Ustedalen 363, 3580 GEILO



PROPR.NO

Selger
Jan Erik Bjelde
92518999

Prisantydning
2 595 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3330 Gnr. 72 Bnr. 48

Koselig hytte på Geilo .Solrik og hyggelig hytte, nær turterreng. Innlagt strøm og avløp. Bilvei frem

PRISANTYDNING
kr 2 595 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 14 872 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
106kvm

ANTALL SOVEROM
4

BOLIGTYPE
Hytte

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
707kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1970


















RINGNES BAYERØL












LOVE YOU TO

























Om boligen

Hytta består av luftig stor dobbel stue, med koselig peis. Eget kjøkken med god spiseplass til 8 personer.
Gang med god plass til sko, jakker og annet utstyr
Fire soverom.
1. soverom Dobbeltseng
2.soverom Dobbeltseng.
3.soverom Køyeseng.
4.sovrom Køyeseng.
1. Bad: toalett badekar/boblebad fliser varmekabel
2. Bad: toalett dusjkabinett.
Det er også en stor dobbel ute bod , for ved,ski og utstyr
Parkeringsplass med plass til tre-fire biler. ,nabohytten har plass til to biler

Beliggenhet

Hytten ligger 4 minutter med bil fra Geilo sentrum. Her finner du en av Norges beste skisenter, terrengparker og spisesteder mm.
I området rundt hytten finnes det også fiskemuligheter med et flott turterreng.
Hytta har en sentral beliggenhet, med gangavstand til skiløyper, og flotte turterreng.
Familiestifting , gokart, badeland, rappellering, paintball og mmm.
Alpinanlegg ligger en fem minutters kjøretur unna.
http://www.dagaliopplevelser.no/nb/sommeraktivitet/
https://www.geilo.com/nb/aktiviteter
https://www.skigeilo.no/skigeilo-eventer
https://kvaskjer.hallingdal.no/
Geilo, Hol, Buskerud, Norge

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på hytten . Anbefaler interessenter til å lese tilstandsrapport og egen melding . Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning.
Ta kontakt, så finner vi en tid. tlf 92518999

Omkostninger

11 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
64 870 kr (Dokumentavgift)
500 kr (Tinglysing av pantedokument)
500 kr (Tinglysing av skjøte)

---

77 770 kr (Omkostninger totalt)

---

2 672 770 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

500 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Ustedalen 363, 3580 GEILO

HOL kommune

gnr. 72, bnr. 48

Areal (BRA): Fritidsbolig 106 m², Bod 10 m²



Befaringsdato: 12.10.2023 **Rapportdato:** 21.02.2024 **Oppdragsnr.:** 14369-1482 **Referansenummer:** ZP1696

Autorisert foretak: Hvarnes Taksering Erland Svae

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Hvarnes Taksering Erland Svae

Rapportansvarlig

Erland Svae

estaksering@hotmail.com

920 38 308

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 1983 fundamentert på støpt ringmur. Yttervegger oppført i tradisjonelle trekonstruksjoner, malte vinduer og dører i tre. Kledd utvendig med villmarkspanel. Tak tekket med torv.

Tilhørende eiendommen er det en bod.

Hytta fremstår som normalt vedlikeholdt, men oppgradering i forhold til dagens standard må påregnes, se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

Bygget er oppført iht. tidligere byggeforskrifter og standard vil derfor avvike noe fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc.

Følgende oppgraderinger er gjort de senere år:
- Torvtak 2011
- Varmepumpe 2011

Hytta har følgende rom-inndeling.

-Stue 29,9m²
-Kjøkken 18,0m²
-Gang 11,6m²
-Bad 7,7m²
-Sov 12,3m²
-Sov 5,2m²
-Sov 5,1m²
-Sov 7,9m²
-Bad 3,3m²

Fritidsbolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Boligen er fundamentert på støpte ringmurer. Tak har saltaksform med åser, utvendig tekket med torv lagt på membran. Utvendige takrenner og nedløp i lakkert stål.
Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med villmarkspanel.
Det er registrert spredte fuktskader i kledning og mangelfull lufting i underkant av kledning.
2-rams vinduer i malt tre med 2 lags isolerglass, fra byggeår. Ytterdør og terrassedør i malt tre.
Det er etablert en terrasse mot vest.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater er bestående av furugulv. På et av badene er det etablert gulvbelegg, det andre badet er flislagt.
Innvendige veggoverflater bestående av malt panel og stedvis brystningspanel og tapet.
Himlinger bestående av malt panel. Etasjeskiller er av trebjelkelag / stubbloft. Det er tilgang til krypkjeller via luke i kjøkkengulv. Her er varmtvannsbereder og stoppekran etablert.
Det er ikke foretatt radonåling og krypkjeller fremstår som noe mangelfullt ventilert. Boligen har mursteinspipe pipe og åpen peis.
Det er malte heltre dører i hele hytta.

VÅTROM Gå til side

Bad 1har flislagte gulv og vegger. Himling er kledd med trepanel. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert wc og badekar.
TG 3 settes automatisk grunnet alder, 25 år eller eldre. Byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.

På bad 2 er veggene kledd med baderomspanel. Taket har himlingsplater og på gulvet er det etablert belegg. Da det er benyttet dusjkabinett og badekar så er rommets overflater i større grad beskyttet mot unødig fukt.
TG 3 settes automatisk grunnet alder, 25 år eller eldre. Byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøkkenventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Avløpsledninger er i plast.
Hytta har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe med innerdel i stue.
Ozo varmtvannstank fra byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer plassert på soverom, totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse.
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av løsmasser.
Drenering antatt bestående av drenerende masser. Det er ingen synlige tegn til platon el. tilsv. fuktsikring av murene.
Bygningen har støpte ringmurer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Tomten er flat, men grenser til skrånende terreng mot nord.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger og privat grunnboret brønn.

Arealer

Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Fritidsbolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	106	0	0	106
Sum	**106**	**0**	**0**	
Sum BRA	**106**			

Bod

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	0	10	0	10
Sum	**0**	**10**	**0**	
Sum BRA	**10**			

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Fritidsbolig

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

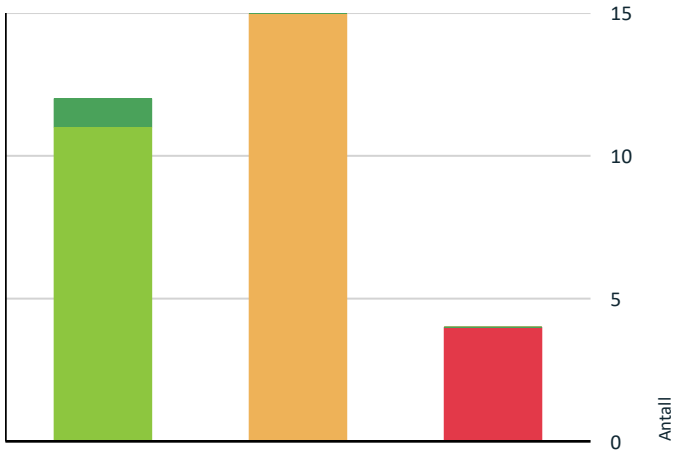
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv.

Bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

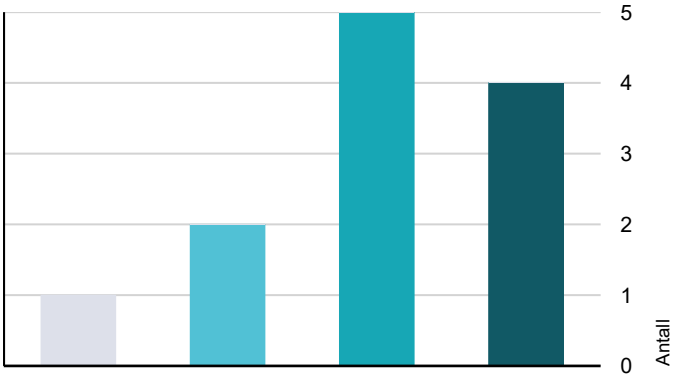
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold vi ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 2 > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1970

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
1983	Tilbygg	Tilbygg godkjent i 1983.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Ifølge eier ble det etablert ny taktro av rupanel med ny lufting og takmembran i år, 2011.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



TG 2 Nedløp og beslag

Stålrenner og nedløp i 2011.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.







TG 2 Veggkonstruksjon

Tradisjonelt bindingsverk med utvendig kledning av stående villmarkspanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Tilstandsrapport

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Råteskadet trekledning bør skiftes ut

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Åstak

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Lokal utbedring bør utføres.



TG 2 Vinduer

Malte 2-rams vinduer fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning av vinduer må påregnes grunnet alder og slitasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 2 Dører

Bygningen har malt ytterdør og balkongdør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på ytterdør og terrassedør ut fra stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning av dører må påregnes grunnet alder og slitasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra stue er oppført på pilarer av tre. Impregnerte bjelker og terrassebord, beiset rekkverk.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav. Dagens krav er 1,0m. Terrassen fremstår som noe preget av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det må påregnes oppgradering av balkong.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp til hoveddør og terrasse.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 1 Andre utvendige forhold

Andre utvendige forhold er ikke vurdert

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater fremstår med noe slitasje og elde.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater fremstår med noe slitasje og elde, og oppgradering må påregnes i forhold til dagens standard.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag / stubbloft.





TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre..

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under stubbloft på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
• Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
• Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.





TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører i heltre.



VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Byggeforskrifter fra før 1997, ingen dokumentasjon. TG 3 settes automatisk grunnet rommets alder og det er således ikke foretatt hulltaking i vegg. Det er registrert forhold som tilsier at våtrommet må renoveres.

Bad med flislagt gulv og vegger. I himlingen er det panel.

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Byggeforskrifter fra før 1997, ingen dokumentasjon. TG 3 settes automatisk grunnet rommets alder og det er således ikke foretatt hulltaking i vegg. Det er registrert forhold som tilsier at våtrommet må renoveres.

Bad med belegg på gulv. Panel på vegger, og malte plater i himling.

Rommet har servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Da det er benyttet dusjkabinett er rommets overflater i større grad beskyttet mot unødig fukt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette. Det ble ikke observert tegn til fukt på bad på befaringsdagen. Det ble benyttet fuktmåler på overflater.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Tilstandsrapport





ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

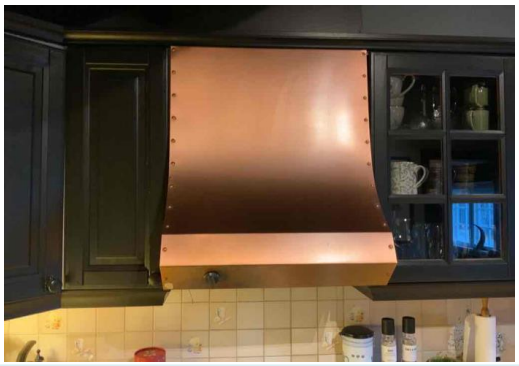
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut..

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler filter i viften

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Filter må etableres



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Andre VVS-installasjoner

Ingen

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumper..



Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter..

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre installasjoner

Ingen

Vannbåren varme

Ingen

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap er plassert i bod/sov

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
   1983 Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

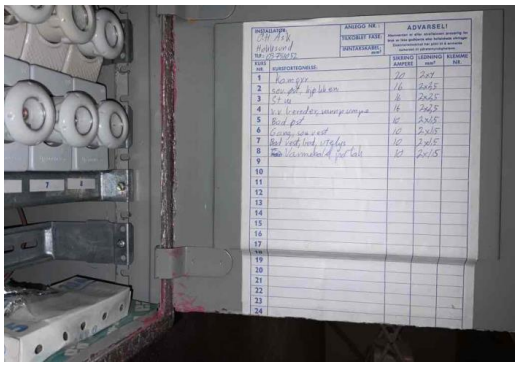
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport









TG 0 **Branntekniske forhold**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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





Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Drenering

Drenering antatt bestående av drenerende masser. Det er ingen synlige tegn til platon el. tilsv. fuktsikring av murene.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har støpte ringmurer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er flat, men grenser til skrånende terreng mot nord.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og privat grunnboret brønn.

Årstall: 1983 **Kilde:** Eier

TG 1 Oljetank

Oljetank er ikke etablert. Ref. eier.

TG 1 Andre tomteforhold

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår **Kommentar**

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

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.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige 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 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?

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**
Etasje	106			106		
SUM	**106**					
SUM BRA	**106**					

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Hall , Entré , Gang , Bad , Soverom , Kjøkken , Stue , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Et av soverommene har ikke vindu.

Bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**
Etasje		10		10		
SUM		**10**				
SUM BRA	**10**					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Et av soverommene har ikke vindu.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	106	0
Bod	0	10

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2023	André Eldevik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
344 HOL	72	48		0		Grunnboken	Eiet

Adresse
Ustedalen 363

Hjemmelshaver
Tone Kilen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs RV 7, mellom Geilo og Ustaoset. Eiendommen er solrikt beliggende med god utsikt til fjellene omkring.

Adkomstvei

Enkel adkomst fra RV7 og kjøring helt til døren.

Tilknytning vann

Grunnvannsbrønn med pumpe og trykktank i krypkjeller under kjøkken.

Tilknytning avløp

Septiktank med overløp til grunn

Regulering

Kommunedelplan for Geilo, planidentifikasjon: 4001-2010

Om tomten

Det er flat tomt, opparbeidet med hage og parkering.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Hvarnes Taksering Erland Svae
Hedrumveien 2587
3282 KVELDE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/ZP1696

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Egenerklæring

Ustedalen 363, 3580 GEILO

06 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ustedalen 363	Ustedalen 363	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

30.11.2015

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hytten er brukt sporadisk 2-3 ganger årlig

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Bjelde, Jan Erik

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Byttet toalett , sprukken flis i også i hjørne ,dørterskel , ser også vannet til toalett er er lagt om
.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Kan huske det har vært lekkasje i grad renne , men føre vår tid

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2012

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Omlegging av nytt under tak, tekking med PVC duk

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AB tak og membran

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Felles privat vannverk Bjørklia vannverk
Vannledning er felles med nabohytten og er av type elvestadleding (med mulighet for bruk av varmekabel)

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

kan forkomme vannet har fryst i krypkjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Brøyte traktor hadde ødelagt stoppekran

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Brusletto maskin Geilo

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

sprukken fils på bad , dørterskel , Tapet sprukket soverom, div dører.
fundament har spekker som syntes.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Peisen her pipe med spjeld rett inn, Gammel type , det kan hend at det er blåst snø ned i pipen , da kan det hend det noen ganger kommer små vann drypp når en fyrer opp. Peis er av gammel type og må fyres i venstreside. Legger man i for mye eller forfot kan det lett komme røk i romme .

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

mus kan forekomme

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

se vedlagt dokumenter fra Hol kommune

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

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Nærmeste nabo hytte, min bror parker og går forbi hytten

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Nabo hytten, min bror parker i på vår parkeringsplass og går forbi hytten

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Jan Erik Bjelde

Date

2026-10-06

Identification

Jan Erik Bjelde

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Ustedalen 363, 3580 GEILO har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 72, Bruksnummer 48 i 3330 HOL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	16.02.2024 kl. 13.25
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	16.02.2024 kl. 13.23

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/1118872-1/200 30.11.2015 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 600 000
Omsetningstype: Fritt salg
KILEN TONE
FØDT: 05.04.1976

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2017/1200311-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

1982/2270-1/22 03.05.1982 **ERKLÆRING/AVTALE**
BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN / PÅSTÅENDE BYGNINGER / TILBEHØR / RETTIGHETER, ER UNNTATT
MED FLERE BESTEMMELSER

1982/2270-2/22 03.05.1982 **BESTEMMELSE OM GJERDE**

1983/1072-1/22 24.02.1983 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Vegvesenets betingelser vedtatt

1990/1866-3/22 30.03.1990 **BESTEMMELSE OM GJERDE**

2017/1200311-2/200 30.10.2017 21:00 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: BJELDE JAN ERIK
FØDT: 14.11.1968

GRUNNDATA

1950/560-1/22 11.05.1950 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3330 GNR: 72 BNR: 29

2020/274401-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0620 GNR: 72 BNR: 48

2024/347839-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3044 GNR: 72 BNR: 48

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3330 - HOL
Gårdsnummer:	72
Bruksnummer:	48

Utskriftsdato/klokkeslett:	20.02.2024 kl. 09:25
Produsert av:	Gunnar Kaasa
Attestert av:	Hol kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	BJØRKLUND
Etableringsdato:	11.05.1950
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 72 / 48	707,8 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		050476	KILEN TONE	H0101	LØKKESVINGEN 12B 3032 DRAMMEN	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6710626	453019		707,8 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 3330 - 72/48 Omnummerert fra: 3044 - 72/48			
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3044 - 72/48 Omnummerert fra: 0620 - 72/48			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Skylddeling	11.05.1950				
Skylddeling					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0620 - 72/29	0
Mottaker	0620 - 72/48	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	01.04.2014			0620lik	01.04.2014
Annen forretningstype					

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	0620 - Mnr mangler	0
Berørt	0620 - 72/29	0
Berørt	0620 - 72/48	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Ustedalen	1122	363		Grunnkrets 0210 Ustedalen Stemmekrets: 7 Geilo	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6710623	453014	Kirkesokn: 04080403 Geilo Postnr.område: 3580 GEILO Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 160 083 964
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6710625 Øst: 453013
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	126	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	112	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	112	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	112	112	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1122 Ustedalen 363	H0101	Fritidsbolig	112	0	Kjøkken	0	0	72/48

Bygningsnr: 160 083 964
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6710625 Øst: 453013
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	14	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	30.06.2005
Bruksareal annet:	14	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	30.06.2005
Bruksareal totalt:	14	Avløp:		Tatt i bruk:	30.06.2006
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	0				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	14	14	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1122 Ustedalen 363	H0101	Fritidsbolig	14	0		0	0	72/48

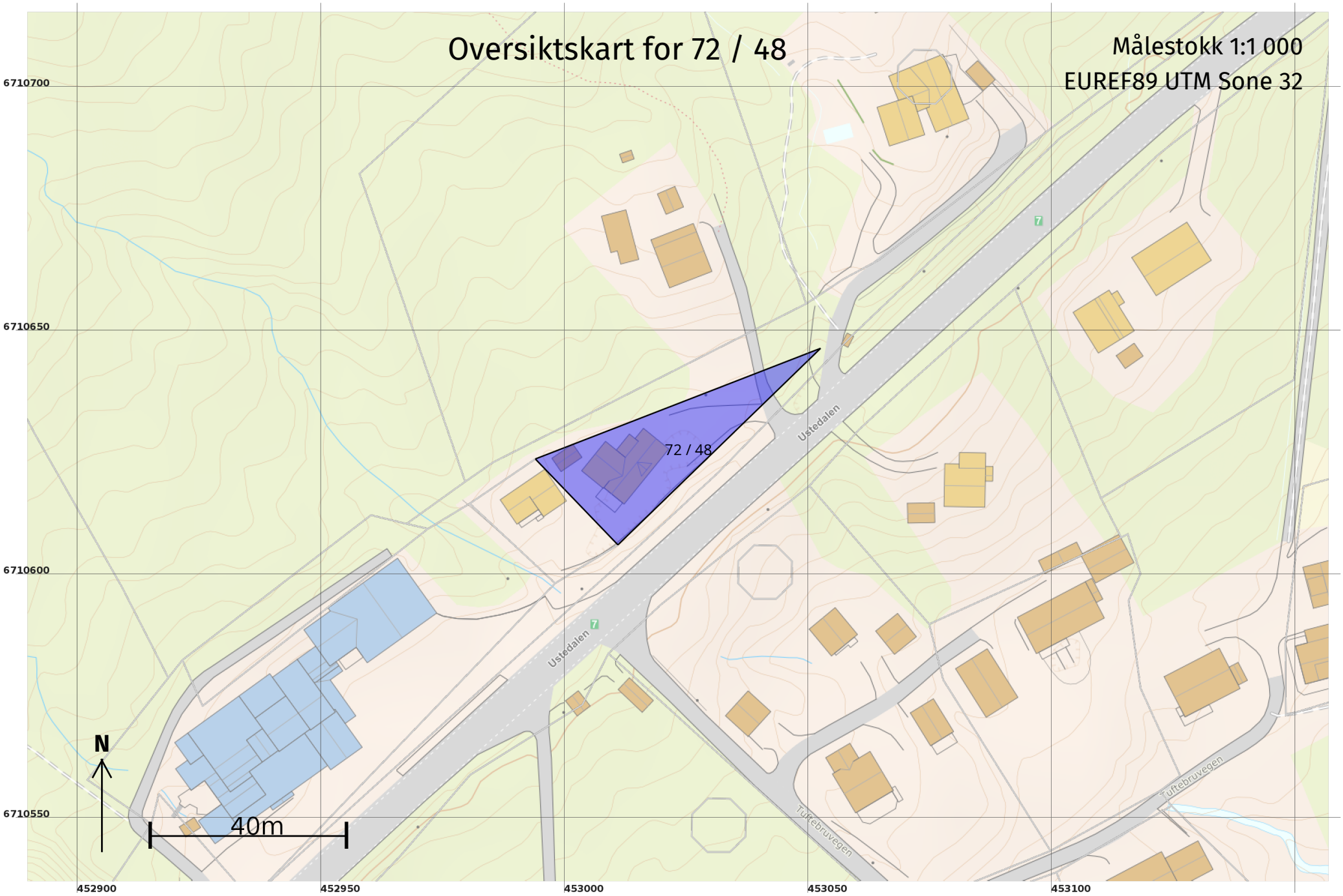
Bygningsnr:	160 083 972	Bebygd areal:	11	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	11	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6710625 Øst: 452999	Bruksareal totalt:	11	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

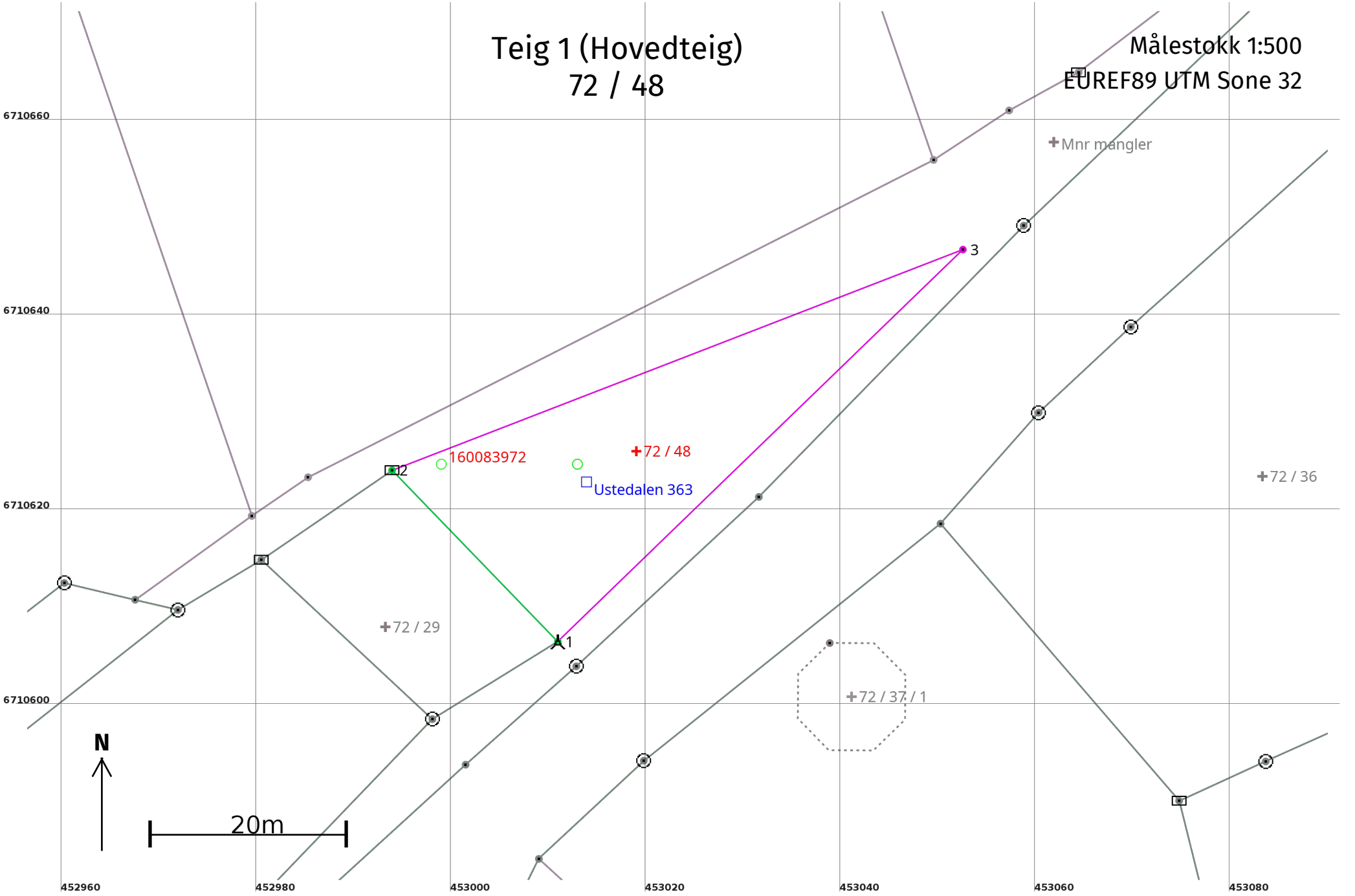
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	11	11	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	72/48


Oversiktskart for 72 / 48
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6710700
6710650
6710600
6710550
452900
452950
453000
453050
453100
72 / 48
Ustedalen
Ustedalen
Tuftebruvegen
Tuftebruvegen
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
72 / 48
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
Mnr mangler
72 / 36
72 / 29
72 / 37 / 1
72 / 48
160083972
Ustedalen 363
1
2
3
N
20m
6710660
6710640
6710620
6710600
452960
452980
453000
453020
453040
453060
453080

Areal og koordinater

Areal: 707,8 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6710626 **Øst:** 453019

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6710606,81	453010,97	24,47	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
2	6710624,40	452993,96	Jord 62,80	Stein med kors og vitner	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	13	
3	6710647,04	453052,54	57,85	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	400	

Informasjon fra kommunen

Selger av Ustedalen 363, 3580 GEILO har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Hol kommune
Adresse Ålmannvegen 8, 3576
Telefon

Utskriftsdato: 20.02.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Hol kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3330 **Gårdsnr.:** 72 **Bruksnr.:** 48
Adresse: Ustedalen 363, 3580 GEILO
Referanse: Tone Kilen Hytte Ustedalen 363

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
3 vedlegg

Kommentar
LNF-SF område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt.

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.

Hol kommune
Adresse Ålmannvegen 8, 3576
Telefon

Utskriftsdato: 20.02.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Hol kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3330 **Gårdsnr.:** 72 **Bruksnr.:** 48
Adresse: Ustedalen 363, 3580 GEILO
Referanse: Tone Kilen Hytte Ustedalen 363

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

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.

Hol kommune
Adresse Ålmannvegen 8, 3576
Telefon

Utskriftsdato: 20.02.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3330 **Gårdsnr.:** 72 **Bruksnr.:** 48
Adresse: Ustedalen 363, 3580 GEILO
Referanse: Tone Kilen Hytte Ustedalen 363

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Avløp		11224
Renovasjon		3036
Branntilsyn, feiing		596
Eiendomsskatt		2442

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.

Hol kommune
Adresse Ålmannvegen 8, 3576
Telefon

Utskriftsdato: 20.02.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3330 **Gårdsnr.:** 72 **Bruksnr.:** 48
Adresse: Ustedalen 363, 3580 GEILO
Referanse: Tone Kilen Hytte Ustedalen 363

Vann	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Kommentar
Avkjøring fra fylkesvei

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.

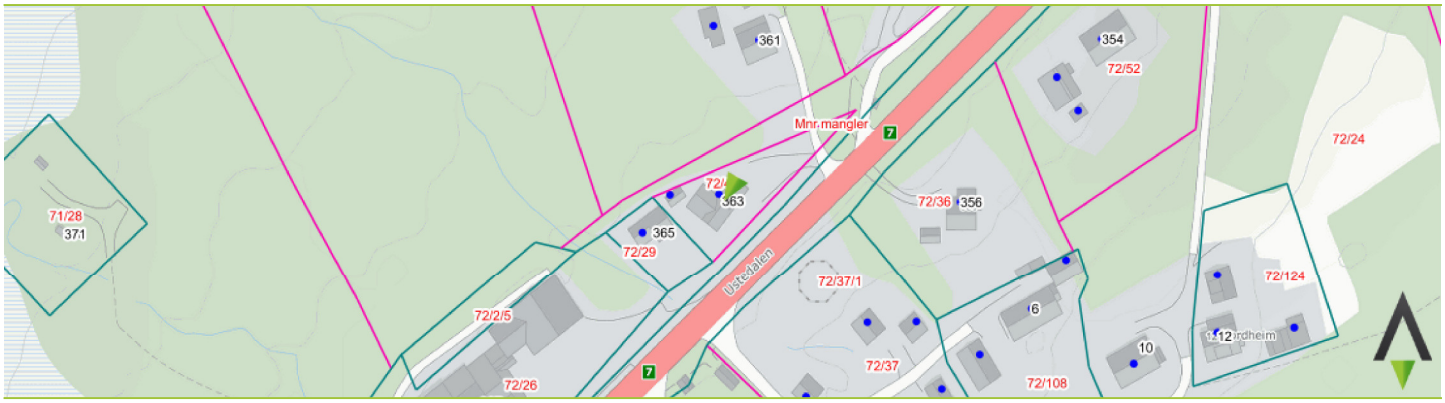
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3330 Hol - 72/48/0/0

Eierrepresentant: Kilen Tone

Regningsmottaker: Kilen Tone



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	BJØRKLUND	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3330 Hol	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	72	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	48	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	707,8 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Ustedalen 363	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Geilo
	3580 GEILO	Grunnkrets	Ustedalen	Valgkrets	Geilo

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
KILEN TONE	LØKKESVINGEN 12B	3032 DRAMMEN	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER TIL FAKTURERING I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
302	Renovasjon hytte/støl bringe	1,00 stk	kr 2 319,00	01.01.2024	1/1	0	kr 1 449,00
408	Kloakkavgift Geilo m3	200,00 m3	kr 25,66	01.01.2024	1/1	0	kr 3 208,00
431	Kloakk fastledd fritidsbolig stipulert	1,00 stk	kr 3 847,00	01.01.2024	1/1	0	kr 2 404,00
726	Feiing 4. hvert år fritidsbolig	1,00 stk	kr 297,00	01.01.2024	1/1	0	kr 149,00
725	Tilsyn fyringsanlegg F 4.år	1,00 stk	kr 297,00	01.01.2024	1/1	0	kr 149,00
52	Eiendomsskatt - bolig og fritid	1 220 800,00 pro	kr 2,00	01.01.2024	1/1	0	kr 1 221,00
315	Co2 avgift hytte/fritid	1,00 stk	kr 110,00	01.01.2024	1/1	0	kr 69,00
							kr 8 649,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

2023

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
29.08.2023	52	Eiendomsskatt - bolig og fritid	kr 1 220 800,00	pro	kr 2,00	1/1	0	kr 1 221,00
	302	Renovasjon hytte/støl bringe	kr 1,00	stk	kr 1 888,00	1/1	0	kr 1 180,00
	315	Co2 avgift hytte/fritid	kr 1,00	stk	kr 53,00	1/1	0	kr 33,00

FAKTURERTE GEBYR SISTE 3 ÅR

29.08.2023	408	Kloakkavgift Geilo m3	kr 200,00	m3	kr 21,37	1/1	0	kr 2 671,00
	431	Kloakk fastledd fritidsbolig stipulert	kr 1,00	stk	kr 3 179,00	1/1	0	kr 1 987,00
	725	Tilsyn fyringsanlegg F 4.år	kr 1,00	stk	kr 275,00	1/1	0	kr 172,00
	726	Feiing 4. hvert år fritidsbolig	kr 1,00	stk	kr 275,00	1/1	0	kr 172,00
24.02.2023	52	Eiendomsskatt - bolig og fritid	kr 1 220 800,00	pro	kr 2,00	1/1	0	kr 1 221,00
	302	Renovasjon hytte/støl bringe	kr 1,00	stk	kr 1 888,00	1/1	0	kr 1 180,00
	315	Co2 avgift hytte/fritid	kr 1,00	stk	kr 53,00	1/1	0	kr 33,00
	408	Kloakkavgift Geilo m3	kr 200,00	m3	kr 21,37	1/1	0	kr 2 671,00
	431	Kloakk fastledd fritidsbolig stipulert	kr 1,00	stk	kr 3 179,00	1/1	0	kr 1 987,00
	725	Tilsyn fyringsanlegg F 4.år	kr 1,00	stk	kr 275,00	1/1	0	kr 172,00
	726	Feiing 4. hvert år fritidsbolig	kr 1,00	stk	kr 275,00	1/1	0	kr 172,00

kr 14 872,00

2022

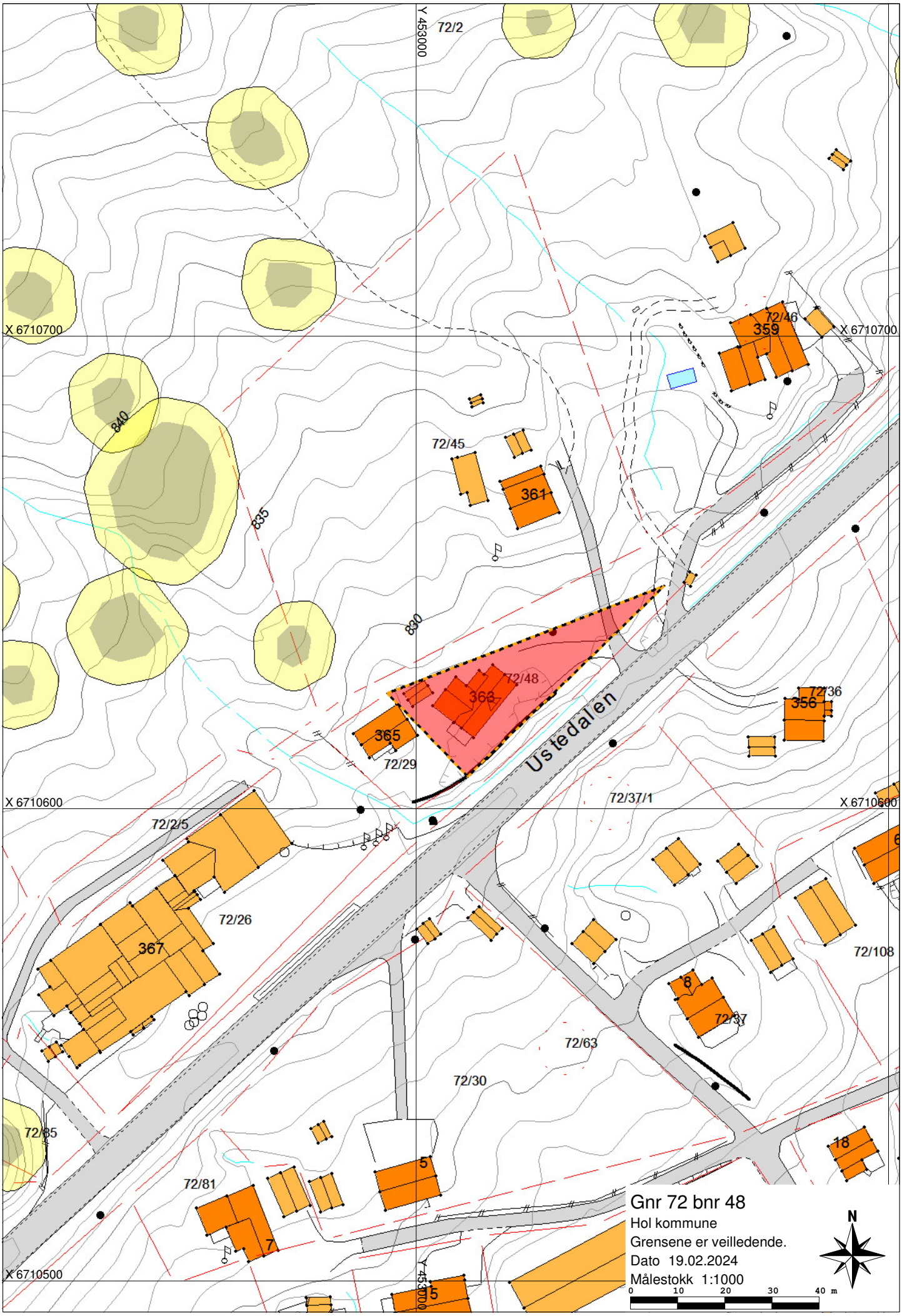
Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
26.08.2022	52	Eiendomsskatt - bolig og fritid	kr 1 220 800,00	pro	kr 3,00	1/1	0	kr 1 831,00
	302	Renovasjon hytte/støl	kr 1,00	stk	kr 1 586,00	1/1	0	kr 991,00
	408	Kloakkavgift Geilo m3	kr 200,00	m3	kr 19,42	1/1	0	kr 2 428,00
	431	Kloakk fastledd fritidsbolig stipulert	kr 1,00	stk	kr 2 720,00	1/1	0	kr 1 700,00
	725	Tilsyn fyringsanlegg F 4.år	kr 1,00	stk	kr 291,00	1/1	0	kr 182,00
	726	Feiing 4. hvert år fritidsbolig	kr 1,00	stk	kr 291,00	1/1	0	kr 182,00
24.02.2022	52	Eiendomsskatt - bolig og fritid	kr 1 220 800,00	pro	kr 3,00	1/1	0	kr 1 831,00
	302	Renovasjon hytte/støl	kr 1,00	stk	kr 1 586,00	1/1	0	kr 991,00
	408	Kloakkavgift Geilo m3	kr 200,00	m3	kr 19,42	1/1	0	kr 2 428,00
	431	Kloakk fastledd fritidsbolig stipulert	kr 1,00	stk	kr 2 720,00	1/1	0	kr 1 700,00
	725	Tilsyn fyringsanlegg F 4.år	kr 1,00	stk	kr 291,00	1/1	0	kr 182,00
	726	Feiing 4. hvert år fritidsbolig	kr 1,00	stk	kr 291,00	1/1	0	kr 182,00

kr 14 628,00

2021

Oversendt	Vare		Grunnlag		Enhetspris	Andel	Korr%	Beløp inkl. mva
26.08.2021	52	Eiendomsskatt - bolig og fritid	kr 1 185 100,00	pro	kr 3,00	1/1	0	kr 1 778,00
	408	Kloakkavgift Geilo m3	kr 200,00	m3	kr 21,24	1/1	0	kr 2 655,00
	431	Kloakk fastledd fritidsbolig stipulert	kr 1,00	stk	kr 2 377,00	1/1	0	kr 1 486,00
	725	Tilsyn fyringsanlegg F 4.år	kr 1,00	stk	kr 291,00	1/1	0	kr 364,00
	726	Feiing 4. hvert år fritidsbolig	kr 1,00	stk	kr 291,00	1/1	0	kr 364,00
23.02.2021	52	Eiendomsskatt - bolig og fritid	kr 1 185 100,00	pro	kr 3,00	1/1	0	kr 1 778,00
	302	Renovasjon hytte/støl	kr 1,00	stk	kr 1 379,00	1/1	0	kr 1 724,00
	408	Kloakkavgift Geilo m3	kr 200,00	m3	kr 21,24	1/1	0	kr 2 655,00
	431	Kloakk fastledd fritidsbolig stipulert	kr 1,00	stk	kr 2 377,00	1/1	0	kr 1 486,00

kr 14 290,00


Y 453000
72/2
X 6710700
72/46
359
X 6710700
840
72/45
361
835
830
72/48
368
365
72/29
356
72/36
Ustedalen
X 6710600
72/37/1
X 6710600
72/2/5
72/26
367
72/108
8
72/37
72/63
72/30
72/85
72/81
5
18
7
X 6710500
Y 453000
5
Gnr 72 bnr 48
Hol kommune
Grensene er veiledende.
Dato 19.02.2024
Målestokk 1:1000
N
0 10 20 30 40 m

Kommunedelplan for Geilo

Hol kommune

Vedteken i Hol kommunestyre 24.06.2010 i sak 69/10

TEIKNFORKLARING

Novera. Framt.

Byggjeområde (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 1)

- Tettstadområde
- Bustadområde (B)
- Sentrumsområde
- Turistbedrift (Tb)
- Industri (I)
- Fritidsbebyggelse (F)
- Kommunaltekniske anlegg
- Skianlegg
- Alpinområde og aktivitetsområde (A), Reiselivsområde (R)

Landbruks-, natur- og friluftsområde (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 2)

- LNF, Landbruks-, natur- og friluftsområde
- LNF-SE, Område der spreidd erverv er tillate
- LNF-SF, Område der spreidd fritidsbebyggelse er tillate

Område som er eller skal bandleggjast (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 4)

- Kulturminne, område som er eller skal regulerast etter plan- og byggningslova
- Nedslagsfelt for drikkevatn

Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 6)

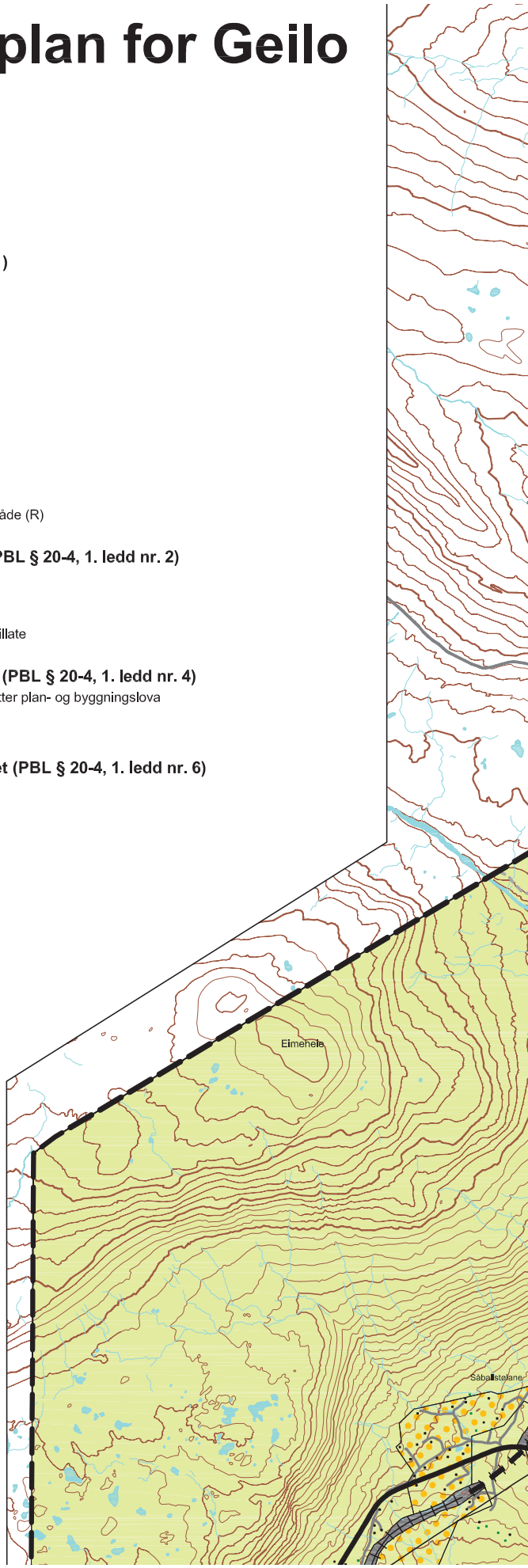
- P P Parkering
- Jernbaneareal
- Hovudveg
- Samleveg
- Adkomstveg (illustrasjon)
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Turveg (illustrasjon)
- Høgspentlinje

Retningslinjer i LNF-område

- Viktige kulturlandskapsområde

Andre kartsymbol

- Planavgrensing
- Grense for arealbruksområde
- Grense for restriksjonsområde
- Grense for retningslinjeområde
- Handelsgrensa i Geilo sentrum
- Bustad
- Fritidsbustad
- Fritidsbustad (utleige)
- Driftsbyggning
- 1 Stølen på Venerustin
- 2 Låve på stølen som kan byggast om til stølskafé/serveringshytte



Hol kommune

Kommunedelplan for Geilo

Planomtale, planføresegner og plankart

Juni 2010



Norconsult

FORORD

Kommunen er pålagt å drive kommunal planlegging, fyrst og fremst gjennom plan- og bygningslova, men òg etter kommunelova. I medhald av desse lovene vedtok kommunen den 22. november 2004 at kommunedelplana for Geilo skulle reviderast.

Kommunedelplana for Geilo er ei oversiktsplan som syner rammer for arealbruken innanfor planområdet, og plana er ein del av kommuneplan for Hol kommune. Kommunedelplana er det overordna styringsverktøyet for utbyggingspolitikken innanfor planområdet.

Plana er utarbeidd med utgangspunkt i fastsett planprogram, førehandsdiskusjonen og politiske prinsippavklaringar som er gjort gjennom handsaming av behovsvurdering, områdevurdering og mottekne merknader.

Plana består av eit plankart med tilhøyrande planføresegner og denne planomtala som klargjer hovudspørsmåla, føringar, prinsipp og plana sine vesentlege verknader.

Gjennom planarbeidet har kommunen mottatt mange nyttige innspel og merknader frå grunneigarar, organisasjonar, politiske parti og regionale- og statlege styresmakter. Kommunen takkar for eit godt og konstruktivt samarbeid i samband med revisjon av kommunedelplan for Geilo.

Kommunedelplan for Geilo vart vedtatt av
Hol kommunestyre den 24.06.2010 i sak 69/10

Erik Kaupang
ordførar

INNHALD

1 INNLEIING 7

2 LOKALISERING OG AVGRENSING AV PLANOMRÅDET 9

3 RAMMER OG FØRESETNADER 11

4 TETTSTADUTVIKLING OG BUSTADBYGGING 13

5 REISEMÅLSUTVIKLING 19

6 LANDBRUK PLUSS 27

7 STIAR OG LØYPER 29

8 PLANGJENNOMFØRING OG PARTNARSKAP 31

9 VIDAREUTVIKLING - UTVIKLINGSPROSJEKT 37

Vedlegg: Planføresegner, retningsliner og plankart.

1 INNLEIING

Kommunedelplan for Geilo er ein oversiktsplan som syner rammer for arealbruken i området. Kommunedelplana har rettsverknad og same status som kommuneplana.

Formålet med revisjonen:
- Legge til rette for nye utbyggingsområde til prioriterte formål, herunder privat og offentleg service, reiseliv, fritid, areal og transportkrevjande forretning, småskalaindustri og mellomlagring av massar.
- Definere utviklingsareal/ventеareal for framtidig sentrums-, tettstad- og reiselivsutvikling.
- Klargjere kommunen sin koordinerande rolle i arbeidet med å legge til rette for utvikling av sentrums-, tettstads- og reiselivsområda.

Plana omfattar eit samla plankart med planføresegner for heile kommunedelplanområdet og ein tekstdel som klargjer prinsipp og plana sine overordna vesentlege verknader. I tillegg er det innarbeidd retningsliner. Retningslinene er ikkje juridisk bindande, men gjev til kjenne korleis kommunestyret ynskjer at administrasjonen skal forvalte plana.

Vedtatt plan skal leggjast til grunn for vidare detaljplanlegging m.o.t. både vern og utbygging, samt gje føringar for handsaming av bygge og delesaker.

For områder bandlagt i plana, er verknaden av kommunedelplana avgrensa til 4 år frå plana er vedteken.

Vedtekne reguleringsplanar og utbyggingsplanar skal gjelde framfor vedteken kommunedelplan. Dei kjem fram av liste i planføresegnene.

Ved godkjenning av plana vart det gjort eit særskilt vedtak om at §§ 9 (omdisponering) og 12 (deling) i jordlova gjeld innanfor landbruks-, natur- og friluftsområda for spreidd utbygging av fritidsbustader og erverv, samt innanfor alpinområda, turistbedriftsområde på Hakkesetstølen og aktivitetsområda.

Plana er ikkje avklarande i forhold til automatisk freda kulturminne. Det inneber at omsynet til kulturminne må avklarast i samband med utarbeiding av gjennomføringsplanar, dvs. reguleringsplan og utbyggingsplan (bebyggelsesplan).

Hovudspørsmåla:

A) Vidare sentrums- og tettstadsutvikling gjennom sikring av naudsynt areal til bustad-, nærings-/industri- og offentlege areal

B) Klargjere langsiktig strategi for vidare reisemålsutvikling gjennom avklaring av kortsiktig arealbruk og definering av utviklingsareal (ventеareal) i tilknytning til dei etablerte reiselivsanlegga

C) Opne opp for næringsutvikling som bygger opp under vidare utvikling av landbruket (Landbruk Pluss)

D) Sikring av grøne strukturar gjennom å innarbeide prioriterte stiar og løyper i kommunedelplana, samt sikre overordna korridorar der landbruks-, natur-, kultur- og friluftsinteresser samt dyr- og planteliv er prioritert.

Målsetnaden har vore å etablere løysingar for ei balansert utvikling og strategiar som både tek vare på omsynet til vidare næringsutvikling og området sine natur-, miljø- og friluftskvalitetar.

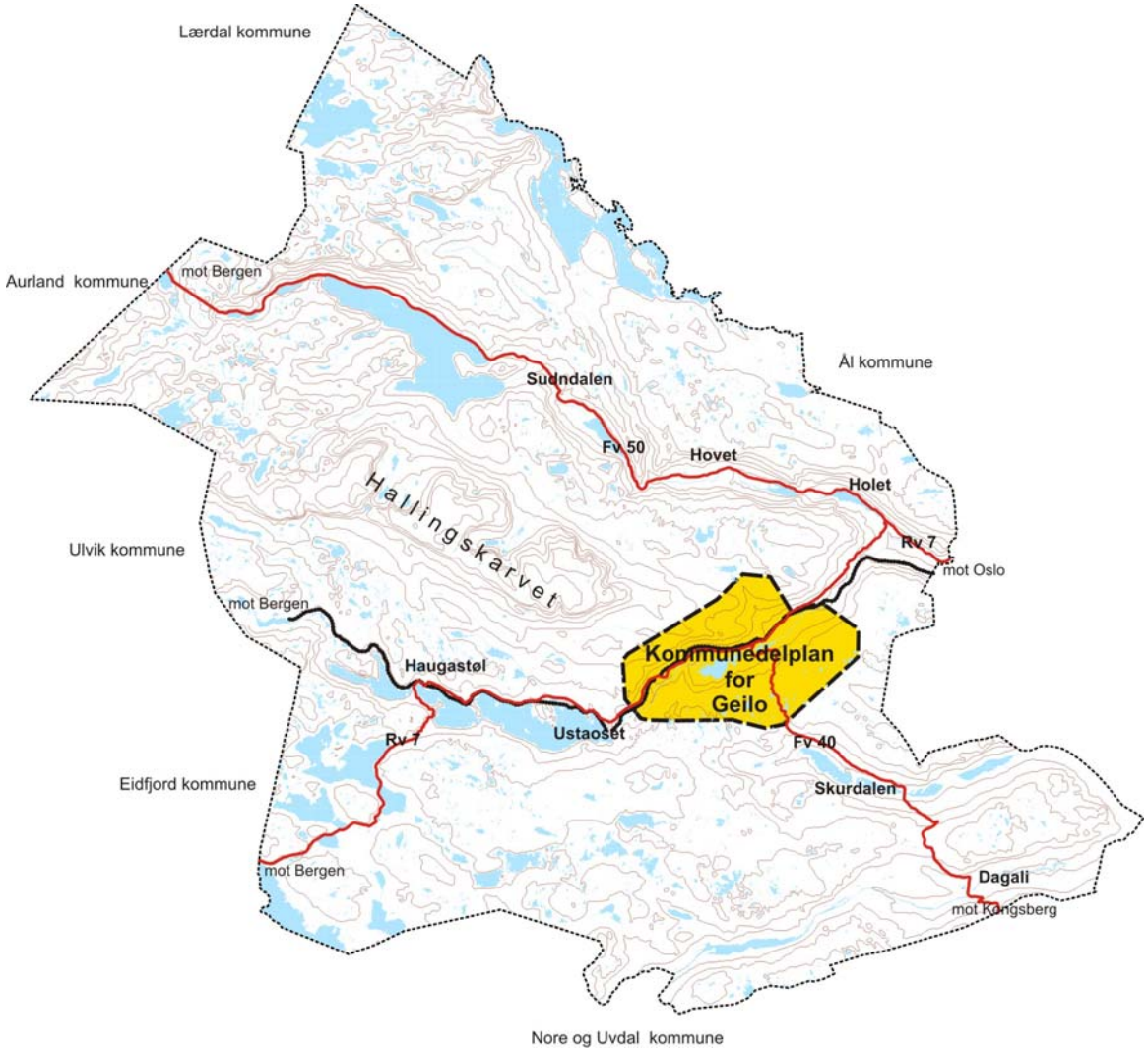
2 LOKALISERING OG AVGRENSING AV PLANOMRÅDET

Planområdet er lokalisert aust i Hol kommune, om lag 10 km sørvest for kommunesenteret i Holet. Planområdet strekkjer seg frå Ustaoset i vest, Budalen i nord, Skurdalen i sør og Treertippen i aust. Samla omfattar planområdet eit areal på om lag 78 kvadratkilometer

Geilo er sentralt plassert mellom aust og vestlandet med både jernbanestasjon og knutepunkt for dei regionale vegane Rv 7 og Fv 40. Bergensbana med stasjon på Geilo og Rv 7 er ei viktige kommunikasjonsåre mellom aust og vestlandet, medan Fv 40 er ei viktig kommunikasjonsåre mellom Hallingdal og Numedal (Kongsberg).

Gjennom fylkesdelplana for handel, service og senterstruktur er Geilo definert som eit distriktssenter i Hallingdal. Geilo har i tillegg status som nasjonalparklandsby.

Landskapsmessig er Geilo prega av tettstadbebyggelsen, det karakteristiske kulturlandskapet og dei opne myrane kring Ustedalsfjorden. Dalen er omkransa av bratte lier der Geilohovda og Havsdalshovda er markete fjelltoppar. I liane dannar dei utbygde alpint-, reiselivs- og fritidsområda eit relativt skarpt skilje mot dei delvis opne og delvis skogkledde fjellsidene/liane.



Figur 2.1: Lokalisering og avgrensing av planområdet.

3 RAMMER OG FØRESETNADER

Planarbeidet blir i hovudsak styrt gjennom føresegnene i plan- og bygningslova. Bruk av areal og utnytting av ressursar blir i tillegg regulert gjennom ei rekkje andre lover. Forvaltninga etter desse sektorlovene er ofte lagt til andre styresmakter enn kommunen. Det er gjeve føringar både på nasjonalt og regionalt nivå. Den kommunale planlegging skal skje innanfor rammene av nasjonal- og regional politikk.

3.1 Nasjonale mål og retningsliner

St. meld. nr 26 (2006 – 2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand

I meldinga har Regjeringa trekt opp politikken for landskap og arealbruk utanfor byar og tettstader. Regjeringa ynskjer å auke bevisstheita om landskapet sin betydning for identitet og livskvalitet og som ressurs for verdiskaping. Dette er nedfelt i Den europeiske landskapskonvensjonen som tredde i kraft våren 2004. Konvensjonen har til formål å fremje vern, forvaltning og planlegging av landskap.

Arealpolitikken i meldinga framhevar at ved bustader skal det vere god tilgang til trygg ferdsel, leik og anna aktivitet innanfor ein variert og samansett grøntstruktur. Miljøkvalitetane i landskapet skal sikrast og utviklast gjennom auka kunnskap og merksemd om planlegging og arealpolitikk.

Det nasjonale ressursmålet i forhold til jordvern klargjer at *"den årlige omdisponeringa av dei mest verdfulle jordbruksressursene skal halveres innen 2010"*. For å nå dette, ynskjer regjeringa å *"legge til rette for at kommunene kan utarbeide en samlet strategi for å ta vare på viktige landbrukslandskap og vern av dyrka og dyrkbar jord"* og at kommunane som middel for prioritering skal avgrense kjerneområde for jordbruk og kulturlandskap.

Utfordringa i fjell- og utmarksområda er langt på veg dei same enten dei ligg i tilknytning til verneområde eller ikkje. Utfordringa i fjellområda er knytt til reiseliv og anna næringsutvikling samtidig som det blir teke vare på verneverdiane. Grensene for utbygging og ferdsel må sjåast i ein heilskapleg samanheng og det er behov for ein heilskapleg arealpolitikk i fjellbygdene som sikrar kvalitetar og avklarar utviklingsmoglegheiter.

Den nasjonale politikken i forhold til villreinen sine leveområde skal *"sikre villreinens sentrale plass i fjellfaunaen, gjennom regionale planer og etablering av europeiske og nasjonale villreinområder"*. Utfordringa er knytt til utbygging, aktivitet i randområdet og ferdsel inn i villreinområde. Regionale prosessar skal avklare grensene for leveområda.

Den nasjonale hyttepolitikken klargjer at det er eit nasjonalt mål å ikkje redusere samanhengande naturområde og viktige naturverdiar og verdfulle landskap. Utbygging skal skje med omsyn til ressursbruk og landskap.

Strandsonepolitikken skal sikre miljøverdiar og friluftsliv i vassdragsnaturen gjennom byggjeforbod langs innsjøar og vassdrag på 50 – 100 meter.

St. meld. nr. 21 (2005 – 2006) Hjartet for heile landet. Om distrikts- og regionalpolitikken

I meldinga har Regjeringa trekt opp rammene for ein differensiert arealpolitikk, der det går fram at rammene for bruk og vern av areal og arealressursar skal tilpassast utfordringane i dei ulike delane av landet. Det går bl.a. fram at stor plass er eit av konkuransefortrinna som distriktskommunane har i arbeidet med å auke busetnaden. I meldinga står det at *"ein meir differensiert arealpolitikk kan gjere det lettare for distriktskommunar å leggje ut store attraktive bustadområde og relativt spreidd bustadbygging i område med lite utbyggingspress eller å leggje ut område for til dømes rural reiselivsnæring"*. Grensene for utbygging skal trekkast opp i kommuneplan, og vere basert på kunnskap om verdiar og interesser i området.

St. meld. nr. 16 (2004 – 2005) Leve med kulturminner

Hovudmåla for kulturminnepolitikken er at:

- mangfaldet av kulturminne og kulturmiljø skal takast vare på som bruksområde og grunnlag for kunnskap, oppleving og verdiskaping, og
- eit representativt utval av kulturmine og kulturmiljø som dokumenterar geografisk, sosial, etnisk, næringsmessig og tidsmessig breidde skal gjevast varig vern gjennom freding.

St. meld. nr. 16 (2002 – 2003) Resept for et sunnere Norge. Folkehelsepolitikken

I stortingsmeldinga blir det bl.a. peikt på at folkehelsearbeidet foregår for isolert i forhold til andre sentrale plan- og vedtaksprosessar som legg rammer for folk sin kvardag. Meldinga klargjer at det er ynskjeleg å trekkje helsetenesta sterkare inn i kommunalt planarbeid. I tillegg blir det understreka at det bør leggast til rette for leik og fysisk aktivitet der folk bur.

Rikspolitiske retningsliner for samordna areal- og transportplanlegging

Retningslinene skal vere med å fremme effektiv utnytting av ressursar, miljømessig gode løysingar, trygge lokalsamfunn, god trafikktryggleik og effektiv trafikkavvikling. Dette skal oppnåast gjennom samordning av utbyggingsmønster og transportsystem, korte avstandar i forhold til daglege gjeremål, ved å etablere klare grenser mellom byggeområde og LNF-område, samle naturinngrep, auke konsentrasjonen av utbygging i by- og tettstadområde og legge til rette for kollektiv transport m.m.

Rikspolitiske retningsliner for barn og planlegging

Retningslinene skal vere med å *"synleggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesakshandsaming"* og *"gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unge sine interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser"*. Retningslinja set kvalitetskrav til areal og anlegg som blir brukt av barn og unge. Samtidig klargjer den at det skal vere god nok tilgang på områder for barn og unge. Ved omdisponering av leikeområde blir det stilt krav til fullverdig erstatningsareal.

Universell utforming

Kravet om universell utforming av bygg, områder, tenester m.m. blir i stadig større grad ein del av nasjonal politikk. Regjeringa har utarbeidd ei handlingsplan for auka tilgjenge som viser tiltak som nasjonale instansar har ansvaret for (T-1440). I tillegg er det utarbeidd ei nasjonal utgreiing av moglegheitene for rettsleg vern mot diskriminering på grunnlag av funksjonsevne. Dette arbeidet har resultert i at det er utarbeidd ei antidiskrimineringslov.

3.2 Fylkesplanar

Den nasjonale arealpolitikken er konkretisert gjennom fylkesplan og fylkesdelplanar.

Fylkesplan for Buskerud (2005 – 2008)

Av visjonen går det fram at utviklinga i Buskerud skal være berekraftig og innovativ for å fremje næringsutvikling og bulyst. Gjennom hovudstrategien går det fram at arealpolitikken i distrikta må vere ein aktiv og langsiktig politikk for næringsutvikling og busetnad. Samtidig går det fram at natur og kulturverdiar vil vere ein sentral del i ei framtidig reisemålsutvikling

Fylkesdelplan for kjøpesenterstoppen

Fylkesdelplana er eit grunnlag for dialog, samarbeid og partnerskap mellom kommune, stat og fylkeskommunen i utvikling av byar og tettstader, der det er trekt opp anbefalingar i forhold til bruk av areal i og ved sentrumsområde. Geilo er i plana definert som eit distriktssenter.

Fylkesdelplan for Hardangervidda Aust

Gjeldande plan er felles for Buskerud og Telemark. Gjennom plana er det klarlagt mål, strategiar og retningsliner for bruk og vern av areala. Det er starta arbeid med utarbeiding av ein fellers plan for heile Hardangervidda. Hovudformålet med fylkesdelplana er å etablere ei langsiktig og heilskapleg strategi for bruk av areala som er viktige for villreinen eller påverkar villreinen sine leveområde.

Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser

Formålet med plana er å sikre kommunar og publikum ei konsekvent og nyansert handsaming av avkjørsels- og byggegrensespørsmål. Innanfor planområdet er Rv 7 og Fv 40 omfatta av plana.

4 TETTSTADUTVIKLING OG BUSTADBYGGING

Kommunedelplana avklarar hovudavgrensing av sentrum og tettstadområde på Geilo og korleis det skal utviklast. Detaljering av arealbruk skal skje gjennom reguleringsplanar og ikkje i kommunedelplana.

4.1 Arealsituasjonen

Det er skilt mellom sentrums- og tettstadområde i plana. Sentrumsområda omfattar areal til bustad, erverv, og fritids- og turistformål innanfor sentrumsområde på Geilo. Tettstadområdet omfattar areal for hovudsakleg bustad, offentleg-allmennyttige formål og idrettsanlegg, samt nokre avgrensa områder for forretnings-, industri-, fritids- og turistformål.

4.1.1 Område for nærings- og offentlege/allmennyttige formål

Geilo sentrum er eit distriktssenter og reisemål i kommunen med både privat og offentleg service, samt eit godt utbygd reiselivsprodukt. Kommunesenteret er lokalisert i Holet om lag ei mil nordaust for Geilo, men utanfor planområdet.

Geilo sentrum er den største tettstaden i kommunen og eit kommunikasjonsknutepunkt med Rv 7, Fv 40, Bergensbanen og Geilo stasjon.

Den offentlege og private servicen er lokalisert i Geilo sentrum og tettstadområda sør for Rv 7. Funksjonelt sett er den private servicen lokalisert i sentrum mellom Rv 7 og Bergensbana, medan den offentlege og allmennyttige servicen er lokalisert sør for Rv 7. Den offentlege servicen omfattar bl.a. helsetenester, barnehagar, bibliotek og barne-, ungdoms- og vidaregåande skule.

4.1.2 Bustader

Bustadområda er lokalisert langs Rv 7 aust og vest for sentrum og sør for Fv 40 i Vestlia.

I kommuneplanperioden fram til 2025 reknar ein med at det er behov for om lag 150 nye bustader, der det er anteke at 70% vil vere einebustader med eit brutto arealbehov på i gjennomsnitt 2,0 – 2,5 daa pr bustadeining og 30% rekkehus og leilegheiter med eit brutto arealbehov på 0,8 daa pr bustadeining. I sentrum skal det prioriterast sentrumsnære leilegheiter og mindre bustader.

Sjølv om det har vore ein nedgang i folketalet dei siste åra er kommunen si erfaring at det er behov for å legge til rette for bustadbygging på Geilo. Dette heng bl.a. saman med behov for arbeidskraft, vidare satsing på reiselivsutvikling og at det er færre medlemmar i kvar husstand. Den forventa utviklinga gjer seg utslag i eit behov for leilegheiter og mindre husvære. Dessutan blir bildet òg påverka av ein alderssamansetnad som viser forholdsvis mange unge og eldre over 65. Truleg er dette grupper som vil etterspørje bustader i gangavstand til både sentrumsfunksjonar og offentlege funksjonar/service, samtidig som ein del av dei eldre vil ha behov for offentlege tenester.

Det er ei utfordring å skaffe husvære til sesongarbeidstakarar. I dag er talet på sesongarbeidstakarar estimert til mellom 400 og 500. Det er ein diskusjon i forhold til korleis utfordringa skal løysast. Alternativ kan vere at sesongarbeidstakarar blir busett i husvære i bustadfelt, etablering av eigne bustadområde med leilegheiter for sesongarbeidstakarar eller at det innanfor reiselivsområda blir lagt til rette for utbygging av bustader til sesongarbeidstakarar.

Område	Reguleringsstatus	Tomtereserve
		Regulert
Vestlia	Ja (pågår)	100
Jonstøllie	Ja	10
Havsdalsvegen	Ja (pågår)	4-5
Budøla	Nei	15- 20
Vestlia	Nei	50
Geilo sentrum	Pågår	50 - 100
Fjordheim	Ja	12
Lund Gard	Pågår	20 – 30
Bakkenfeltet	Pågår	33
Søre Fossgård		7
Samla		**300 – 350**

Tabell 4.1: Tomtereserve i vedtekne planar og planar under utarbeiding og handsaming (Kjelde: Behovsvurdering, 2006).

Parallelt med revisjonen av kommunedelplana jobbar kommunen med fleire bustadpolitiske prosjekt, som bl.a. omfattar opprydding i bruken av bustader som

fritidsbustader, ungbo og eldrebo. I tillegg ser kommunen nærmare på kommunen sin rolle i bustadpolitikken.

Gjennomgangen viser at det er tilstrekkleg med tomtereserve for planperioden. Utfordringa er å sikre brukarretta lokalisering av bustader til grupper som har spesielle behov, samt etablere eit tilfredstillande tilbod til sesongarbeidstakarane.

4.2 Geilo sentrum som knutepunkt og fortettingsområde

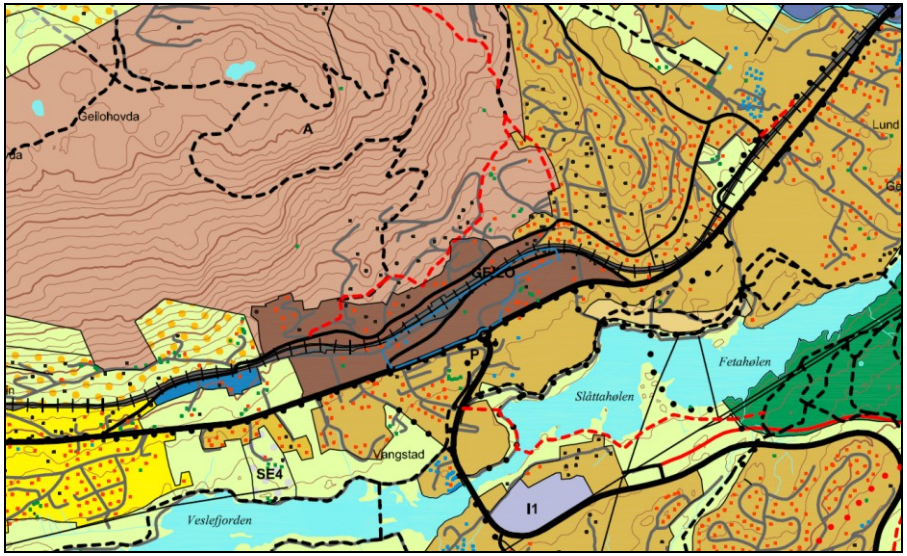
Det er i planperioden ikkje opna for utviding av sentrumsområdet, men arealbruken er justert i samsvar med endringar i vedtekne planar.

Areala i sentrum er viktige både for innbyggarane og gjestane som kollektivknutepunkt, møteplass, handelsområde og reisemålssenter. Arealbruken er fastsett gjennom reguleringsplana for Geilo sentrum. I reguleringsplana er det fokusert på å legge til rette for ei kvalitativ heving av dei offentlege romma gjennom å legge til rette for utvikling av sentrum med større felles areal til torg, gågater og fortau. Plana føreset utvikling av parkeringskapasiteten, samt heving av grad av utnytting til ulike prioriterte formål.

Grensa for handelssenteret, dvs. sentrumsområdet er klarlagt gjennom reguleringsplana for Geilo sentrum. Formålet med handelsgrensa/sentrumsområdet er å avgrense kor det kan etablerast kjøpesenter på over 3000 m^2. Formålet med handelsgrensa er å sikre ei samlokalisering av naturlege sentrumsfunksjonar. Samla skal grepa i sentrumsplana vidareutvikle urbaniteten innanfor det definerte sentrumsområdet.

Handelsgrensa/urbaniteten skal sikre:
- Konsentrasjon; intensitet i økonomisk aktivitet
- Mangfald; både av tilbod og i forhold til ulike grupper i samfunnet
- Offentlegheit – fungerande offentleg rom

Det er ein relativt stor bustadreserve i sentrum for mindre bustader/leilegheiter. Behovet for mindre bustader/leilegheiter for planområdet er i stor grad føresett dekt innanfor sentrumsområdet.



Figur 4.1: Kartet viser avgrensing av Geilo sentrum. Sentrumsområdet er definert som knutepunkt og fortettingsområde.

Støy er ei utfordring i sentrum. Sentrum er eksponert for vegtrafikkstøy, jernbanestøy og skytebanestøy. Mesteparten av utbyggingsareala innanfor sentrumsområdet er lokalisert innanfor gul eller raud støysone til ei eller fleire støykjelder. Det er sett i gang prosessar for flytting av skytebana. For kommunen er det eit overordna mål å sikre både utvikling av urbaniteten innanfor sentrumsområdet og tilfredstillande støyforhold. Urbaniteten skal utviklast gjennom ei kvalitativ heving av dei offentleg tilgjengelege uteareala, utvikling av kommersiell service og etablering av bustader, turistverksemder og fritidsbustader.

Ved utbygging av bustader og fritidsbustader innanfor sentrumsområdet skal:

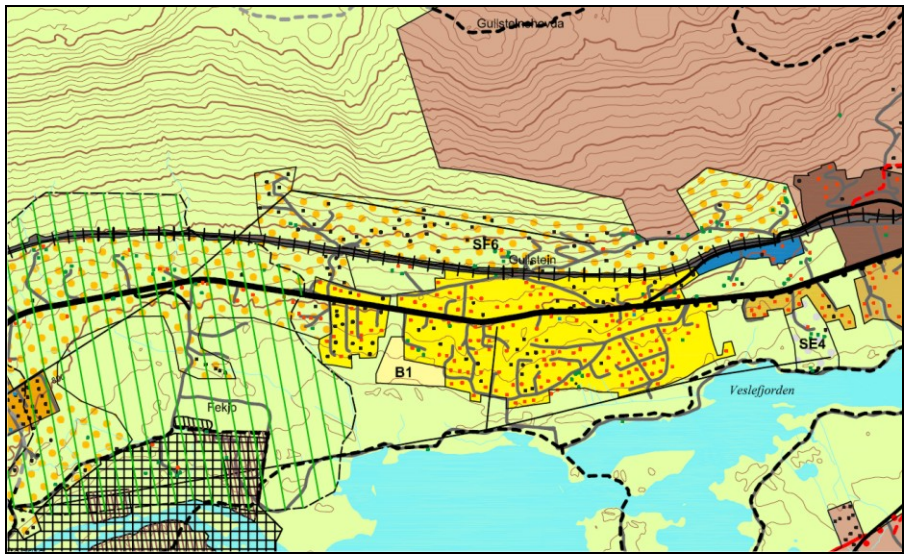
- Støytilhøva innomhus og utomhus vere dokumentert gjennom støyfagleg vurdering, for å sikre at krava til innandørs støynivå i teknisk forskrift ikkje blir overstege.
- Det skal leggast vekt på at alle bustader og fritidsbustader i den grad det er mogeleg får ei stille side og tilgang til egna uteareal.

Avvika frå grenseverdiane skal ikkje vurderast før etter at det er søkt å finne fram til løysingar utan avvik i frå støyretningslinene, men der slike løysingar vil gje lite tenelege planløysingar og/eller uheldige estetiske verknader.

4.3 Geilo vest – hovudutvikling av bustadområde

Det blir sett av areal (B1) på 25 daa til bustader vest for Geilo sentrum der det grovt rekna kan byggast om lag 15 – 20 einebustader. Arealet på Verpe/Fossgard grensar til eit etablert bustadområde i aust med om lag 100 bustader. I vest grensar arealet til område med fritidsbustader og bustader.

Området er solrikt og har god tilgang til friluftsområde. Ved regulering er det viktig å sikre forbindelsen gjennom området frå det etablerte bustadområdet slik at tilgjenga til friluftsområdet ned mot Ustedalsfjorden blir ivareteke. Avstanden til skule og sentrumsfunksjonane er på 2 – 3 km. Det er etablert gang- og sykkelveg frå området og fram til både sentrum og skulen.



Figur 4.2: Utviding av Fosssgardfeltet (B1) vest for Geilo sentrum.

Tilkomst kan skje via Fossgardvegen eller ny tilkomst direkte ut i Rv 7 nord for området. Tilkomst direkte ut i Rv 7 nord for området er vanskeleg å etablere, grunna stor høgdeforskjell mot riksvegen. Det er lagt til grunn etablering av tilkomst til Rv 7 via Fossgardsvegen og Hjalmevegen. Desse vegane må opprustast til samleveg gjennom området. Auken i trafikken på samlevegen fram til det nye utbyggingsområdet er vurdert til å ikkje vere verken trafikksikkerheitsmessig eller miljømessig til så stor ulempe at ny veg bør krevjast. Krysset mellom Fossgardvegen og Rv 7 må utbetrast. Endeleg utforming av krysset og samlevegen må avklarast ved regulering av bustadområdet.

Deler av området blir i dag nytta som innmarksbeite og er sett på som mogleg dyrkingsjord. I tillegg er ein mindre del av arealet dyrka mark. Omdisponering og etablering av bustader vil ikkje endre vesentleg det overordna landskapsbildet.

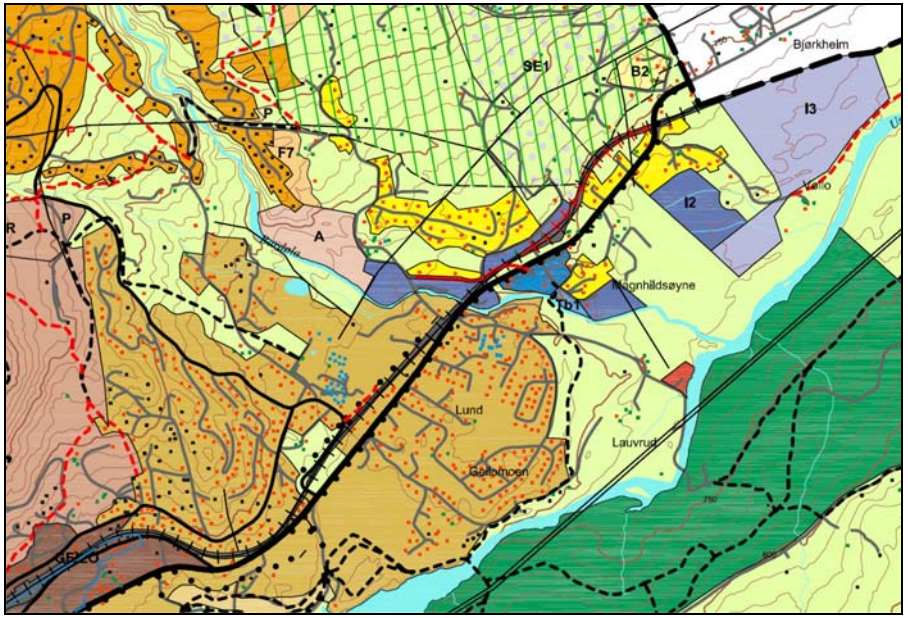
4.4 Geilo aust – hovudutvikling av industriområde

Området består av bustader, turistbedrifter og idrettsanlegg innanfor tettstadområde, samt areal avsett til "småskalaindustri".

Innanfor tettstadområdet er det ynskje om å justere grensa mellom arealet avsett til idrettsanlegg og bustader/forretning. Endring av arealbruken er det teke omsyn til ved avgrensing av området for skulen og idrettsplassen. Ynskje om justering inneber omdisponering av om lag 20 daa til bustad og 2 daa til forretning (for plassering av lagerhall). Dette er justeringar som ikkje direkte vedkjem arealbruken i kommunedelplana. Den endra arealbruken må avklarast gjennom utarbeiding og handsaming av reguleringsplan. Ved utarbeiding av plan skal omsynet til barn og unge spesielt vurderast og vektleggjast.

Det er i plana opna for utviding av arealet til skulen ned mot Usteåne, som foreslått i framlegget til reguleringsplan for skulen og idrettsplassen. Utvidinga femnar om eit areal på om lag 35 daa. Vest for elva Bardøla er området ved Øen Turistsenter (Tb1) foreslått utvida med om lag 5 daa. I tillegg er det lagt ut eit nytt bustadområde (B2) på Lien. Dette området er på om lag 20 daa.

Den største endringa femnar om etablering av industriområde (I3) på Vøllo. Arealet er på om lag 180 daa.



Figur 4.3: Nytt utviklingsareal for bustad, turistbedrift, industriområde skule og idrettsanlegget aust for Geilo sentrum.

Bustadområdet på Lien (B2) er lokalisert innanfor eit karakteristisk kulturlandskap. Arealet blir i dag brukt som innmarksbeite og deler av arealet er registrert som dyrkingsjord. Området er solrikt og har god tilgang til friluftsområde. Avstanden til skule og sentrumsfunksjonane er på 1,5 – 2 km. Det er etablert gang- og sykkelveg langs Rv 7 frå området og fram til både skulen og sentrum. Det er føresett bruk av eksisterande tilkomst frå Rv 7 til området. Tilkomsten frå Rv 7 er utflytande og bør strammast opp.

Omdisponering av areal frå golfformål til industriområdet på Vøllo (I3) er ei utviding av eit avsett men ikkje regulert areal (I2) i gjeldande kommunedelplan. Intensjonen med det framtidige området I3 er sikring av areal til mellomlagring av massar og etablering av arealkrevjande og/eller transportkrevjande verksemder. Deler av arealet grensar i vest til eit etablert bustadområde. I plana er det opna for etablering av industri både aust og sør for det etablerte bustadområdet. Ved regulering av areal vil truleg det faktiske arealet til industri bli halvert som følgje av behov for å sette av areal som skjermingsbelte. Industriområdet femnar om dyrkbar jord og skog/beite som i gjeldande kommuneplan er sett av til golfanlegg. Den delen av arealet til golfanlegg som ikkje blir sett av som industriområde, blir tilbakeført til LNF-område. Delar av arealet ligg innanfor 100-metersbeltet til vassdraget Usteåne. Tilkomst til området skal skje via Vøllovegen. Bruk av Vøllovegen føreset at riksvegen er utbetra, og utbygging kan ikkje skje før vegstyresmaktene har gjennomført planane for utbetring av riksvegen.

Det noverande industriområdet I2 som er vidareført i plana skal disponerast til handverksverksemder/lettare industri og felles administrasjonsbygg for verksemdene. Det er utarbeidd retningsline til planen for området som skal leggast til grunn ved utarbeiding av plan for området I2. Av retningslina går det fram at det er ein føresetnad at lettare typar næringar og administrasjon blir lokalisert innanfor området I2, medan tyngre, transportkrevjande og støyande næringar blir lokalisert innanfor området I3.

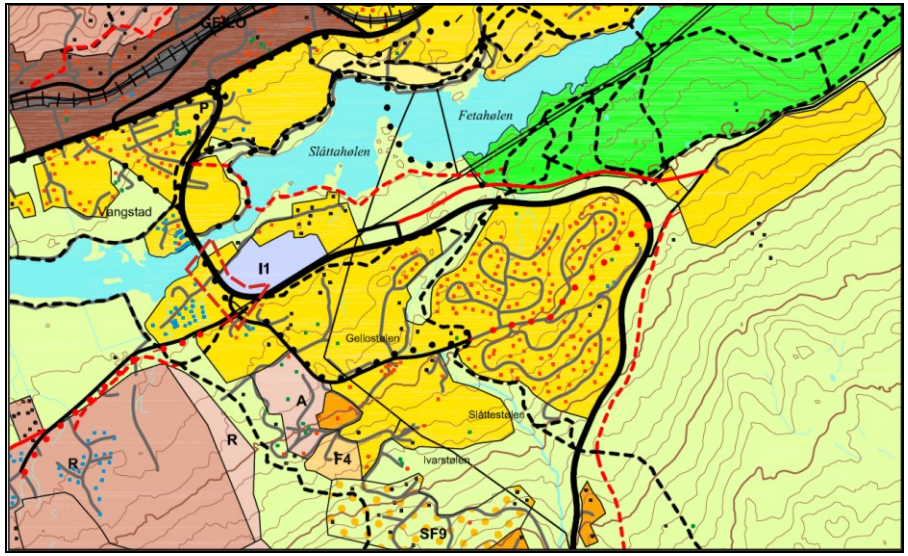
Utvidinga av arealet ved Øen Turistsenter (Tb1) er ei justering av arealbruken i samsvar med den etablerte bruken.

Aust for Geilo sentrum er spørsmål om tilkomst til dei ulike områda ei utfordring. Kommunen har utarbeidd ei analyse med tilhøyrande strategi for opprydding i avkjørselssituasjonen aust for sentrum. Strategien skal leggast til grunn ved utarbeiding av nye planer.

4.5 Vestlia – Hovudutvikling av areal for areal- og transportkrevjande forretningar og lettare industri

Arealbruken til bustad, og offentleg formål i Vestlia er ei direkte vidareføring av arealbruken i vedteken plan. Dei regulerte turist-, industri-, bustad- og offentlege områda sør og aust for Fv 40 er sett av som tettstadområde. Bustadområda ved Slåttestølen og aust for Fv 40 er vidareført som bustadområde.

I plana er det sett av eit nytt areal (I1) på om lag 50 daa til areal- og transportkrevjande forretning og lettare industri. Det er føresett at det ikkje blir etablert kjøpesenter som kan vere i direkte konkurranse med den prioriterte arealbruken i sentrum innanfor området.



Figur 4.4: Nytt areal (I1) for areal- og transportkrevjande forretningar og lettare industri og avgrensing av planområdet for ny 4-arma rundkøyring (Stipla raud linje).

Etablering av industriområdet I1 medfører omdisponering av landbruksareal. Ved utarbeiding av reguleringsplan for området må det særskilt vurderast om arealet er utsett for flaumfare. Tilkomst til området frå Fv 40 skal sikrast gjennom etablering av 4-arma rundkøyring. Rundkøyringa skal lokaliserast slik at det frå den blir etablert tilkomst både til industriområdet i aust, reiselivs- og tettstadområdet i vest og bustadområdet i sør. Før rundkøyringa blir etablert, skal det utarbeidast reguleringsplan for rundkøyringa og arealet som er grovt vist på figur 4.4. Formålet med reguleringsplana er å betre/sikre områda tilkomst, betre tilhøva for fotgjengarar og sanere eksisterande tilkomstar på strekka omfatta av reguleringsplana.

Den øvrige arealbruken er ei direkte vidareføring av arealbruken i vedtekne planar.

4.6 Overordna verknader

Dei viktigaste overordna verknadene av dei føreslåtte endringane for sentrums – og tettstadområda er omdisponering av landbruksareal og opning for oppføring av bustader og fritidsbustader i gul og raud støysone innanfor området avsett til sentrumsområde. Det er ved utbygging i støysonene innanfor sentrumsområdet føresett at det blir etablert/sikra uteareal med tilfredstillande støytilhøve.

For andre spørsmål og problemstillingar knytt til trafikk, støy, universell utforming, helse, friluftsliv, dvs. sikre tilkomstar/kryss til hovudvegar, turløyper, turstigar, nærleikområde, kulturminne og landskap, så er det problemstillingar og interesser som skal løysast gjennom reguleringsplanarbeid. Ved planlegging og utbygging vil det være viktig at omsynet til ovannemnde blir ivareteke.

Eit arealrekneskap for omdisponering av landbruksareal til sentrums- og tettstadområde i forhold til gjeldande plan er vist i tabell 4.2.

Område	**I dag**	**Planframlegget**			
		Omdisponering	**Dyrka**	**Dyrkbar**	**Beite/skog**
Geilo sentrum	143 daa				
Geil vest	460 daa	27 daa	4 daa	14 daa	9 daa
Geilo aust	1.847 daa	60 daa	7 daa	3 daa	50 daa
Vestlia	967 daa	49 daa		49 daa	
Totalt	**3.417 daa**	**136 daa**	**11 daa**	**66 daa**	**59 daa**

Tabell 4.2: Omdisponering av landbruksareal til utbyggingsformål.

Deler av arealet som har vore avsett til golfanlegg er omdisponert til industriområde. Det arealet utgjer 180 daa, der 60 daa er registrert som dyrkbar jord, medan 120 daa er registrert som beite/skog. Den øvrige delen av arealet til golfanlegg som omfattar eit areal på om lag 780 daa er tilbakeført til landbruks-, natur- og friluftsområde.

I plana er det sett av areal til mellom 20 og 30 nye bustader. Det inneber at det i kommunedelplana er lagt til rette for utbygging av vel 350 nye bustadeiningar i planperioden.

For å sikre ein betre trafikksituasjon aust for rundkøyringa i Geilo sentrum har kommunen utarbeidd ei analyse av avkjørselsforholda og ein strategi som klargjer kva prinsipp som skal leggast til grunn for sanering og etablering av tilkomstar. Prinsippa er klargjort i ei illustrasjonsplan for området. Denne skal vere grunnlag for handsaming av framtidige planar på denne delstrekka av Rv 7.

.

5 REISEMÅLSUTVIKLING

Med fritids- og turistutvikling er det meint:

- Nedfartsløyper og heisanlegg
- Prioriterte ski- og turløyper
- Fritids- og turistområde
- Landbruk Pluss

Område	Oppført (år)	Areal i dag	Eksisterande einingar	Planlagde einingar[1]
Geilo sentrum		116 daa	268	586
Vestlia		597 daa	271	562
Ustedalen		157 daa	310	320
Skurdalsåsen		1.416 daa	489	1.639
Bulie/Havsdalen		1.202 daa	359	689
Alpin – sentrum		*2.676 daa*		
Alpin - Vestlia		*2.128 daa*		
Totalt		**3.488 daa[2]**	**1.697**	**3.796**

Tabell 5.1: Oversikt over noverande arealbruk. Talet på einingar er henta frå hytteundersøkelsen som blei gjennomført i desember 2007. Talet på einingar i Geilo sentrum omfattar både sentrums og tettstadområdet sør og aust for sentrum.

Det er utarbeidd eit langsiktig utviklingskonsept for reisemålsutviklinga på Geilo. I tillegg er det gjennomført ei analyse med framlegg til klassifisering av areala innanfor reisemålet, i forhold til kor viktige dei er for reisemålet si attraksjonskraft. Gjennom analysen er viktige utbyggingsområde og grøntområde for vidare fritids- og reiselivsutvikling kartlagt. Formålet er å sikre etablering av verksemder på rett stad og ikkje berre på bakgrunn av meir eller mindre tilfeldige prosjekt som dukkar opp.

ABC-analysa gjev ei klassifisering av areala innanfor reisemålet i forhold til kor viktige dei er for reisemålet si attraksjonskraft. A-områda er areal med høge krav til arealet si eignaheit og/eller tilgjenge, medan C-områda har lave krav til lokaliseringsstaden si eignaheit og/eller tilgjenge. Det er i analysen lagt til grunn at dei tyngre sentralområda med hotell, serveringsstader, handel og alpinanlegg stiller store krav til eignaheit og tilgjenge/sentralitet, medan område for fritidsbebyggelse i praksis har ein høgare tilpassingsevne til miljø og naturresursane.

Ved sida av ei klassifisering av utbyggingsområda er det lagt til grunn at grøntområda og stadeigen eigenskapar som solforhold og utsikt er viktige for reisemålet si attraktivitet, stadsidentitet og gjestane si oppleving.

Eit viktig siktemål med utviklingskonsepta er å sikre reisemålet si konkurranseevne, ivareta dei langsiktige utviklingsbehova og gje eit betre heilårstilbod. Gjennom revisjonen av plana som blei vedteken i 2000 blei det lagt opp til auke av overnattingskapasiteten og talet på fritidsbygg, samt utviding av alpinområdet i Vestlia mot utbyggingsområda på Kikut.

Utfordringane i forhold til arealbruk er relatert til:

- Avgrensa utvikling av reiselivsområda med tilhøyrande aktivitetsområda og alpinområde samt område for fritidsbygg.
- Legge til rette for utvikling av landbruket, slik at dei blir ein tydlegare del av reiselivsproduktet gjennom Landbruk Pluss.
- Klargjere moglege framtidige utviklingsareal for reisemålsutvikling - avgrensa til sentralområda, dvs. areal med høge krav til eignaheit og sentralitet.

Landbruket er ein viktig leverandør til reiselivet ved at eigedommane er attraksjonar i tenesteytinga innanfor reisemålet, og at dei tilbyr nisjeprodukt basert på den lokale naturen og kulturen. Landbruk Pluss er samleomgrepet på arbeidet med modernisering og nye strategiar i landbrukspolitikken. Denne strategien skal bidra til utvikling av ny næringsaktivitet og sikre busetting og er ein del av strukturendringane/omstillinga i landbruket. Den kommunale strategien i forhold til utvikling av reisemålsrelaterte prosjekt på landbrukseigedommar er nærmare klarlagt i kap. 6.

5.1 Utvikling av reiselivsområda

Plana legg opp til ei utvikling av fritids- og reisemålsområda.

Framlegget omfattar:

- Utviding av reiselivsområda i Vestlia

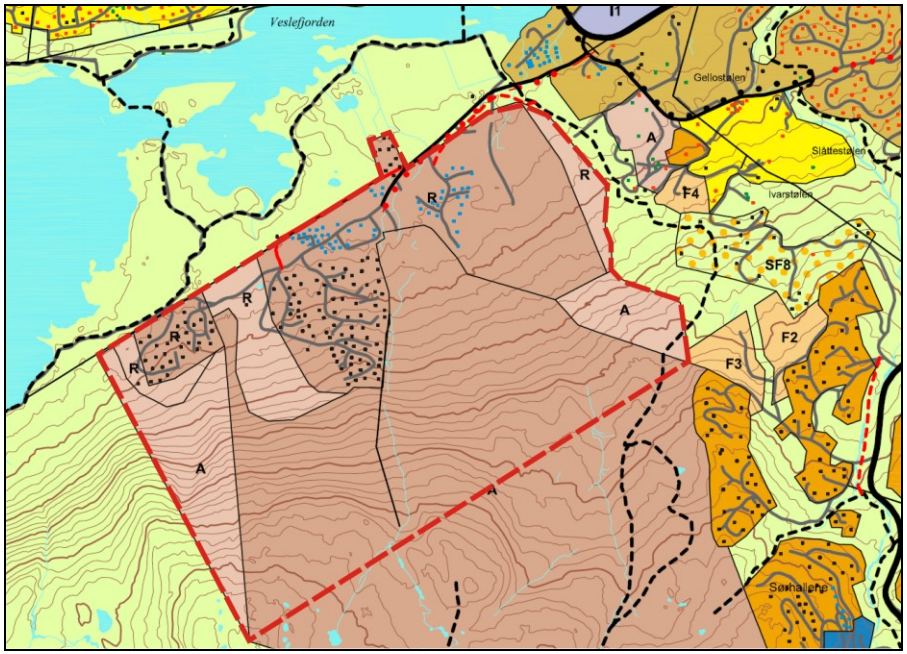
[1] Omfattar både eksisterande og framtidige einingar.
[2] Alpinområda er ikkje teke med i totalarealet.

- Utbygging av fritidsbebyggelse i Vestlia og på Skurdalsåsen/Kikut
- Definering av utviklingsområde for turistanlegg og hytter i Øvre Ustedalen

5.1.1 Utviding av reiselivsområda i Vestlia

Vestlia er over tid utvikla til eit sentralt utviklingsområde for reiselivet på Geilo med alpinanlegg, golfanlegg, ski- og turløyper, hotell, leilegheiter og fritidsbygg/-leilegheiter. Sentralt i området er det etablert skytebane. Nedlegging/flytting av skytebana er ein føresetnad for vidare utvikling av dette reiselivsområdet.

Som ein del av plana er det føresett utviding av alpinområdet og fritids- og turistområdet.



Figur 5.1: Reiselivs-, alpin- og aktivitetsområda i Vestlia. Avgrensing av området som skal samla regulerast er vist med raud stipla linje.

Utviding av alpinområdet og etablering av nye heisar og nedfartar vil vere med å utvikle alpinproduktet på Geilo både med omsyn til storleik og variasjon.

Dei nye nedfartane i vest vil vere synlege frå Geilo sentrum og innfarten langs Rv 7 både frå aust og vest. For å avgrense dei landskapsmessige verknadene og ta vare på det inngrepsfrie området vest for den markerte åsryggen er grensa for alpinområdet trekt aust for den markerte åsryggen. I tillegg vil dei landskapsmessige verknadene vere avhengig av opparbeidinga. Dette samt konsekvensane må det gjerast greie for gjennom reguleringsplan. Dei kjende naturkvalitetane er knytt til registrering av deler av alpinområdet som eit beiteområde for villrein og vinterbeite for rådyr (Kjelde: naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning). I tillegg er det registrert fleire kulturminne i området.

Alpinområdet er òg foreslått utvida i sørvest. Utvidinga femnar ikkje om registrerte naturkvalitetar, men arealet har verdi som ein ferdselskorridor med gjennomgåande skiløype.

I tilknytning til dalstasjonen er område for fritids- og turistareal utvida med 4 avgrensa delområder. Endringa omfattar ei utfylling av ledig areal innanfor den sentrale delen av turistområdet som i dag er sett av til parkering og utviding av fritids- og turistareal i den austlege og vestlege delen. Innanfor den vestlige utvidinga er det registrert kulturminne samt at areal har verdi som beiteområde for rådyr. I tillegg er områda i vest lokalisert inntil friluftsområdet med den prioriterte ski og turløypa - Ustedalsfjorden rundt. I den austlege delen er det ikkje registrert naturkvalitetar, men det er etablert ein prioritert friluftskorridor med skiløype som bind saman løypenettet i dalen og på fjellet. Breidda på korridoren blir redusert som følgje av utvidinga av reiselivsområdet. Dette arealet har i tillegg potensialet som eit nærfriluftsområde.

Reiselivsområde i Vestlia med tilgrensande område har ut frå ovannemnde fleire naturkvalitetar og brukarinteresser som nærturområde med ski og turløypa Ustedalsfjorden rundt. Lengst vest i området er det ein markert åsrygg som er føresett tatt vare på som ei avgrensing av reiselivsområdet mot det samanhengande inngrepsfrie området på sør og vestsida av Ustedalsfjorden.

Ved å ivareta viktige delområde med særskilde miljøkvalitetar og sikre funksjonar som stiar og løyper for andre brukarinteresser vil det vere mogleg å avgrense konsekvensane av ei utbygging i Vestlia for landskap og friluftsliv. Samtidig vil plana redusere leve/beiteområda for ulike artar.

For kommunen er det viktig å sikre ein god trafikksituasjon i området. Utbygginga innanfor reiselivsområda i Vestlia, bustadområdet ved Slåttestølen og området for fritidsbebyggelse sør for Kirkevoll vil gje auka trafikkbelastning.

Tiltak som vil vere ein føresetnad for godkjenning av nye planar i området:

- Flytting/nedlegging av skytebana.
- I krysset mellom Bakkestølsvegen og Stølsvegen må Bakkestølsvegen hevast, slik at siktforholda blir betre og Bakkestølsvegen må gjerast gjennomgåande i forhold til Stølsvegen.
- Krysset mellom Stølsvegen og Fv 40 skal ombyggast til 4-arma rundkøyring som omtalt i kap. 4.5.
- Det må etablerast gangveg gjennom reiselivsområda i Vestlia og fram til gangvegen langs Fv 40.

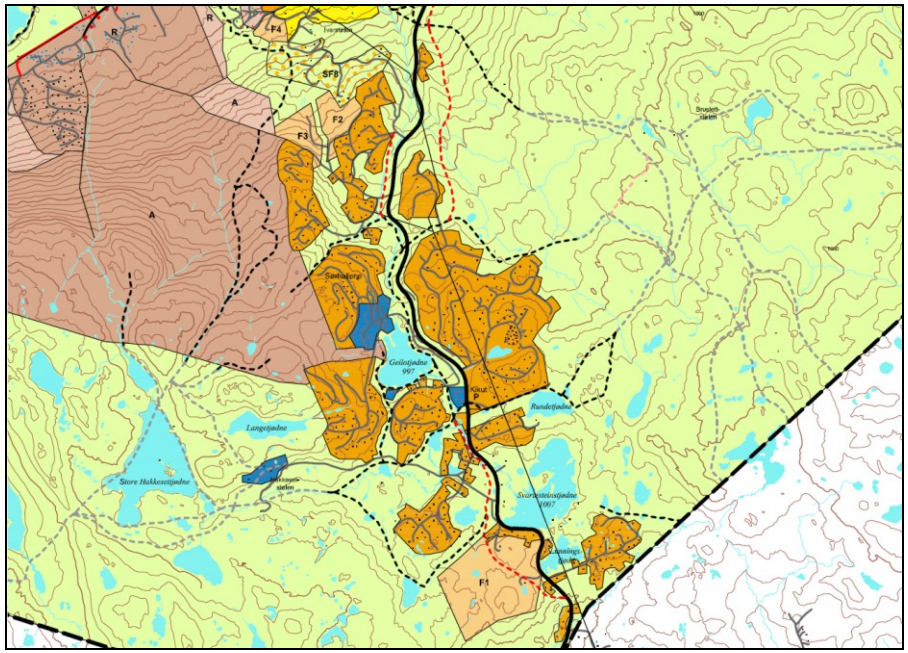
For å redusere verknadane og avklare den overordna strategiske arealbruken i området, må det utarbeidast ein samla reguleringsplan der òg omsynet til ovannemnde interesser, bruk av areal til utlike formål, grad av utnytting samt trafikk blir avklart. Avgrensing av areala som skal inngå i reguleringsplana er vist på figur 5.1. Ansvaret for utarbeiding av den samla reguleringsplana kviler på grunneigarane, men det er føresett at plana blir utarbeidd i tett samarbeid med kommunen, slik at føresetnadene for at kommunen kan handsame plana som ei områdereguleringsplan er tilstades. Vedteken reguleringsplan vil vere grunnlaget for handsaming av detaljreguleringsplana og byggeprosjekt i området.

5.1.2 Utbygging av fritidsbebyggelse i Vestlia og Skurdalsåsen

På Skurdalsåsen er det dei seinare åra ført opp relativt mange fritidsbygg og fritidsleilegheiter. Samla er det etablert fleire hundre hytter og fritidsleilegheiter. I vedtekne planar er det eit relativt stort potensiale som ikkje er realisert. Området blir forsynt gjennom eit privat vatn- og avlaupsnett som er knytt til det offentleg nettet i Vestlia.

Plana opnar for utbygging av 3 nye område på vel 320 daa.

På Skurdalsåsen er det i plana lagt ut eit nytt område for fritidsbebyggelse på om lag 200 daa. Utbygging av Åsremmen (F1) flyttar grensa for dei utbygde områda vest for Rv 40 inn i eit område som i liten grad er prega av tekniske inngrep. Feltet aukar presset på areal av verdi som nærfriluftsområde. Dette må det takast særskilt omsyn til ved utarbeiding av reguleringsplan for området. Opplysningane i naturbasen til DN (Direktoratet for naturforvaltning) viser at området Åsremmen (F1) delvis er lokalisert innanfor viktig beiteområde for villrein. Det er føresett at området skal nytte den etablerte tilkomsten frå Fv 40. Tilslutningspunktet mot Fv 40 har ei tilfredstillande utforming og det er ikkje naudsynt med tiltak/utbetring som ein del av utbygginga.



Figur 5.2: Arealbruk i Vestlia og Skurdalsåsen.

Kikut nord (F2 og F3) omfattar eit areal på omlag 100 daa. Areala grensar i nordvest til det prioriterte ski- og løypenettet i kommunen. I tillegg er det registrert ei trekkrute for elg gjennom områda. Områda skal knytte seg til eksisterande Fv 40 i etablert tilkomst. Lengdeprofilet på sidevegen inn mot riksvegen må justerast for å flate ut sidevegen inn mot tilslutningspunktet til Fv 40.

Området nord for Kirkevoll (F4) består av fleire eigedommar, der det er ynskje om å etablere 4 nye fritidsbygg. Arealet er lokalisert i forlenginga av eit bustadområde som ikkje er bygd ut. Den samla utviklinga av fritids- og reiselivsområda i Vestlia viser at det er behov for utbetring av vegsystema fram til Fv 40 og krysset mellom Stølsvegen og Fv 40 som ein del av den samla utviklinga.

Ved utarbeiding av reguleringsplan for området F1 må det særskilt takast omsyn til at ein bygger ned nærrekreasjonsområde til dei etablerte fritids- og turistområda på Skurdalsåsen. Gjennom regulerinsplanarbeida må omsynet til nærturområda og

skiløypene særskilt sikrast. Det gjeld både for reguleringsområde og dei tilgrensande utbyggingsområda.

Tiltak som vil vere ein føresetnad for godkjenning av nye planar i området:

- Tilslutningspunkta mellom Fv 40 og tilkomstvegane må i naudsynt grad oppgraderast.
- Dei prioriterte ski- og turløypene bør sikrast planfri kryssing av Fv 40.
- Flytting/nedlegging av skytebana i Vestlia før utbygging av områda F2, F3 og F4.
- Områda F1 må vere sikra brannvasskapasitet.

5.1.3 Utbygging av fritidsbebyggelse i Budalslie og Syningshovda

I Budalslie er det i plana lagt ut to nye byggeområde for fritidsbygg (F6 og F7). Området F6 er på om lag 90 daa og det er lagt til grunn at det kan byggast ut om lag 30 nye fritidsbygg/tomter. Området F7 er på om lag 40 daa.

Nord for Syningshovda (F5) er det lagt ut eit nytt byggeområde for fritidsbygg der det kan førast opp 11 nye fritidsbygg.

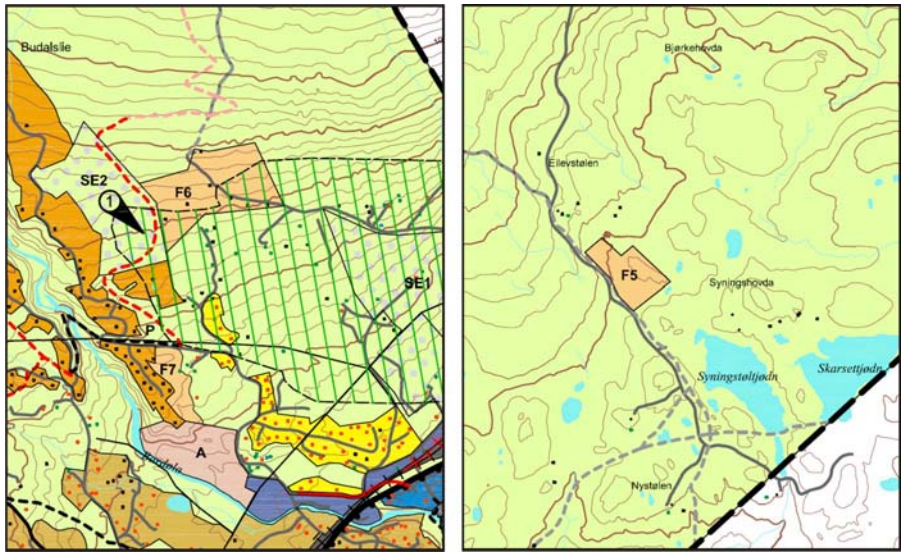
I naturbasen til DN er det registrert areal med naturkvalitetar utanfor byggeområdet. Innanfor området er det ikkje registrert lokalitetar.

Den sørlege delen av byggeområdet F6 er i kommunedelplanen avsett som eit større samanhengande særprega kulturlandskap.

Områda i Budalslie skal ha hovudtilkomst via den nye undergangen ved Øyo/Brusletto. Områda kan ikkje byggast ut før den nye undergangen under jernbana er etablert. Standarden på Øyovegen/Budalsvegen må vurderast nærmare ved regulering av området.

Innanfor byggeområdet for fritidsbygg nord for Syningshovda (F5) er det ikkje registrert naturkvalitetar i naturbasen til DN. Aust og vest for området er det registrert viktige leveområde for storfugl, medan det sør for området er registrert eit våtmarksområde.

Tilkomst til området er føresett via tilkomsten til det avsette bustadområde aust for Fv 40.



Figur 5.3: Arealbruk i Budalslie (til venstre) og nord for Syningshovda (til høgre).

5.1.4 Utviding av eksisterande fritidsbygg

Dei mindre byggeområda som i gjeldande plan består av enkeltbygg eller eit fåtal bygg, er lagt ut som LNF-område for spreidd fritidsbebyggelse. I desse områda opnar plana for utviding av eksisterande fritidsbygg, dersom bygg ikkje kjem i konflikt med viktige kvalitetar eller er utsett for støyverdiar som overskrider grenseverdiane i rundskrivet til departementet om støy. Dei konkrete kvalitetane som skal ivaretakast er klarlagt i planføresegnene. Det er ikkje opna for oppføring av nye fritidsbygg i desse områda.

Endring av dei spreidde mindre byggeområda til LNF-område for spreidd utbygging er å sjå på som ei direkte vidareføring av arealbruken i gjeldande plan. Justeringa får difor ikkje nye verknader i forhold til miljø og samfunn.

5.1.5 Tverrforbindelse mellom Vestlia og Geilo sentrum/Geiloheisen

I kommunedelplana er den illustrerte tverrforbindelsen mellom Geilohovda og Vestlia teke ut av plana. Kommunikasjon er føresett ivaretatt ved utvikling av kollektivtilbodet. Dette føreset at det i planar blir lagt til rette for kollektivtrafikk.

5.2 Overordna verknader

Verknadene innanfor dei framtidige fritids-, turist- og aktivitetsområda varierar. Dei viktigaste overordna verknadene er knytt til inngrep i område som framstår som urørt eller delvis urørt. Inngrepa medfører nedbygging av beite- og leveområde for vilt, auka press på nærfriluftsområde og grøntkorridorar. I tillegg gjer det seg gjeldande eit behov for utbetring av kryss og tilkomstar.

I samband med utarbeiding av reguleringsplan for dei ulike områda, må det spesielt vurderast korleis omsynet til auka press på friluftskorridorar og nedbygging av nærfriluftsområde kan avbøtast. Samtidig må spørsmål i forhold til trafikk, kulturminne og landskap løysast gjennom arbeidet med utarbeiding av reguleringsplan

Eit arealrekneskap for omdisponering av landbruksareal til fritids- og turistområde i forhold til gjeldande plan er vist i tabell 5.2.

Område	**I dag**	**Planframlegget**			
		Omdisponering	**Dyrka**	**Dyrkbar**	**Beite/skog**
Vestlia	2.725 daa	359 daa		24 daa	355 daa
Skurdalsåsen	1.416 daa	339 daa			339 daa
Budalslie		130 daa			130 daa
Syningshovda		30daa			30 daa
Totalt	**4.141 daa**	**818 daa**		**24 daa**	**794 daa**

Tabell 5.2: Omdisponering av landbruksareal.

5.3 Utbygging av turistanlegg og hytter i Øvre Ustedalen (Tuftelia)

Som ein del av plana er det føresett ei langsiktig reisemålsutvikling med fritids- og turistareal i Øvre Ustedalen. Kommunen legg til grunn at grunneigarane i området organiserar seg og samarbeidar om å utvikle ei langsiktig utviklingsplan der eigedommane vert sett samla. Utviklingsplana vil sannsynlegvis ha eit tidsperspektiv som går langt ut over planperioden og vil ikkje vere realisert innan kommuneplana skal reviderast. Formålet er å kunne både utarbeide ei plan som tar vare på viktige kvalitetar i området samt legge til rette for utbygging. For å få utarbeidd ei samordnande områdeplan er det naudsynt å sjå heilskapleg på området.

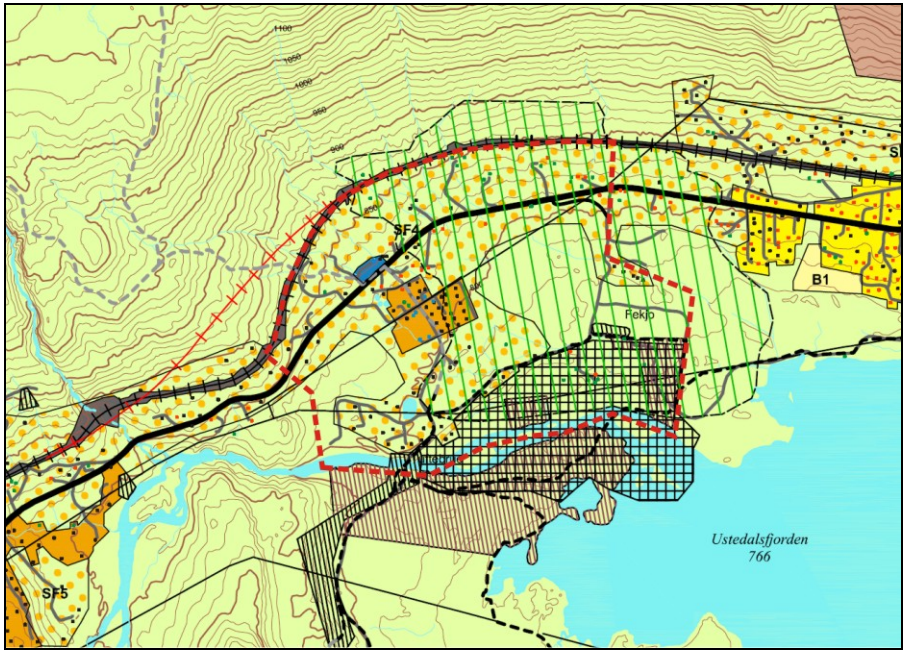
Området er eit karakteristisk kulturlandskapsområde som har fleire naturkvalitetar og brukarkvalitetar, med ei viktig gjennomgåande skiløype som blir nytta som tursti om sommaren. Det finst òg eit rikt utval av automatisk freda kulturminne i området som bl.a. omfattar kolgroper, jernvinner og fangstgroper. I tillegg er den sørvestre delen av området i naturbasen til DN registrert som eit beiteområde for rådyr.

Ved å ivareta viktige delområde med særskilde kvalitetar og sikre funksjonar for andre brukarinteresser, vil det vere mogleg å avgrense konsekvensane av ei utbygging i Øvre Ustedalen for nærmiljø, kulturlandskapet og friluftsliv. For å få til dette må det utarbeidast ein samla plan for området der også omsynet til desse interessene vert integrert. Ansvaret for å gjennomføre registreringar og utarbeide ei samla plan for området kviler på grunneigarane i området.

Tilkomsten frå Rv 7 må baserast på den nye tilkomsten som er opparbeidd i den vestlege delen av området. Gjennom arbeidet med utarbeiding av reguleringsplan for området må ein vurdere om ein del av tilkomstane langs Rv 7 kan sanerast. I tillegg bør det av trafikksikkerheitsmessige omsyn etablerast gang- og sykkelveg inn mot Geilo sentrum. Gang- og sykkelvegen treng ikkje å følgje Rv 7, men kan med fordel integrerast i utbyggingsområdet.

Føresetnad for godkjenning av nye planar i området:

- Alle grunneigarane organiserar seg og utarbeidar ei felles utviklingsplan og reguleringsplan.
- Etablering av gang- og sykkelveg som knyter seg til den etablerte gang- og sykkelvegen inn mot Geilo sentrum.
- Tilkomstar direkte ut i Rv 7 bør i størst mogleg grad sanerast.



Figur 5.4: Utviklingsområde i Øvre Ustedalen.

5.4 Utviklingsstrategi – aktivitetsanlegg med kabelbane i vassdrag

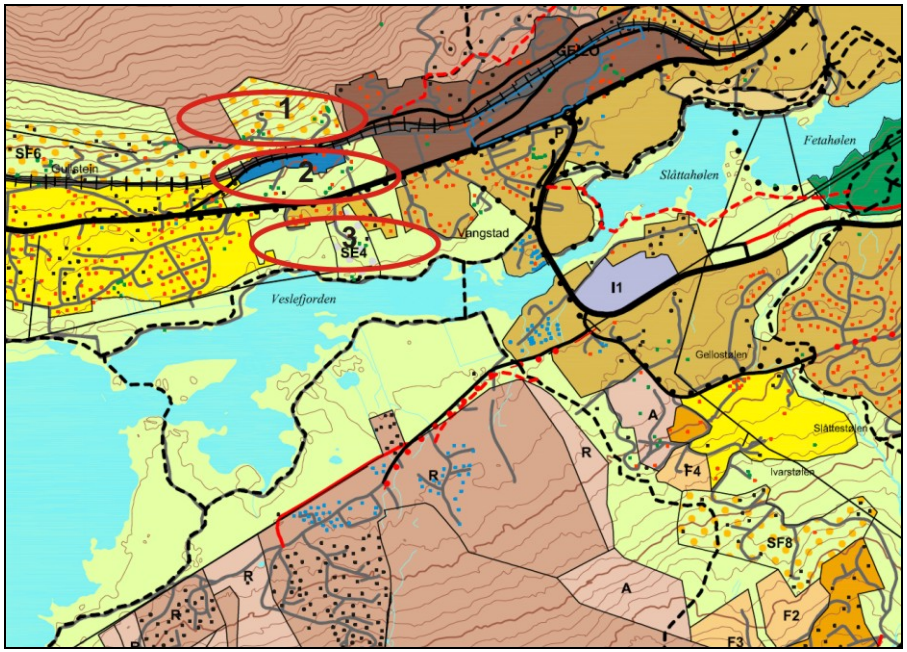
Gjennom arbeidet med revisjon av kommunedelplanen har det vore jobba med å finne fram til lokalisering av aktivitetsanlegg med kabelbane i vassdrag. Anlegget skal vere eit supplement til det øvrige tilbodet. Lokalisering av denne typen aktivitetsanlegg bør det jobbast vidare med fram mot revisjon av kommunedelplana. Kommunen ynskjer at dei private aktørane skal vurdere nærare mogleg lokalisering av denne typen anlegg, og kommunen legg til grunn at det blir sett på areal der det ikkje er vesentlege arealbruksutfordringar med god tilgjenge til anna reiselivs- og fritidsareal.

5.5 Sentrale framtidige utviklingsareal

Mykje av det sentrale utviklingsarealet innanfor reiselivsområda er omdisponert til utbyggingsformål og delvis utbygd. Dette gjeld både områda i Vestlia og på Kikut. Dei største moglege utviklingsareala er i fyrste rekkje lokalisert kring Geilo sentrum. Kor vidt areala skal takast vare på som landbruks-, natur- og friluftsområde eller utviklast som reiselivsområde eller til sentrums-/tettstadområde, vil vere avhengig av framtidig utvikling og politiske prioriteringar.

5.5.1 Geilo sentrum som utviklingsområde – ventearel

Geilo sentrum er viktig både for innbyggjarane og utviklinga av reiselivet. Gjennom definering av framtidig utviklingsområde som ventearel klargjer ein kva som er dei sentrale framtidige områda for vidare sentrums-/tettstadsutvikling og reisemålsutvikling.



Figur 5.5: Moglege framtidige utviklingsareal/ventearel kring Geilo sentrum.

Framtidig bruk av areal vil vere avhenging av kva prioriteringar og avvegingar som blir gjort mellom vidare sentrumsutvikling og reisemålsutvikling.

I figur 5.5 er det vist 3 utviklingsområde kring Geilo sentrum.

1. Hallsteinsgård
   Er eit relativt stort landbruksområde som består av dyrka mark mellom Hallsteinsgårdheisen og Geiloheisen. I sør grensar området til Bergensbanen. Arealet er lokalisert i overgangen mellom Dalbotnen og lisida.

2. Uthus
   Arealet femnar om dyrkamarka mellom Ustedalen Høgfjellshotell og Geilo Hotell. Arealet er i nord avgrensa mot Gamlevegen og Rv 7 i sør.

3. Vangstad
   Arealet er lokalisert sørvest for sentrum mellom Rv 7 og Veslefjorden. Langs Rv 7 er det etablert fleire mindre bustadområde. Området består av dyrka mark, innmarksbeite og skog.

6 LANDBRUK PLUSS

Innanfor kommunedelplanområdet er det fleire område som er prega av spreidd utbygging av både fritidsbustadar og bustadar. Bustadane er lokalisert nede i dalen langs Rv 7 og Bergensbana, medan fritidsbygga i tillegg er lokalisert langs Fv 40 og i utkanten av stølsvollar.

Det er ein politisk intensjon å oppretthalde busetnaden på gardsbruka. Samtidig ynskjer kommunen å styre den framtidige bustadbygginga til bustadfelt ved ikkje å opne for ny spreidd bustadbygging.

Rammeføresetnadene for landbruket har endra seg. Den generelle utviklinga viser to hovudretningar, auka volumproduksjon og sterkare satsing på ulike landbruksnæringar. Landbruk Pluss er samleomgrepet på arbeidet med modernisering og nye strategiar i landbrukspolitikken. Gjennom satsing på nye næringar som eit supplement til den tradisjonelle landbruksdrifta, ynskjer kommunen å legge til rette for ny næringsaktivitet for å sikre og vidareutvikle drifta på gardsbruka.

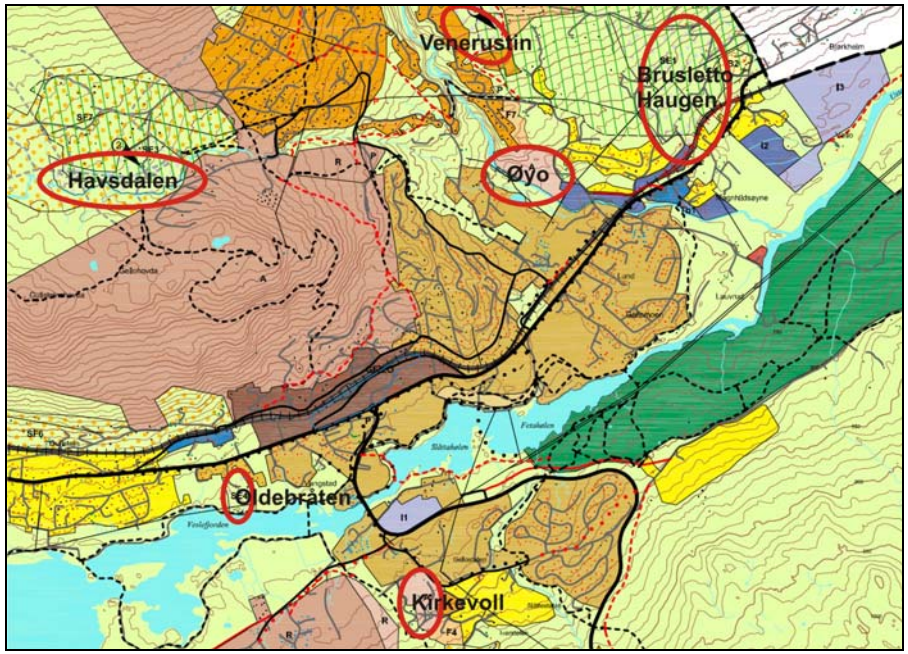
For å møte utfordringane knytt til omstillinga i landbruket er det lagt ut 4 LNF-område for spreidd erverv og to byggeområde.

På Brusletto og Haugen (SE1) er det i planframlegget lagt til rette for ei vidareutvikling av dei to hestesentera som er etablert og under utvikling på gardsbruka. I tillegg er det i tilknytning til garden Haugen ynskje om å gjere heimstølen Venerustin (SE2) til ein del av areala som blir utvikla. På Venerustin opnar plana for oppbygging av stølen, med moderne fasilitetar.

I Havsdalen er det sett av eit område (SE3). Innanfor området opnar plana for etablering av stølskafé og aktivitetsområde på areala ned mot Havsdalsåne/Vesleåne.

På eigedommen Oldebråten (SE4) som er lokalisert sørvest for Geilo sentrum, er det sett av eit areal der det er planar om oppdrett av hest med tilhøyrande veterinærteneste. Som ein del av utviklinga er det planar om oppføring av ein bygningsmasse på om lag 1.600 m^2.

I tillegg opnar plana for to byggeområde. På Øyo aust for Bardøla femnar arealet om utvikling av eit ride- og treningsanlegg for hest. I Vestlia er det etablert eit hestesenter på eigedommen Kirkevoll. Eigar har planar om modernisering og oppgradering av anlegget.



Figur 6.1: Områder der det er lagt til rette for Landbruk Pluss.

6.1 Overordna verknader

Arealbruksinteressene som gjer seg gjeldande i dei ulike områda varierar. Det er knytt landbruksinteresser til områda, i form av areal med verdi som dyrka og/eller dyrkbar jord, skog og beite. Ut frå dei opplysningane som ligg føre, er det uvisse knyt til om og kor mykje dyrka mark som blir omdisponert som følgje av tiltak på landbrukseigedommane. Ved sida av landbruksinteressene i dei ulike områda gjer det seg gjeldane friluftsinteresser innanfor områda for spreidd erverv.

Området ved Brusletto og Haugen SB1 er registrert som eit karakteristisk kulturlandskap. På og ved heimstølen Venerustin SB2 er det registrert kulturminne og naturkvalitetar. Havsdalen SB3 er registrert som eit karakteristisk

kulturlandskap. I tillegg grensar villreinområde inn til LNF-området for spreidd erverv i Havsdalen. Eigedommen Oldebråten (SE4) grensar i sør til eit viktig våtmarksområde for hekkande og rastande våtmarksfugl, men innanfor området er det ikkje registrert naturkvalitetar.

Det er ikkje registrert spesielle naturkvalitetar innanfor byggeområda der det er planar om etablering og vidareutvikling av hestesenter.

Eit arealrekneskap for omdisponering av landbruksareal til byggeområde er vist i tabell 6.1.

Område	**Planframlegget**			
	Omdisponering	**Dyrka**	**Dyrkbar**	**Beite/skog**
Geilo aust (Øyo)	59 daa	20 daa		39 daa
Vestlia (Kirkevoll)	51 daa	32 daa	4 daa	15 daa
Totalt	**110 daa**	**52 daa**	**4 daa**	**54 daa**

Tabell 6.1: Omdisponering av landbruksareal til aktivitetsområde.

Tabellen viser ikkje areal omdisponert til landbruks-, natur- og friluftsområde for spreidd utbygging. Bakgrunnen er at områda skal ha karakter av å vere LNF-område sjølv om det er opna for spreidd utbygging.

Innanfor både LNF-områda for spreidd erverv og byggeområda er det krav om plan før gjennomføring av tiltak. Det er føresett at omsynet til dei ulike kvalitetane som gjer seg gjeldane blir prioritert og avklart ved utarbeiding av plan. I tillegg må spørsmålet i forhold til tilkomst avklarast gjennom arbeidet med utarbeiding av plan.

7 STIAR OG LØYPER

Det er utarbeidd ei eiga kommunedelplan for stiar og løyper. Formålet med sti og løypeplana er å legge til rette, drifte og vedlikehalde sti og løypenettet.

Sti- og turvegsystemet består av eit nett med større og mindre stiar, turvegar, landbruksvegar og andre ferdselsvegar. For kommunen er det prioritert å utvikle og oppretthalde eit samanhengande, variert og gradert nett som dekker behovet for forbindelsar og rundturmoglegheiter for ulike grupper, inkludert informasjon i form av god skilting og merking.

Inn til og gjennom byggeområde er både noverande og framtidige stiar og løyper sett av som viktige ledd i kommunikasjonssystemet. Turvegane (stiane- og løypene utanfor byggeområde er vist som ein illustrasjon/retningslinjeareal på plankartet. I plana er det ikkje skilt mellom stiar og løyper. Desse er markert som turvegar på plankartet.

Løyper som blir preparert, drifta og vedlikehalde er avsett som noverande turvegar, medan dei framtidige løypene er ynskte stiar og løyper som det må takast omsyn til ved utarbeiding og handsaming av planar for utbygging.

På sentrale utfartspunkt er det etablert parkeringsplassar. I kommuneplana er det ikkje sett av nye utfartsparkeringsplassar, men intensjonen til kommunen er at det i framtidige reguleringsplanar for fritidsbebyggelse og reiselivsområde/turistbedriftområde blir sett av naudsynt areal til utfartsparkering.

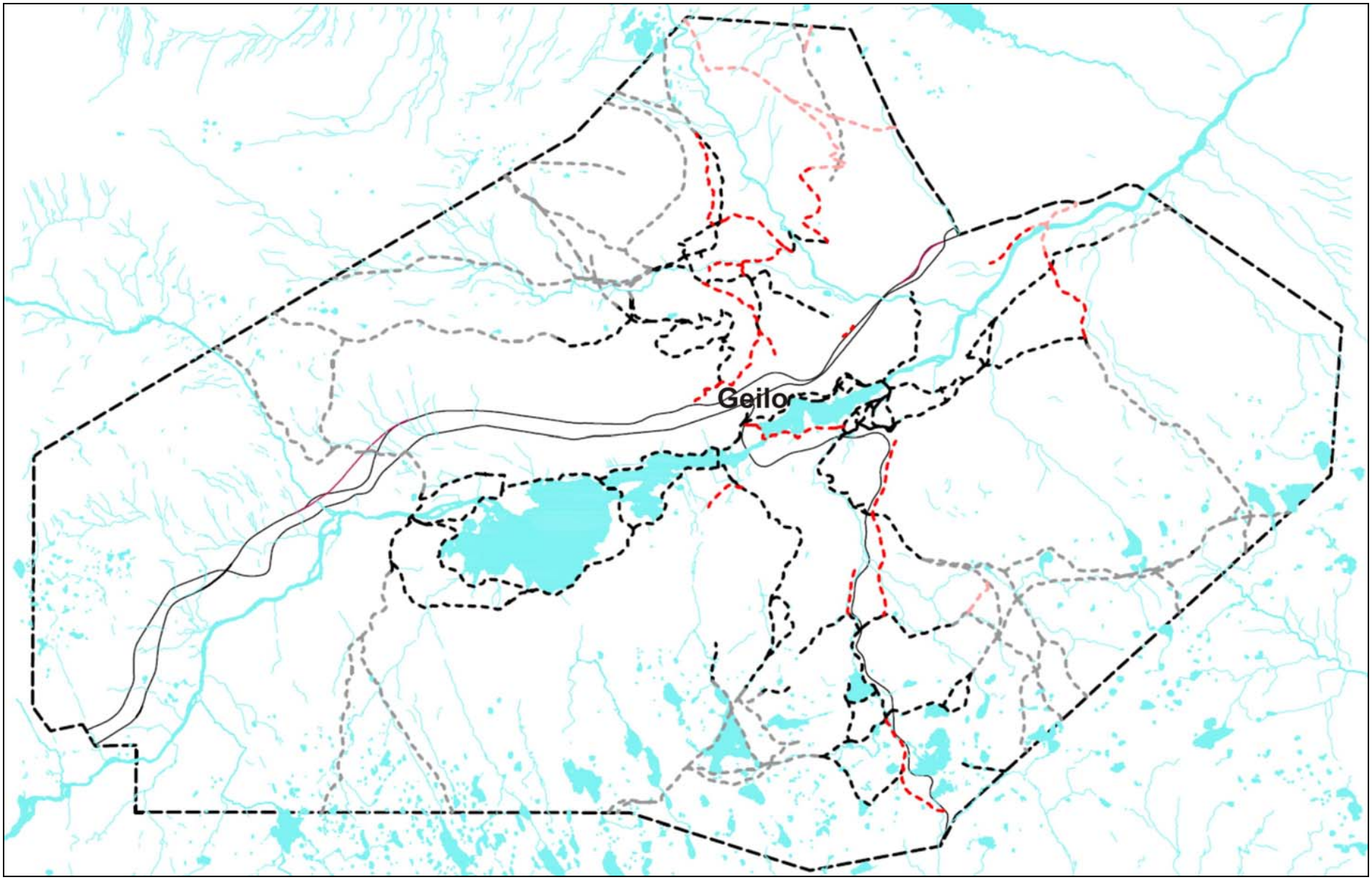
For å sikre etablering av planfri kryssing av riksveg er det for utbyggingsområde som er avsett til reiseliv, alpint og fritidsbebyggelse innarbeidd rekkefølgjeføresegner som skal sikre etablering av planfri kryssing samtidig med at utbyggingsområda blir bygd ut.

Rv 7 og jernbana framstår som ei barriere for ferdsel i sti og løypenettet på nord og sørsida av dalen med få kryssingar. Dette samt klargjering/etablering av eit urbanisert sti og løypesystem gjennom Geilo sentrum framstår som ei av dei viktigaste utfordringane dersom det er ynskjeleg å sikre betre samband mellom stiane og løypene på nord og sørsida av dalen. Dette er ei utfordring som må vurderast og utgreiiast i det vidare arbeidet med utvikling av sti- og løypenettet.

7.1 Overordna verknader

Dei viktigaste overordna verknadane av dei framtidige stiane og løypene er å sikre betre samanheng i det etablerte nettet, samt fleire planfrie kryssingar av Fv 40. I tillegg vil utvikling av nettet gjere det lettare tilgjengeleg for ulike brukargrupper og ha positiv innverknad på folk sin moglegheiter til fysisk aktivitet.

I område med framtidige løyper er det registrert både leveområde for ulike artar, naturtypar og kulturminne. I plana er det føresett at det ved opparbeiding av dei framtidige stiane og løypene blir teke omsyn til kvalitetane i områda og at ferdsel om naudsynt blir styrt.



Figur 7.1: Noverande og framtidige stiar og løyper. Svart stipla linje er noverande, medan raud stipla linje er framtidige. Grå og lyseraud stipla linje er illustrerte turvegar.

8 PLANGJENNOMFØRING OG PARTNARSKAP

Måla i kommuneplana og den fastsette arealbruken er grunnlaget for utbyggingspolitikken til kommunen, medan den lokale partnarskapsmodellen for Geilo 2020 er grunnlaget for bl.a. finansieringa av fellesgode som ikkje er direkte knytt til gjennomføring av plan. Desse fellesgodane skal vere knytt til utvikling av reisemålet Geilo.

Utbyggingspolitikken skal ivareta prosessen mellom plan og ferdig byggeprosjekt og utgjer den politikken kommunen fører for å nå dei vedtekne måla i kommuneplana m.o.t. arealbruk og utbygging. Erfaringar viser at kommunen spelar ei viktig rolle i samband med gjennomføring sjølv om ein stor del av planlegginga og gjennomføringa skjer i privat regi.

Eit hovudmål gjennom utbyggingspolitikken til kommunen er å oppnå ein ynskt situasjon gjennom bruk av kommunedelplana, økonomiplana, reguleringsplan og m.a. utbyggingsavtale.

Kommunedelplana fastset rammene for arealbruken innanfor området og er det juridisk bindande dokumentet, jf. § 20-6 i plan- og bygningslova.

Økonomiplana har òg innverknad på gjennomføring av private utbyggingsprosjekt som er avhengige av offentlege investeringar i forhold til sosial og/eller "tyngre" tekniske infrastruktur. Dette er i fyrste rekkje relatert til rekkjefølgje og vilkår innarbeidd i planar. Når det blir nytta rekkjefølgje og vilkår i planar er det ein føresetnad at dei forholda som grunngjev utsettinga av plana sin gjennomføring, faktisk og rettsleg kan og vil bli gjennomført innan rimeleg tid.

I samsvar med dei utfyllande føresegnene til kommuneplana skal utbyggingsområde utviklast på bakgrunn av reguleringsplan. Gjennom reguleringsplan med føresegner blir dei grunnleggjande føresetnadene i plan- og bygningslova i forhold til frådeling og utbygging samt krav om bl.a. tilkomst, vatn, avlaup og andre krav til fysisk utforming og kvalitet ivareteke.

Partnarskapsmodellen for Geilo 2020 med tilhøyrande partnarskapsavtale med Destinasjon Geilo er basert på at alle relevante offentlege og private på Geilo blir partnarar for utvikling av Geilo som reisemål. Modellen består av; felles forpliktingar, felles partnarskapserklæring, konkrete avtaler mellom dei ulike aktørane om ulike tiltak/fellesskapsløysingar og solidarisk ansvar for oppfølging.

Utbyggingspolitikken og partnarskapet består av følgjande element:

1. Utbyggingsavtaler
2. Avtalebaserte ordningar
3. Frivillige ordningar

Bruk av utbyggingsavtale for gjennomføring av formelle arealplanar er ein del av utbyggingspolitikken til kommunen og partnarskapet, medan dei avtalebaserte ordningane (utbyggaravtaler) og frivillige ordningane er ein del av partnarskapsmodellen for Geilo 2020. Dei avtalebaserte ordningane og frivillige ordningane er ikkje ein del av utbyggingspolitikken til kommunen sjølv om dei kan vere med å løyse ein del utfordringar som kunne vore løyst gjennom utbyggingsavtale. Slik sett er samspelet mellom dei ulike ordningane viktige for å sikre ei ynskt utvikling av både lokalsamfunnet og reisemålet – Geilo.

Samspelet mellom partnarskapet og utbyggingspolitikken:

- Utbyggingspolitikken er summen av dei virkemidla kommunen nyttar for å få gjennomført utbygging, og omfattar bygging/opparbeiding av offentlege anlegg og eller tilpassingar til slike anlegg
- Partnarskapet omfattar avtalebaserte ordningar og frivillige ordningar som skal sikre opparbeiding og drift av felles tiltak/anlegg som er offentleg tilgjengelege samt opparbeiding og drift av prioriterte stiar og løyper utanfor utbyggingsområde.

8.1 Rollefordeling kommunen/utbyggjar og partnarskapet

Kommunen har eit ansvar for å planlegge for lokalsamfunnet, føre arealpolitikk og legge til rette for utbygging. For kommunen er det dermed i stor grad innbyggarane, brukarane, gjestane og den generelle befolkninga sine interesser som skal vere og er i fokus ved tilrettelegging for gjennomføring av utbygging. Dei krava som kommunen stiller, t.d. gjennom utbyggingsavtale, må sjåast på som krav som et til for at området skal få dei naudsynte kvalitetane.

Utbyggar må på si side ta ansvar og risiko for utbygginga. Kommunen har likevel eit visst ansvar òg på dette området ved å legge til rette for at utbyggar kan få gjennomført utbygginga innanfor dei formelle rammene som gjeld.

Gjennom partnarskapet er det ein intensjon å sikre ein koordinert bruk av offentlege og private virkemiddel for utvikling av reisemålet til beste for lokalsamfunnet og dei ulike aktørane. Modellen skal sikre dialog, forutsigbarheit

og langsiktigheit gjennom ein balansert og styrt bruk av private og offentleg virkemiddel.

8.2 Utbyggingsavtale

Føresegnene til kommunedelplana og reguleringsplanar skal sikre at formålet med plana blir gjennomført innanfor rammene av plan- og bygningslova. Utbyggingsavtaler kan regulere forhold som ikkje blir fanga opp av reguleringsføresegner, men avgrensa av føresegnene i kap XI-A i plan- og bygningslova. Utbyggingsavtaler er ein reiskap for å gjennomføre kommunen sin utbyggingspolitikk. Avtale vil gjensidig forplikte partane, samt sikre føreseielege gjennomføringsprosessar som er med på å bidra til at prosjekta blir bygd ut og ferdigstilt etter kommunen sin intensjon.

Formålet med utbyggingsavtaler er:

> **Utbyggingsavtale skal brukast som eit virkemiddel for å sikre bl.a. finansiering av infrastruktur**

Alternative gjennomføringsmodellar:

- Grunneigar/utbyggjar planlegg, kostar og gjennomfører alle både naudsynte interne og eksterne tiltak, medan kommunen si rolle er utøvar av mynde.
- Kommunen eller annan privat part overtar ansvaret for dei eksterne tiltaka gjennom bidrag frå private grunneigarar og/eller utbyggjarar
- Det offentlege går inn i forkant og fullfinansierar på eiga hand store eksterne tiltak.

På Geilo har Hol kommune i stor grad praktisert ei ordning som omtalt i strekpunkt 1. ovanfor, men vil spesielt i forhold til større prosjekt/områdeutvikling framleis nytte gjennomføringsmodell i strekpunkt 1., 2. og 3. – anten aleine, kvar for seg eller i kombinasjon.

Val av gjennomføringsmodell vil vere avhenging av korleis rekkjefølgjeføresegnene og vilkåra i planar er utforma. I forhold til tiltak som ikkje må vere gjennomført på eit bestemt tidspunkt vil kommunen vurdere å bruke ordlyden ”sikra gjennomført” i staden for gjennomført i planføresegner. Formålet med bruk av ordlyden ”sikra gjennomført” er å legg til rette for bruk av gjennomføringsmodellen i strekpunkt 2., dvs. bidragsavtaler der kommunen eller annan part sikrar finansieringa og dermed òg sjølve gjennomføringa av tiltaket med bidragsavtaler. Ved val av gjennomføringsmodellen i strekpunkt 2. må det utarbeidast kostnadsoverslag og kalkylar for alle tiltaka som skal vere gjenstand for bidrag mellom partane.

Sosial infrastruktur Behov bør identifisert i kommunedelplan. Gjennomføringsmodell i strekpunkt 3.	Offentleg ansvar å etablere skule, barnehage, helse- og sosialtenester samt offentleg beredskap. Manglande sosial infrastruktur kan grunngje at gjennomføring av privat utbygging må utsettast til tiltaka er gjennomført.
Større områderetta felles terskelinvesteringar Hovudbehov bør identifisert i kommunedelplan. Gjennomføringsmodell i strekpunkt 2. anten aleine eller i kombinasjon med gjennomføringsmodell i strekpunkt 1.	Omfattar større tekniske anlegg som er ein felles føresetnad for utbygging av fleire delfelt innanfor ei hovudutbyggingsområde. Geilo Sentrum: - Tiltak blir planlagt, kosta og gjennomført etter ”Geilomodellen” Reiselivsområde i Vestlia: - Utbetring av tilkomst og krysset mot Fv 40 - Gangveg fram til Fv 40 - Planfri kryssing mellom tur- og skiløype og Fv 40 Reiselivsområde på Skurdalsåsen: - Planfri kryssing mellom tur- og skiløype og Fv 40
Områderetta teknisk og ”grøn” infrastruktur Blir avklart gjennom arbeidet med utarbeiding og handsaming av reguleringsplan. Gjennomføringsmodell i strekpunkt 1. anten aleine eller i kombinasjon med gjennomføringsmodell i strekpunkt 2.	Det er eit privat ansvar å koste opparbeidinga av feltinterne tiltak som er naudsynte for utbygging, samt feltet/området sin naudsynte og forholdsmessige del av ekstern infrastruktur. Dette kan t.d. omfatte veg, vatn og avlaup fram til og langs med byggetomta, grøntområde, fjernvarme, kommunikasjon og områderetta beredskap.

Tabell 8.1: Kategorisering av tiltak, gjennomføringsmodellar og ansvar for finansiering.

Eit viktig punkt i utbyggingsavtaler er kravet om at utbyggjar stiller bankgaranti som tryggleik for ferdigstilling av anlegg (tekniske anlegg og grøntanlegg). Garantien skal sikre at brukarane får eit område som fungerar som tenkt i reguleringsplan.

Der utbygging løyser ut eit behov for etablering eller opparbeiding av teknisk, "grøn" og/eller sosial infrastruktur som ikkje kan gjennomførast med bruk av virkemidla i plan- og bygningslova, vil manglande infrastruktur kunne vere eit hinder for utbygging. Rekkjefølgjeføresegner og vilkår vil i ein slik situasjon klargjere kva tiltak som må gjennomførast for å sikre området naudsynt infrastruktur.

Rekkjefølgjeføresegner og vilkår er avgrensa til dei rammene som følgjer av plan- og bygningslova, og forheld seg ikkje til ansvarlege partar. I tabell 8.1 er det laga ei oversikt over overordna tiltak (terskelinvesteringar) som er/kan vere naudsynt for gjennomføring av utbyggingsprosjekt.

Den endelege avklaringa i forhold til når tiltaka skal gjennomførast og kva plan(er) dei skal relaterast til skal avklarast gjennom prosessen med utarbeiding av reguleringsplan. Realisering av offentlege kommunale tiltak blir avklart gjennom økonomiplanen og budsjett. Dei offentlege investeringane i spesielt sosial infrastruktur, men også teknisk og "grøn" infrastruktur vil difor kunne ha innverknad på når privat utbygging kan gjennomførast.

Formålet med oversikta i tabell 8.1 er å synleggjere (1) at gjennomføring av planar kan henge saman med prioriteringar av tiltak i økonomiplana og budsjettet til kommunen, (2) tidleg signalisere kva kommunen forventar av private utbyggjarar og (3) etablere føreseielege rammer for private utbyggjarar. Samtidig er oversikta òg eit grunnlag for å få i stand ein debatt mellom utbyggjarar i forhold til organisering og samfinansiering for å sikre realisering av terskelinvesteringar/tiltak.

Vedtak om bruk av utbyggingsavtaler:

1. Geografisk avgrensing
Kommunen sine forventningar til inngåing av utbyggingsavtale er avgrensa geografisk til areala innanfor kommunedelplan for Geilo og gjeld når ein eller fleire føresetnader om inngåing av avtale er til stades. Ved utarbeiding av reguleringsplan for eit større område (utviklingsområde) kan det gjerast meir spesifikke vedtak i samsvar med § 64 a, der det vil gje betre føresetnader med omsyn til utbygging innanfor planområdet.

2. Avgrensing etter type tiltak
Utbyggingsavtale er føresett inngått før utbygging der utbygging i samsvar med vedteken arealbruk (dvs. arealdelen av kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhøyrande føresegner òg føreset bygging/opparbeiding av offentlege anlegg og/eller tilpassing til slike anlegg. Med offentlege anlegg er det meint anlegg/tiltak som er vist som offentleg regulert formål i arealplan og/eller i føresegner til arealplana, for eksempel trafikkanlegg, friområde og frigjevingsføresette arkeologiske granskingar. Offentlege anlegg omfattar òg leidningar for vatn, avlaup, fjernvarme og liknande.

3. Bustadsosiale tiltak
Utbyggingsavtale er føresett inngått der det frå kommunen si side er ynskjeleg å regulere talet på bustader i eit område, storleik og minste bustadstorleik, eller for å stille krav til bygg si utforming/målgruppe. Det same gjeld der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilsvarande/utpeikingsrett til ein del av bustadene.

4. Hovudprinsippa for kostnadsfordeling
Innanfor kommunedelplana for Geilo har Hol kommune praktisert eit prinsipp om at dei einskilde utbyggarane sjølve skal bere alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og "grøn" infrastruktur. Berre unntaksvis har kommunen gått inn med finansiering, og då har ein som regel gjort det ved forsering av planlagde investeringar. Prinsippet blir oppretthalde som utgangspunkt for kommunen sine forventningar til utbyggjar sitt bidrag til tiltak som er naudsynte for utbygging.

5. Aktuelle kommunale dokument
Dokument som arealdelen til kommuneplana, kommunedelplana for Geilo, sektorplanar/temaplanar (Hovudplan for vatn og avlaup, Kommunedelplan for stiar og løyper, Kommunedelplan for Energi og Handlingsplan for busetting i bygdene) og økonomiplana gjev viktige opplysningar om kommunen sine samfunnsmessige mål.

8.3 Avtalebaserte- og frivillige ordningar

Dei avtalebaserte og frivillige ordningane må klart skiljast frå virkemidla som er ein del av utbyggingspolitikken til kommunen.

Den frivillige ordninga er primært retta mot eigarar av fritidseiningar og innbyggjarane og er basert på frivillige bidrag. Dei frivillige bidraga skal saman med bidrag frå både det offentlege og private aktørar vere med å finansiere drifta av sti- og løypesystemet. Ordninga blir forvalta av Geilo Løyper AS.

Dei avtalebaserte ordningane er privatrettslege avtaler mellom verksemder, grunneigarar og utbyggjarar innanfor reisemålet – Geilo. Grunnlaget er partnarskapsmodellen for Geilo 2020. Det er eit overordna mål å utvikle stadig nye avtaleområde som trekkjer inn fleire nye partnarar. I utbyggingssamanheng skal dei avtalebaserte ordningane omfatte private felles tiltak/anlegg som er offentleg tilgjengelege samt opparbeiding og drift av stiar, løyper og utfartsparkering utanfor utbyggingsområde som ikkje er ein del av dei planfastsette tiltaka i reguleringsplan.

Det ligg føre følgande formaliserte avtaleområde:

- Grunneigaravtale mellom kommunen og grunneigar som sikrar grunneigar kompensasjon for bruk av motorkøyretøy til etablering og løypepreparering
- Driftsavtale mellom kommunen og Geilo Løyper AS som skal stå for drift og vedlikehalde av løypenettet
- Utbyggaravtale mellom utbyggar/grunneigar og Geilo Løyper AS som sikra eingangsbidrag ved sal av fritidseining/tomt og faste årlege bidrag frå kjøpar

Utvikling, drift og vedlikehald av sti- og løypenettet i kommunen er så viktig for lokalsamfunnet at kommunen har tatt på seg rolla som ”garantist” mot gratispassasjerar for å sikre at nye utbyggingsområde sluttar seg til ordninga. Denne rolla skal ivaretakast gjennom strategiar for omdisponering av areal som er ein absolutt føresetnad ved revisjon av kommunedelplana for Geilo.

Desse avtalebaserte og frivillige ordningane inngår ikkje som ein del av utbyggingspolitikken til kommunen, men det er uklare grenser mellom dei, noko ein har søkt å rydde opp i gjennom tabell 8.2.

Det er ein føresetnad at kommunen ved framforhandling av utbyggingsavtale ikkje skal tinge om forhold som inngår i dei avtalebaserte og frivillige ordningane. Samtidig skal det ikkje etablerast frivillige ordningar som er å sjå på som ein del av utbyggingspolitikken til kommunen og som skal ivaretakast gjennom framforhandling av utbyggingsavtaler.

Finansieringsordning		Fellesgode		Stiar og Løyper	
		Investering	**Drift**	**Investering**	**Drift**
Utbyggingspolitikken	**Utbyggingsavtale** ***Bidragsytar; Utbyggjar, grunneigar og kommunen*** Omfattar gjennomføring av plan som føreset bygging/opparbeiding av offentlege anlegg og eller tilpassing til slike anlegg.	- Veg, gangveg, parkering, vatn og avlaup frå offentleg anlegg fram til og gjennom planområdet - Kvalitetskrav til utforming, belysning og skilting for å sikre ein felles profil - Miljø og kulturtiltak som t.d. omfattar offentlege plassar og torg - Bustadsosiale tiltak	- Organisatoriske tiltak for drift og vedlikehald av publikumsretta areal i privat eige som er tilgjengleg for allmenta	- Gangvegar, turvegar, skiløyper/skibruer og grøntområde gjennom planområdet, samt naudsynt og forholdsmessig del av eksterne punktutbetringstiltak på gangvegar/turvegar stiar og løyper - Utfartsparkering innanfor reguleringsområdet	
Partnarskapsmodellen for Geilo 2020	**Avtalebaserte ordningar** ***Bidragsytar; Bedrift, utbyggjar, kommunen, grunneigar og hytteeigar*** Omfattar private felles tiltak/anlegg som er offentleg tilgjengelege, samt opparbeiding av stiar og løyper utanfor utbyggingsområde og som ikkje er ein del av dei planfastsette tiltaka i reguleringsplan.	- Destinasjonstiltak som er prioritert i utviklingsplanar, reguleringsplanar og handlingsprogram	- Organisatoriske tiltak for drift og vedlikehald av destinasjonstiltak	- Opparbeiding av stiar og løyper utanfor reguleringsområde som er prioritert i kommunedelplan for stiar og løyper - Utfartsparkering utanfor utbyggingsområde som sikrar tilgang til det prioriterte sti- og løypenettet	- Administrasjon og dagleg tilrettelegging av det prioriterte sti og løypenettet - Vedlikehald og skilting av det prioriterte sti og løypenettet - Friarealkompensasjon for leige av grunn til stiar og løyper som er prioritert i kommunedelplan for stiar og løyper
	Frivillige ordning ***Bidragsytar; Hytteeigar og innbyggjar*** Reine frivillige bidrag til sti- og løypenettet.				- Administrasjon og dagleg tilrettelegging av det prioriterte sti og løypenettet

Tabell 8.2: Skilje mellom finansieringsordningar som skal sikre gjennomføring av utbyggingspolitikken til kommunen og fellesgode som skal ivaretakast gjennom partnarskapsmodellen for Geilo 2020.

9 VIDAREUTVIKLING - UTVIKLINGSPROSJEKT

Eit viktig siktemål med utviklingsarbeid er å prioritere og samordne både kommunale, regionale og nasjonale interesser gjennom dei ordinære rutinane som er skildra i plan- og bygningslova. Utgangspunktet er at den framtidige arealbruken skal avklarast gjennom kommunale overordna arealplanar.

Gjennom dei ordinære rutinane i plan- og bygningslova har private moglegheit til å få vurdert utviklingsprosjekt. Planbehovet blir vurdert ved utarbeiding av kommunal planstrategi og i samband med oppstart av arbeid med utarbeiding av kommunale planer.

Mellom revisjonar av kommunale planar mottar kommunen løpande initiativ. Dersom utviklar/grunneigar ønskjer initiativet vurdert må, planspørsmålet vurderast av kommunen. Eit fellestrekk ved desse prosjekta er at dei ikkje ligg innanfor dei definerte utbyggingsområda. Fleire av desse initiativa treng ikkje å vere i konflikt med andre interesser. Etter føresegnene i plan- og bygningslova skal kommunen vurdere desse førespurnadene, men kommunen har ikkje noko plikt til å fremje planframlegg. I kommunedelplana er det trekt opp ein strategi for handsaming av desse sakene.

Formålet med strategien er å klargjere normale handsamingsrutinar, samt klargjere kva krav kommunen stiller til desse førespurnadane før dei blir vurdert.

Følgjande planstrategi skal leggjast til grunn for denne typen saker:

- *Kvar sak skal vurderast særskilt i forhold til næringspotensialet og konflikt med andre interesser som grunnlag for politisk vurdering av om kommunen vil fremje plan.*
- *Private forslagsstillarar må ta førehandskontakt med kommunen før dei set i gang med planlegging, for å sikre ei føreseieleg handsaming*
- *Forslagsstillar skal etter førehandskontakten med kommunen utarbeide eit program for planarbeidet.*

Programmet skal i naudsynt grad omfatte:

- *Kort skildring av utviklingstiltaket (mål/intensjon, kva tiltaket omfattar, forventa utbyggingstakt)*
- *Kartutsnitt som viser område som vert omfatta.*
- *Skildring av planstatus i området (kommuneplan, reguleringsplan, andre relevante føringar og retningsliner).*
- *Kort skildring av området og om utviklingstiltaket vil vere i konflikt eller ha vesentlege konsekvensar for andre interesser.*
- *Klargjering av korleis planarbeidet blir gjennomført, og om det vil bli gjennomført utgreiingar av særskilde tema*
- *Forventa framdriftsplan.*

Handsaming:

- *Kommunen vil legge programmet/førespurnaden fram for politisk handsaming i planutvalet som tek stilling til om kommunen vil handsame vidare planspørsmålet, samt klargjere kva føresetnader som evt. skal leggast til grunn for det vidare plan og utgreiingsarbeidet.*
- *Dersom kommunen ikkje vel å gå vidare med planspørsmålet, skal det vurderast om det er ei sak som skal avsluttast eller leggast på vent og vurderast nærmare i kommunen sitt arbeid med utarbeiding av kommunal planstrategi og/eller kommune(del)plan.*

KOMMUNEDELPLAN FOR GEILO
PLANFØRESEGNER

Vedteken i Hol kommunestyre 24.06.2010 i sak 69/10

Tekst i ramme er juridisk bindande. Øvrig tekst er retningslinjer.

1. Byggjeområde

1.1 Reguleringsplan, jf PBL § 20-4, 2 ledd, bokstav a
I område avsett til utbyggingsformål, kan arbeid og tiltak som nemnt i PBL § 93 fyrste leidd bokstav a, c, h, i og j ikkje settast i verk før området inngår i godkjent reguleringsplan, dersom anna ikkje er bestemt gjennom desse planføresegnene.

1.2 Fritidsbebyggelse, jf. PBL § 20-4. 2. ledd bokstav b
Kravet om reguleringsplan gjeld ikkje for tomt med fritidsbygg i noverande byggeområde for fritidsbygg. Innanfor desse områda kan eksisterande fritidsbygg utvidast innanfor rammene for LNF-SF. Ved utviding skal det dokumenterast vinterparkering.

1.3 Industri, jf. PBL § 20-4. 2. ledd bokstav b
Innanfor områda I1 og I3 kan det etablerast transportkrevjande forretning og lettare industri. I tillegg kan det innanfor området I1 leggast til rette for mellomlagring av massar. Det skal ikkje etablerast detaljhandel innanfor områda I1, I2 og I3.

Det skal settast av eit skjermande vegetasjonsbelte mot byggeområde og offentleg veg som grensar til industriområda I1, I2 og I3, samt takast særskilt omsyn til støy, støv og luktutfordringar ved utforming av industriområde og lokalisering av verksemder.

1.4 Rekkefølgjeføresegner, jf. PBL § 20-4. 2. ledd bokstav b
Utbygging av område avsett til sentrums-, tettstad-, reiselivs- og bustadområde, dvs. gjennomføring av tiltak som nemnt i PBL § 93 fyrste leidd bokstav a, c, h, i og j kan ikkje gjennomførast før det er etablert:
- Tekniske anlegg for vatn, avlaup og el/tele
- Kommunikasjon som inkluderer gang- og sykkelvegar
- Tilkomst og parkering som dekkjer behovet for (utbyggingsområdet) byggetomta
- Gangsamband til nærfriluftsområde og overordna turveg
- Areal og anlegg for barn og unge

Før vidare utbygging langs Rv 7 og Fv 40 kan gjennomførast, skal avkøyrsle etablerast i samsvar med reguleringsplan. Aust for rundkøyring på Rv 7 skal det utarbeidast analyse med tilhøyrande strategi for opprydding i avkjørselstilhøva/avkjørselsplan, og avkjørsler skal etablerast i samsvar med reguleringsplan kor tilkomstløysingar er utforma i samsvar med denne strategien/avkjørselsplanen.

Utbygging i industriområde (I1) aust for Fv 40 og reiselivsområda og område F4 (fritidsbebyggelse) vest for Fv 40 kan ikkje gjennomførast før det er etablert rundkøyring mellom Fv 40, Stølsvegen og området I1. Rundkøyringa skal vere tilkomst til noverande og framtidige byggeområde aust og vest for Fv 40. Samtidig med at 4-arma rundkøyring blir etablert, skal eksisterande avkjørsler til Fv 40 på strekka mellom rundkøyringa og bru over Usteåne stengast.

Utbygging i reiselivsområda og område F4 (fritidsbebyggelse) vest for Fv 40 kan ikkje gjennomførast før krysset mellom Stølsvegen og Bakkestølsvegen er utbetra og det er etablert gangveg frå Rv 40 og til reiselivsområda.

Før det kan førast opp bustader innanfor bustadområdet aust for Fv 40 og fritidsbustader innanfor området F5, skal det vere etablert ny tilkomstveg frå Fv 40 som vist på plankartet i avstand på minst 50 meter frå Fv 40. Frå bustadområdet skal det vere etablert gangvegforbinding i bru over Fv 40 til Geilolie bustadområde. Før utbygging innanfor området F5 skal eksisterande avkjørsel til Fv 40 stengast.

Tilkomst til området F1 skal før frådeling av tomt etablerast via tilkomst til parkeringsplass nord for området F1, og eksisterande tilkomstar frå Fv 40 til utbyggingsområda F1 skal sanerast før frådeling av tomt innanfor området F1.

I områda F2 og F3 skal det ikkje frådelast tomt eller førast opp bygg før avkøyrsla/krysset mellom Fv40 og tilkomstvegane er utbetra.

I områda B1 og Tb1 skal det ikkje førast opp bygg før avkøyrsla/krysset mellom Rv 7 og tilkomstvegane er utbetra.

I området I1 skal det ikkje gjennomførast tiltak før gangveg er etablert inn i området.

I områda I2 og I3 skal det ikkje gjennomførast tiltak før etter at Rv 7 forbi Vøllovegen og jernbaneundergangen er utbetra.

I dei framtidige reiselivsområda merka med R på plankartet og områda for fritidsbebyggelse merka F1, F2, F3 og F4 på plankartet skal det ikkje frådelast tomt eller førast opp bygg før det er etablert og/eller sikra etablert planfri kryssing på alle punkt langs Fv 40 der skiløype kryssar Fv 40.

1.5 Krav til minste uteopphaldsareal, jf PBL § 20-4. andre ledd, bokstav d
Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere 25 m^2 eller minimum 20 % av BRA pr. bueining og fritidseining. Minst 4 m^2 av dette skal vere privat eller nært uteopphaldsareal. Offentleg uteareal, felles uteareal og park inngår i utrekninga innanfor handelsgrensa i Geilo sentrum og areal som er avsett til reiselivsområde.

Areala skal vere eigna for opphald og ha god tilkomst frå dei einskilde einingane. Areala skal ha gode sol- og lystilhøve med sol på minimum halvparten av arealet ved jamndøger klokka 15. Arealet skal ikkje vere brattare enn 1:3. Det skal sikrast at skuggeverknader og vindpåkjenning vert redusert mest mogeleg gjennom utforming av bygg.

1.6 Krav til uteareal/støy, jf PBL § 20-4. andre ledd, bokstav d
Før det blir gjeve løyve til oppføring og/eller utviding av bustad, sjukeheim, pleieinstitusjon, fritidsbustad, skule og barnehage skal det dokumenterast tilfredstillande støynivå utanfor rom med støyømfintleg bruk og at det kan etablerast uteareal med tilfredstillande støytilhøve, dvs. dB 55 L_{den} frå veg, dB 58 L_{den} frå bane og dB 30 L_{den} frå skytebane.

1.6.1 Krav til uteareal/støy i Geilo sentrum – utanfor handelsgrensa
Ved etablering eller utviding av bustad eller fritidsbustad skal det til kvar eining kunne etablerast uteareal (MUA) på minimum 25 m^2. Felles leikeplass og park inngår i minste uteopphaldsareal og skal ha tilfredstillande støytilhøve, dvs. dB 55 L_{den} frå veg, dB 58 L_{den} frå bane og dB 30 L_{den} frå skytebane. Minst 4 m^2 skal vere nært privat uteopphaldsareal som t.d. balkong med tilfredstillande støytilhøve medrekna evt. effekten av skjerming.

1.6.2 Krav til uteareal/støy i Geilo sentrum – innanfor handelsgrensa
Ved etablering eller utviding av bustad og fritidsbustad skal det til kvar eining kunne etablerast uteareal på minimum 10 m^2. Uteplass kan etablerast som balkong og skal ikkje ha støynivå over dB 55 L_{den} frå veg, dB 58 L_{den} frå bane og dB 30 L_{den} frå skytebane, medrekna eventuell effekt av skjerming.

1.7 Forbod mot oppføring av fritidsbygg, jf PBL § 20-4. andre ledd, bokstav e
Innanfor byggeområde for sentrums-, tettstadområde og turistbedrift er det ikkje tillate å føre opp nye fritidsbygg, dersom anna ikkje går fram av reguleringsplan og/eller utbyggingsplan (bebyggelsesplan).

Utomhusareal, støy og parkering
Ved utbygging innanfor tettstadområde og sentrumsområdet skal det spesielt leggast vekt på å sikre tilfredstillande løysingar m.o.t. trafikktryggleik, parkering, uteopphald og leik.

Støy
Heile sentrumsområdet som er avgrensa på plankartet av "byggeområdet for sentrumsområdet" er definert som fortettingsområde i samsvar med punkt 3.2.3 i rundskriv T-1442. Ved etablering av bustader og fritidsbustader i gul- eller raud støysone, blir det krevd spesiell støytilpassing av bygg med omsyn til innomhus støynivå og uteareal.

Ved utbygging av bustader og fritidsbustader innanfor sentrumsområdet/fortettingsområdet skal:
- Støytilhøva innomhus og utomhus være dokumentert gjennom støyfagleg vurdering, for å sikre at krava til innandørs støynivå i teknisk forskrift ikkje blir overstege.
- Det skal leggast vekt på at alle bustader og fritidsbustader får ei stille side og tilgang til eigna uteareal eller vinterhage med tilfredstillande støyforhold.
- Støykrav innomhus skal tilfredstille krava i teknisk forskrift samtidig som krav til inneklima blir ivareteke i samsvar med Statens Helsetilsyn sin rettleiar 4-95.
- Avvika frå grenseverdiane skal ikkje vurderast før etter at det er søkt å finne fram til løysingar utan avvik frå støyretningslinene, men der slike løysingar vil gje lite tenelege planløysingar og/eller uheldige estetiske verknader.

Industriområdet I2
Området I2 skal disponerast til handverksverksemder/lettare industri og felles administrasjonsbygg for verksemdene:
- Det er ikkje tillete med verksemd som medfører trafikk med tyngre køyretøy, unntaket er varelevering.
- All produksjon og lagring skal føregå innomhus.
- Ved utforming av industribygg gjeld same krav til utsjånad og materialbruk som for den øvrige bygnaden.
- Mellom bustadområdet og I2 skal det etablerast ei buffersone på minimum 50 meter.

Det er av vesentleg betyding å skape industrifelt som vert tilrettelagt for verksemder som passar saman med lettare typar næringar og administrasjon på I3 og tyngre transportkrevjande og støyande verksemder på I3.

Jordlova
Innanfor byggeområda avsett til skianlegg, turistbedriftsområde på Hakkesetstølen og aktivitetsområda gjeld §§ 9 (omdisponering) og 12 (deling) i jordlova.

2. Landbruks-, natur- og friluftsområde

2.1 Område for spreidd fritidsbebyggelse, jf. PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav b, c og d
Innanfor områda LNF-SF kan det gjevast løyve til utviding av noverande fritidsbygg.

2.1.1 Krav til omfang og lokalisering av fritidsbygg
Noverande fritidsbygg som er vist med byggpunkt innanfor LNF-SF 1 til LNF-SF 8 kan utvidast. Før det blir gjeve løyve til utviding av noverande fritidsbygg innanfor LNF-SF langs Rv 7, skal bygg som ligg nærare Rv 7 enn 110 meter dokumentere tilfredstillande støynivå utanfor rom med støyømfintleg bruk og at det er eller kan etablerast uteopphaldsareal med tilfredstillande støytilhøve, dvs dB 55 L_{den}. Tilsvarande gjeld ved utviding av eksisterande fritidsbygg langs Bergensbanen, der tilfredstillande støytilhøve er dB 58 L_{den}.

Bygg skal ikkje plasserast i konflikt med naturverninteresser, kulturminne, friluftsinteresser, tradisjonell landbruksdrift eller spesielle landskapselement. Det inneber at det ikkje skal førast opp bygg nærare kulturminne enn 5 meter, i vilttrekk, nærare turstiar og løyper enn 15 meter, på snaufjellet, markerte høgdedrag, i våtmarksområde, på dyrka mark og stølsvoll. Det må dokumenterast eigna drikkevasskjelde og ligge føre løyve for utslepp etter forureiningslova.

2.1.2 Særskilde krav til utforming av fritidsbygg
Bygg skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Form og materialbruk skal harmonisere med bygg i området og eksisterande situasjon.

Samla bygningsmasse skal ikkje overstige BRA = 150 m^2. På kvar tomt kan det i tillegg til hovudbygget byggjast eit anneks (sidebygg som funksjonelt fungerar saman med hovudbygget) på inntil 30 m^2 bruksareal (NS3940).

Mønehøgda frå gjennomsnittleg planert terreng skal ikkje overskride 5,5 meter og takvinkelen skal være mellom 22 og 32 grader.

2.2 Område for spreidd erverv, jf. PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav b, c og d
Innanfor områda LNF-SE, kan det gjevast løyve til spreidd erverv gjennom bruksendring av driftsbygg i landbruket, utviding/oppføring av bygg og etablering av tilhøyrande funksjonar/tiltak ved verksemdene. I tillegg kan det gjevast løyve til utviding av noverande fritidsbygg.

2.2.1 Krav til omfang og lokalisering
Før utbygging av noverande og etablering av framtidige ervervstiltak på meir enn BRA = 200 m^2 innanfor verksemdene til heste- og aktivitetsanlegget på Bruseletto Gard (LNF-SE1), Hallingskarvet Hestegård (LNF-SE1), aktivitetsanlegget og gardskafé i Havsdalen (LNF-SE3) og oppdrettsanlegg for hest på Oldebråten (LNF-SE4), skal det utarbeidast utbyggingsplan (bebyggelsesplan), jf PBL § 28-2.

- På Brusletto Gard på gnr 61 bnr 6 innanfor området (LNF-SE1) kan det førast opp ein samla bygningsmasse for erverv på BRA = 500 m^2, medrekna eksisterande som er knytt til overnatting, hestesport og kurs/konferanse.
- På Haugen Gard på gnr 59 bnr 5 innanfor området (LNF-SE1) kan det førast opp ein samla bygningsmasse for erverv på BRA = 500 m^2, medrekna eksisterande som er knytt til overnatting, hestesport/avl og kurs/konferanse.
- På Venerustin på gnr 61 bnr 10 innanfor området (LNF-SE2) kan den gamle stølen byggast opp med ein samla bygningsmasse for erverv på BRA 300 m^2 som er knytt til overnatting og kurs/konferanse.
- På eigedommen gnr 49 bnr 1 og 3 innfor området (LNF-SE3) kan det etablerast eit kultur- og aktivitetsområde. I tillegg kan låven på stølen/eigedommen gnr 49 bnr 1 byggast om til stølskafé/serveringshytte. Den samla bygningsmassen på stølskafeen/serveringshytta skal ikkje overskride BRA = 150 m^2.
- På Oldebråten på gnr 65 bnr 105 kan det etablerast oppdrettsanlegg for hest med naudsynte bygg. Bygningsmassen skal ikkje overskride BRA = 1600 m^2.

Noverande driftsbygg i landbruket innanfor områda LNF-SE 1 til LNF-SE 4 merka med byggpunkt, kan bruksendrast til bygg for erverv, dvs. lager, garasje, landbruksverkstad, foredlingsanlegg, gardsbutikk, servering og kontor.

Noverande fritidsbygg som kan utvidast er avmerka med byggpunkt på plankartet.

2.2.2 Særskilde krav til utforming av bygg
Ervervsbygg skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Takvinklar, form og materialbruk skal harmonere med bygg i området og eksisterande situasjon.

Bygg skal ikkje plasserast i konflikt med naturverninteresser, kulturminne, friluftsinteresser eller spesielle landskapselement. Det inneber at det ikkje skal førast opp nye bygg nærare kulturminne enn 5 meter, i vilttrekk, nærare turstiar og løyper enn 15 meter, på snaufjellet, markerte høgdedrag og i våtmarksområde.

Mønehøgda frå gjennomsnittleg planert terreng skal innanfor områda LNF-SE1, LNF-SE2 og LNF-SE4 ikkje overskride 9 meter, medan gesimshøgda ikkje skal overskride 8 meter.

Mønehøgda frå gjennomsnittleg planert terreng innanfor området LNF-SE3 skal ikkje overskride 5,5 meter og takvinkelen skal vere mellom 22 og 32 grader.

2.2.3 Utviding av fritidsbygg utan krav om utbyggingsplan (bebyggelsesplan)
Noverande fritidsbygg som er vist med byggpunkt innanfor LNF-SE 3 og LNF-SE 4 kan utvidast. Før det blir gjeve løyve til utviding av noverande fritidsbygg innanfor LNF-SE 4, skal bygg som ligg innanfor gul støysone til skytebana dokumentere tilfredstillande støynivå utanfor rom med støyømfintleg bruk, eller at det kan etablerast

uteopphaldsareal med tilfredstillande støytilhøve, dvs dB 30 L_{den}.

Kriteria for utforming av bygg i punkt 2.1.1 og 2.1.2 gjeld tilsvarande for utviding av eksisterande fritidsbygg innanfor LNF-SE 3 og LNF-SE 4.

2.2.4 Forbod mot oppføring av fritidsbygg, jf. PBL §20-4, 2. ledd bokstav e
Innanfor LNF-SE3 er det ikkje tillate å føre opp fritidsbygg.

Jordlova
I alle LNF-områda for spreidd utbygging gjeld §§ 9 (omdisponering) og 12 (deling) i jordlova.

3. Område for særskilt bruk eller vern av vassdrag (arealbruksuavhenging kategori)

3.1 Byggeforbod langs vassdrag, jf PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav f
I 100 meters-beltet inntil vatn og vassdrag, - målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flomvasstand, er det generelt byggeforbod for tiltak som nemnt i PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 samt vegar og masseuttak til landbruksformål. For Geilotjødn, vassdraga Vesleåne i Havsdalen, Ustevassdraget mellom Veslefjorden og Lauvrud og nedre Bardøla, kan byggegrensa langs vassdrag for tiltak som nemnt i PBL §§ 81, 86a, 86b og 93 fastsettast i reguleringsplan.

4. Planer

4.1 Planer som skal gjelde, jf PBL § 20-6, 3. ledd

Reguleringsplanar og utbyggingsplanar (bebyggelsesplaner) som skal gjelde:

Regulerings-/utbyggingsplan (bebyggelsesplan) for:	Planid	Sak	Vedteke
Geilo	062004002		07.01.1977
Geilo del 4	062004003		07.01.1997
Transformatoranlegg	062004004		14.10.1977
Omreguleringa sentrum Rv 7/Rv 8	062004005		20.12.1978
Fossgardfeltet	062004006		20.12.1979
Havsdalslia, Jonstøllia, del 2	062004007		03.02.1981
Havsdalen Jonstøllia del 2	062004008		03.08.1981
Vestlia del 1 – Geilo	062004009		25.05.1981
Omlegging av Havsdalsvegen	062004010		30.03.1984
Vestlia – Geilo del 2	062004011	0044/04	29.04.2004
Gnr 56 bnr 6 Havsdalen	062004012		31.05.1985
Geilo del 4 – rundkøyring	062004013		28.08.1986
Storhovda	062004014		06.11.1986
Del av 65/1 ved Kikut	062004015	0029/07	26.04.2007
Geilomoen II	062004016		16.10.1976
Geilomoen	062004016		07.08.1973
Geilolie (Vestlia del 3)	062004017	0153/88	28.04.1988
Såballia	062004018	0238/88	29.09.1988
Del av eigedommen 64/12	062004019	0024/90	29.03.1990
Kikut del 2	062004020	0097/90	04.10.1990
Geilo center appartement	062004021	0074/91	04.11.1991
Highland Hotell	062004022	0094/91	16.12.1991
Turistutbygging Vestlia vest	062004023	0064/92	05.03.1992
Ustedalsfjorden rundt	062004024	0066/92	05.03.1992
Kikut nord	06200425		05.03.1992
Område Geilo Taubane – øvre del	062004026		17.12.1992
Område Geilo Taubane – nedre del	062004027	0155/92	17.12.1992
Geilo hotell, felt Tb1 og deler av Tb3, Geilo sentrum	062004028	0086/07	27.09.2007
Vestlia vest del 1 felt H2/Tb	062004029	0003/94	19.01.1994
Tuftelia – Geilo vest	062004030		12.10.1994
Solli Sportell	062004031	0124/94	09.11.1994
Vestlia vest del 1 felt H5/Tb	062004032	0028/95	26.04.1995
Vestlia vest del 1 felt Tb1/S1	062004033	0053/95	31.08.1995
Endring av reguleringsplan for Geilo sentrum vest	062004034		26.05.2005
Geilo sentrum	062004035	0073/95	31.08.1995
Haugstomta ”Stein”	062004036		21.01.1996
Kikut nord	062004037	0061/06	29.06.2006
Geilo samvirkelag og Intersport	062004038		12.06.1996
Vestlia H3/Tb	062004039	0095/96	11.09.1996
Del av Geilo sentrum	062004040		27.02.1997
Aasremmen	062004041	0067/97	25.09.1997
Del av gnr 60 bnr 7	062004042	0075/98	27.08.1998
Kikut fjellgrend	062004044	0010/99	25.02.1999
Geilojordet	062004045	0074/97	20.08.1997
Bardøla	062004046		28.08.1997
Del av eigedommen 64/12 og 64/94	062004047		18.12.1997

Stray, gnr 56 bnr 12 og 28	062004048	0178/98	18.11.1998
Timbrehaugen	062004050	0093/77	21.04.1977
Del av Ustedalsfjorden rundt	062004052		18.12.1997
Omsorgsboliger på Geilotun	062004055		16.06.1999
Del av eigedom 56/1 i Havsdalen	062004057	0154/00	28.09.2000
Havsdalen	062004058	0066/00	30.03.2000
Kikut hyttegrend	062004060		18.04.2001
Jeglumskroken	062004061	0058/01	29.03.2001
Endring av reguleringsplan for Havsdalen gnr 57 bnr 5 m.fl.	062004062	0017/07	01.03.2007
Del av gnr 62 bnr 1 og 19	062004063		20.02.2002
Midthovda – Kikut	062004064	0033/01	31.05.2001
Sanering av planoverganger på strekninga Gullstein - Eima	062004066	0059/06	29.09.2005
Budalslie	062004069	0043/04	29.04.2004
Kikut Fjellgrend II	062004071	0044/03	20.06.2003
Geilo Fjellandsby, felt 7 – felt 9 – felt 10 – felt 20	062004072	0051/03	30.04.2003
Geilo Fjellandsby	062004072	0024/02	25.04.2002
Utsikten	062004073	0059/02	17.04.2002
Bardøla Høyfjellshotell	062004075	0062/03	29.09.2003
Lunningshaugen H8	062004076	0010/04	29.01.2004
Del av Såbalstølen	062004077	0003/05	27.01.2005
Jeglumkollen H9	062004081	0148/04	14.10.2004
Tb17 Tuftelia	062004082		22.08.2003
Geilohovda S1	062004083	0009/04	29.01.2004
Rundetjødne	062004084	0023/07	29.03.2007
Alpinområde Kikut – Vestlia	062004086	0008/04	29.01.2004
Del av 63/2 m.fl. Havsdalen	062004087	0123/04	26.08.2004
Geilo sentrum	062004088	0003/09	29.01.2009
Fjordheim	062004093	0019/06	23.02.2006
Gnr 66 bnr 367, ”Myreng”	062004098	0147/04	14.10.2004
Økle Hyttegrend	062004099	0009/05	24.02.2005
Bruhaugen	062004101	0122/04	26.08.2004
BP Geilo Fjellandsby felt 8, 14 og 18	062004103	0143/04	14.10.2004
Vandrehjemmet	062004105	0079/09	13.05.2009
Kikut Fjellstuer felt Tb1 og FR1	062004106	0004/07	01.02.2007
Nedre Slåttalivegem	062004107	0101/08	18.12.2008
BP felt 5 og 6 Geilo Fjellandsby	062004108	0104/04	09.06.2004
Uthusslåtta	062004111	0003/07	01.02.2007
BP-felt 13, Geilo Fjellandsby	062004113	0159/04	20.10.2004
Felt H18 Kikut Fjellgrend	062004114	0141/06	11.10.2006
Aust for Rv 40 – Kikut Fjellstue, gnr/bnr 64/8 og 64/376	062004117	0004/09	29.01.2009
Sanering av planoverganger i Øyovegen og Bruslettovegen	062004120	0011/09	26.02.2009
H/T1 Havsdalen	062004121	0218//05	14.10.2005
Jonstøllie øst Geilo	062004122	0021/06	23.02.2006
Geilotun	062004126	0015/09	11.02.2009
66/743 ”Myreng” Vestlia Geilo	062004128	0154/05	10.10.2005
Felt 15, Geilo Fjellandsby	062004134	0080/06	16.05.2006
Tb4, Vestlia Geilo	062004135	0125/08	13.08.2008
Geilo Ferieleiligheter, gnr/bnr 64/122 – 438	062004136	0023/09	26.03.2009
H/T7, Geilohovda	062004137	0221/07	12.12.2007
H/T6 Geilohovda Geilo Panorama	062004138	0153/06	15.11.2006
Sandven og Geilo camping	062004140	0002/10	28.01.2010
Bustadområde B1, Vestlia	062004141	0071/09	24.09.2009
Geilo handelslag, felt BF 10, GG4/PP og P2	062004150	0093/07	25.10.2007
Vestlia Resort	062004151	0181/08	12.11.2008
Felt 2.1 Kikut – Vestlia	062004154	0151/08	10.09.2008
BP Geilo Fjellandsby	062004156	0083/08	14.05.2008
Del av gnr. 60, bnr. 7 i Havsdalen	062004162	0013/09	27.08.2009

RETNINGSLINER

Kommunikasjonssystem
Løyve til avkøyring må gjevast av vegmynda.

Dersom ikkje anna følgjer av reguleringsplan eller utbyggingsplan (bebyggelsesplan) gjeld byggjegrensa i veglova i forhold til offentleg veg.

Ved fortetting av tettstadområde og sentrumsområde langs Rv 7 skal det leggast vekt på forbetring av avkøyrsletilhøva og sanering av avkøyrsler.

Jernbana er ei viktig kommunikasjonsåre gjennom planområdet. Sanering av "farlege" planovergangar skal prioriterast og ved ny utbygging må det sikrast planfri kryssing av jernbana.

Dersom ikkje anna følgjer av reguleringsplan eller utbyggingsplan (bebyggelsesplan) gjeld byggjegrensa i jernbanelova.

Infrastruktur
All framtidig utbygging skal baserast på framføring av heilårs køyreveg, vatn, straumforsyning og godkjend avlaupsløysing. Etablering av nye bygg innanfor planområdet føreset bruk av forskriftsmessig avlaupsanlegg. Med dette er det meint mogleg tilknytning til offentleg/privat leidningsnett med godkjent utsleppsløyve eller etablering av separatløysingar i samsvar med gjeldande forskrifter/tekniske retningsliner. Det er ikkje tillate å legge inn vatn i eksisterande bygg utan at godkjent forskriftsmessig avlaupsløysing kan etablerast.

Energiforsyning
I område med tettare utbyggingsmønster skal kommunen stimulere/jobbe for at det blir lagt til rette for vassboren varme til oppvarming i nye bygg. Dette skal sikre fleksibilitet for bruk av miljøvenlege energibærare til oppvarming.

Radon
Alle nye bustader og fritidsbustader på Geilo skal ha førebyggjade tiltak mot radon. I samsvar med sentrale retningsliner (SINTEF Byggforsk, byggdetaljar 520.706) inneber dette to parallelle tiltak mot radon, fortrinnsvis tilrettelegging for trykkdeling/ventilering av byggegrunn og løysing med radonsperre.

Ved planlegging av sjukeheim, pleieinstitusjon, skule og barnehage skal strålefaren særskilt vurderast og behovet for eventuelle avbøtande tiltak vurderast.

Universell utforming
Ved utarbeiding av reguleringsplan i område med publikumsretta funksjonar (privat og offentleg service), bør det utarbeidast ei analyse som syner korleis tilgjenge for dei mest vanlege funksjonshemma gruppene bør sikrast. Innanfor andre utbyggingsområde bør ein unngå hinder som hemmar tilgjenge.

Utforming og plassering av bygningar
I byggeområde og LNF-område for spreidd utbygging skal det takast omsyn til byggeskikk, tilpassing av nye tiltak til eksisterande bygningsmiljø (dvs. bygningane sin karakter, byggestil, materialval, plassering og vindauge, fargebruk, m.m.), terreng, landskap og vegetasjon.

Ved godkjenning av tiltak innanfor område for spreidd utbygging skal tiltak ikkje komme i konflikt med viktige natur- og friluftsområde. I det ligg det at kommunen skal verne om kvalitetar av nasjonal og regional verdi i forhold til:

- Biologisk mangfald, herunder naturtypar, vilt og raudlisteartar.
- Landskapsbildet, med vekt på det overordna landskapsbildet.
- Friluftsliv, herunder friluftsområde, stiar, løyper, jakt og fiske.
- Kulturmiljø, herunder kulturmiljø, verdfullt kulturlandskap og viktige kulturminne (objekt).

Sentrums-, tettstad- og reiselivsområde
Sentrumsområdet omfattar areal for forretning, kontor, turisme, bustad, offentlege- og allmennyttige formål i Geilo sentrum. Sentrumsområdet er definert som fortettingsområde. Tettstadområde omfattar areal til bustad, forretnings-, industri-, kontor-, turisme, offentlege og allmennyttige formål.

Reiselivsområde, alpinområde og aktivitetsområde
Reiselivsområde er areal for turist og fritidsformål med tilhøyrande funksjonar.

Alpinområdet omfattar nedfartsløyper og heisanlegg med tilhøyrande servicefunksjonar.

Aktivitetsområda er areal for Geilo Hestesenter på Kirkevoll samt ride-, og treningsanlegg for hest på Øyo.

Reiselivsområde og lokalisering innanfor reisemålet
Sikring av reisemålet Geilo si attraksjonskraft er vesentleg for vidareutvikling av reisemålet og langsiktig forvalting av "arealkapitalen".

Hovudprinsipp for forvalting av "arealkapitalen":

Områdeinndeling	Kjenneteikn	Funksjonar	Arealbruksformål	Plan og -gjennomføring
A-område - Geilo sentrum - Reiselivsområde - Turistområde - Utviklingsareal - Samanhengande grøntområde	Høge krav til staden si eignaheit og tilgjenge/sentralitet Lav tilpassingsevne	***Teknisk:*** hotell, leilegheiter og attraksjonar som føreset sentralitet ***Grønt:*** alpinområde, urbaniserte grøntstrukturar og større samanhengande grøntområde som er av verdi for reisemålet si attraksjonskraft	Ferdig utbygd bør minimum 70 % av BRA innanfor utbyggingsområde vere utvikla og brukt til såkalla næringsformål. Samanhengande grøntområde skal sikrast med særskilt arealbruksformål	Føreset felles områdeplan som klargjer lokalisering av infrastruktur, funksjonar og fordeling av sokalla næringsformål. Organisering for sikring av gjennomføring av felles terskelinvesteringar.
B-område - Skurdalsåsen - Havsdalen	Middels krav til staden si eignaheit/sentralitet. Gode moglegheiter for tilpassing	***Teknisk:*** turist- og fritidsleilegheiter, fritidsbygg, attraksjonar ***Grønt:*** stiar og løyper	Ferdig utbygd er målet at opp mot 40 % av BRA vert utvikla og brukt til såkalla næringsformål	Områdeplan, medan gjennomføring av terskelinvesteringar blir sikra gjennom bruk av rekkjefølgjeføresegner og evt. utbyggingsavtale
C-område Areal som ikkje er A- og B-område	Låge krav til lokaliseringsstaden si eignaheit og/eller tilgjenge/sentralitet. Høg tilpassingsevne	***Teknisk***: Fritidsbygg, Landbruk Pluss og mindre aktivitetsanlegg ***Grønt:*** stiar og løyper	Ikkje spesielle krav, men blir vurdert i dei konkrete sakene	Regulering, medan gjennomføring av terskelinvesteringar blir sikra gjennom bruk av rekkjefølgjeføresegner og evt. utbyggingsavtale

Fordelinga mellom næring og fritidsareal skal gå fram av godkjent reguleringsplan. For å sikre at kommersielle "varme" senger ikkje blir selt ut som private hytter (fritidsbygg/fritidseiningar), skal alle nye utleigebygg/-einingar regulerast til turistanlegg i reguleringsplan. Private hytter/fritidseiningar skal regulerast som fritidsbebyggelse.

Kvalitetskrav til planer

Som grunnlag for å sikre kvalitet i planer skal det ligge føre ein planomtale som klargjer:

- Bakgrunn og formål med utviklingsprosjektet/tiltaket
- Forholdet til overordna planer
- Planinnhaldet
- Vesentlege verknader av planframlegget
- Risiko og sårbarheit

Areal og anlegg for barn og unge

Samtidig med at framtidige områder for bustader blir teken i bruk, bør det vere avsett areal til og opparbeidd leikeplass på eiga bustadtomt eller på fellesareal i den utstrekninga tilgangen til følgjande tre typar leikeplassar med tilhøyrande krav til avstand og areal ikkje er oppfylt.

Krav til type leikeplass og avstand:

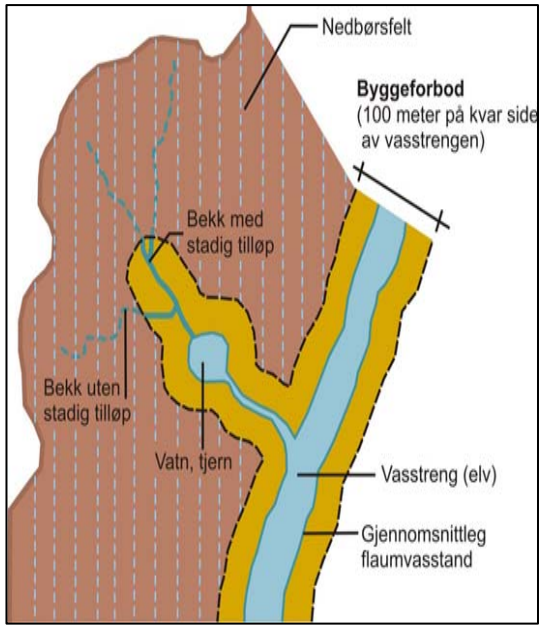
- Sandleikeplass der maksimal gangavstand er 50 meter og minimum areal er 50 m^2.
- Nærleikeplass der maksimal gangavstand er 150 meter og minimum areal er 1500 m^2.
- Strøksleikeplass der maksimal gangavstand er 500 meter og minimum areal er 5000 m^2.

Vassdrag

Vassdrag er sjølve vasstrengen og det nedbørsfeltet som drenerer til vasstrengen. Byggeforbodet gjeld for både hovudelvar, sideelvar, bekkar, vatn og tjern innanfor nedbørsfeltet med heilårs vassføring/stadig tilløp. Forbodet gjeld uavhenging av arealbrukskategori.

Byggeforbodet gjeld for eit belte på 100 meter på kvar side av vasstrengen og blir fastsett ut frå gjennomsnittleg flaumvasstand. Kva tiltak som byggeforbodet gjeld for går fram av føresegnene til kommunedelplanen. Innanfor regulert område gjeld byggeforbodet fastsett i plan.

Figuren til høgre viser korleis byggeforbodet skal tolkast.



Stiar og løyper

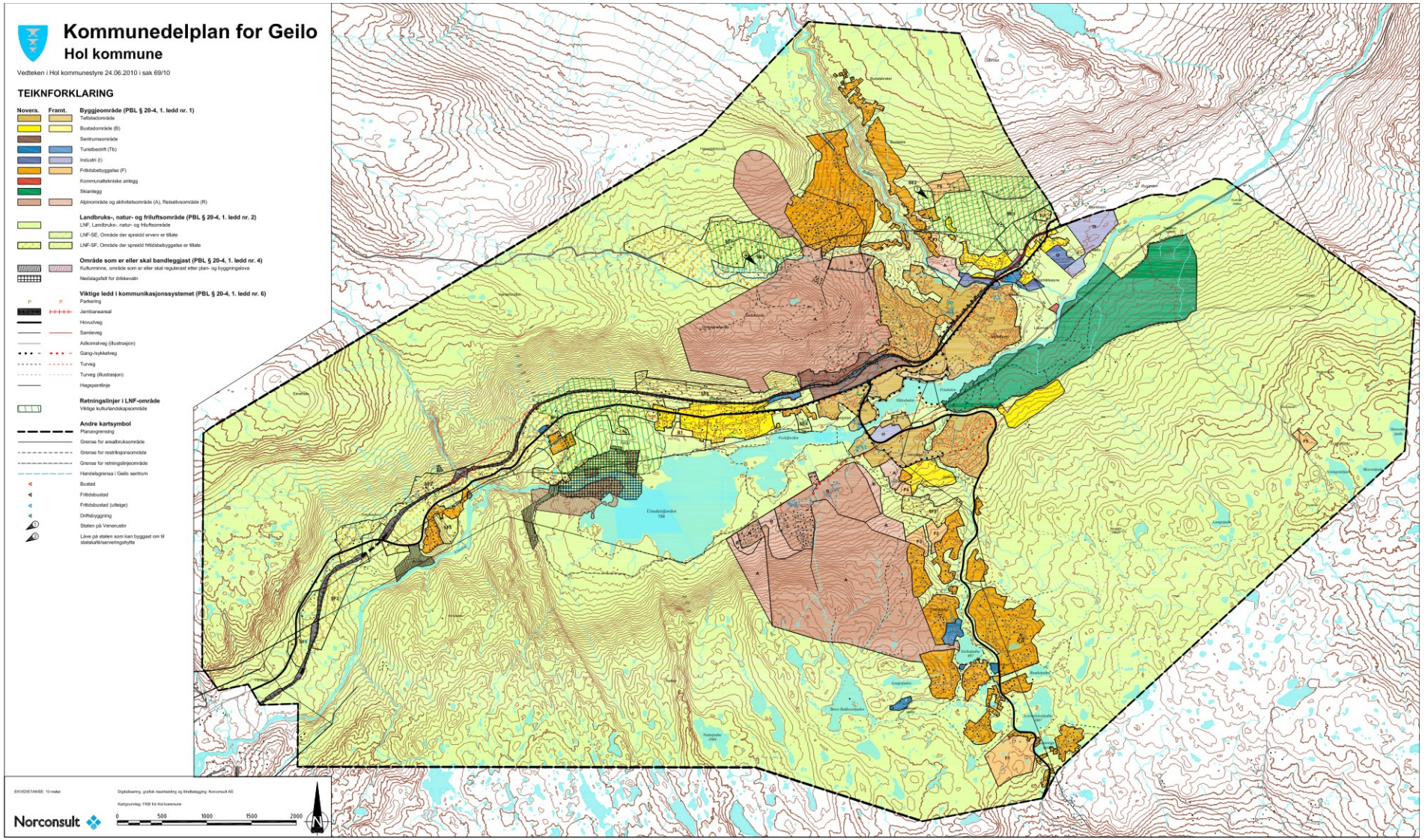
Avsetting av areal til stiar og løyper er ein svært viktig arealbruk som skal sikrast i alle reguleringsplanar som rører ved det overordna og prioriterte nettet på Geilo. Nettet vil vere under kontinuerleg utvikling, og ved utarbeiding og handsaming av reguleringsplan skal sti og løype i kommunedelplanen for stiar og løyper leggast til grunn dersom denne planen er nyare enn kommunedelplan for arealbruk.

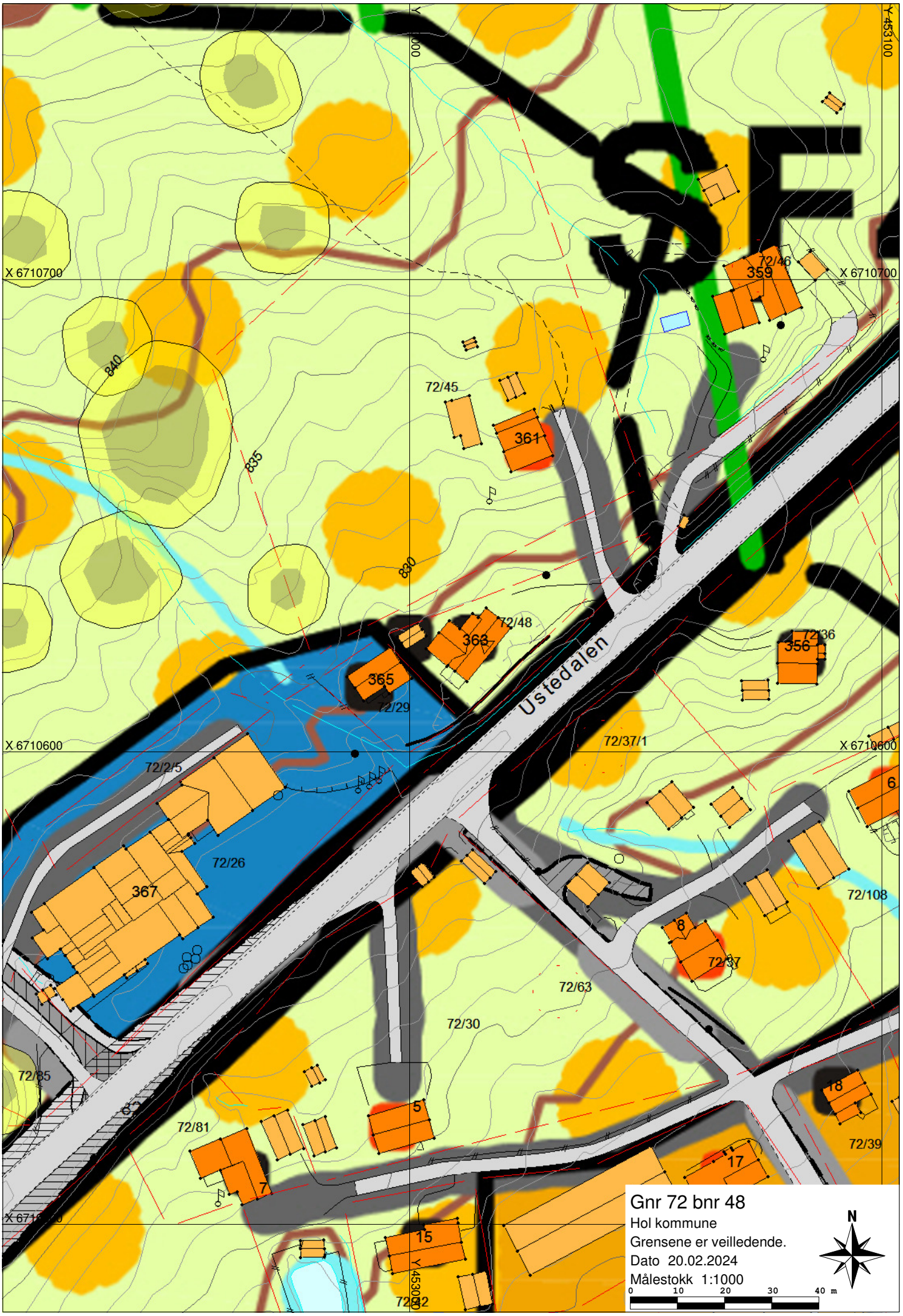
Kulturlandskapet
Kulturlandskapet er ein viktig ressurs som skal vidareutviklast. Stølane og vollane si plassering i landskapet utgjer ein viktig del av kulturlandskapet og skal takast omsyn til ved utbygging. Dette må særskilt takast omsyn til ved innfylling og fortetting i stølsområda. Ved ombygging av stølsbygg skal det takast omsyn til opphavleg byggestil.

På plankartet er det markert tre områder som har eit einheitleg og særeige kulturlandskap (Lien, del av Ustedalen og del av Havsdalen). Kulturlandskapet sin karakter bør vektleggjast høgt ved plassering og utforming av bygg og anlegg i områda.

Gjerdehald
Fleire av områda med fritidsbygg ligg i område som har godt grunnlag for beite. Beitedyr gjev ein opplevingsverdi om sommaren, men kan og skape konfliktar når beitedyra brukar gardsplassar og andre område i direkte tilknytning til fritidsbygg og utleigehytter. For å motvirke konfliktane skal det gjennom regulerings- og utbyggingsplan (bebyggelsesplan) vurderast og fastsettast om og korleis det kan etablerast gjerde mot beiteområde, utan at det kjem i konflikt med ferdsel og estetiske omsyn. Bruk av gjerde vil krevje tilpassingar i dei enkelte områda.

Gamle, ubebygde tomter i LNF-område
Tomter i LNF-område som ikkje inngår i godkjent plan eller som tidlegare er gjeve ei planmessig handsaming, er på plankartet ikkje markert som verken byggjeområde eller LNF-område for spreidd utbygging. Spørsmålet om bygging på desse areala må eventuelt fremjast gjennom framlegg til reguleringsplan.


Kommunedelplan for Geilo
Hol kommune
Vedteken i Hol kommunestyre 24.06.2010 i sak 69/10
TEIKNFORKLARING
Novera.
Framt.
Byggjeområde (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 1)
Tettstadområde
Bustadområde (B)
Sentrumsområde
Turistbedrift (Tb)
Industri (I)
Fritidsbebyggelse (F)
Kommunaltekniske anlegg
Skianlegg
Alpinområde og aktivitetsområde (A), Reiselivsområde (R)
Landbruks-, natur- og friluftsområde (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 2)
LNF, Landbruks-, natur- og friluftsområde
LNF-SE, Område der spreidd ervery er tillate
LNF-SF, Område der spreidd fritidsbebyggelse er tillate
Område som er eller skal bandleggjast (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 4)
Kulturminne, område som er eller skal regulerast etter plan- og bygningslova
Nedslagsfelt for drikkevatn
Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 6)
Parkering
Jernbaneareal
Hovudveg
Samleveg
Adkomstveg (illustrasjon)
Gang-/sykkelveg
Turveg
Turveg (illustrasjon)
Hagsperrelinje
Retningslinjer i LNF-område
Viktige kulturlandskapsområde
Andre kartsymbol
Planavgrensing
Grense for arealbruksområde
Grense for restriksjonsområde
Grense for retningslinjeområde
Handelsgrensa i Geilo sentrum
Bustad
Fritidsbustad
Fritidsbustad (utleige)
Driftsbygning
Stølen på Venerustin
Låve på stølen som kan byggast om til statskafé/serveringsstyttе
EKVIDISTANSE: 10 meter
Digitalisering, grafisk bearbeiding og tilrettelegging: Norconsult AS
Kartgrunnlag: FKB frå Hol kommune
Norconsult
0 500 1000 1500 2000
N


X 6710700
X 6710600
Y 453100
840
835
830
72/45
361
72/46
359
72/48
368
365
72/29
356
72/36
Ustedalen
72/37/1
72/2/5
72/26
367
72/108
8
72/37
72/63
72/30
72/85
72/81
5
7
15
72/39
17
18
6
Gnr 72 bnr 48
Hol kommune
Grensene er veiledende.
Dato 20.02.2024
Målestokk 1:1000
0 10 20 30 40 m
N

VEGSJEFEN I BUSKERUD FYLKE

MOTTATT

- 3 FEB. 1983

T. A. Fyrand.

Fred-Are Greger,
Pålsvei 17,
1396 Bjørkås.

5101/82 TAF/TP 771-20 1. februar 1983.

RIKSVEG 7.
SØKNAD ØM DISPENSASJON FRA BYGGEGRENSEBESTEMMELSENE FOR OPPFØRELSE AV TILBYGG TIL HYTTE PÅ EIENDOMMEN GNR. 72, BNR. 48 I HOL KOMMUNE.

Søknad av 10. desember 1982 fra Hol kommune.

Vegsjefen tillater hermed oppførelse av ovennevnte byggverk i
./. **en avstand av 20.5 m fra midt av riksvegen som vist på vedlagte situasjonsplan og på de i omstående erklæring stilte vilkår.**

=//. **Erklæringen oversendes i 3 eksemplarer, hvorav 2 eksemplarer (det ene på tinglysingspapir) underskrives av hjemmelsinnehaveren til eiendommen og sendes tilbake til vegsjefen for tinglysing. Tinglysingsgebyr kr. 100,- må sendes over postgiro 5040506. Erklæringen må være tilbakesendt innen 14 dager fra dato.**

./. **Det vises forøvrig til vedlagte melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak.**

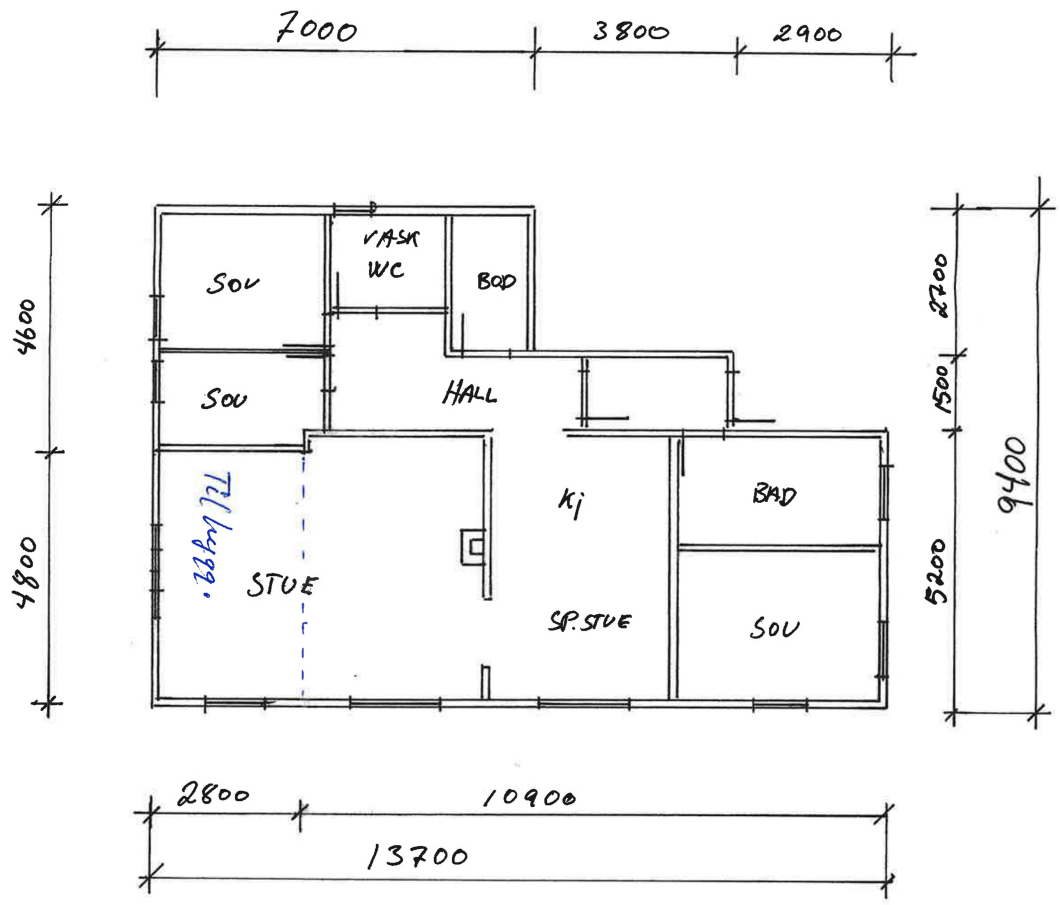
Etter fullmakt:

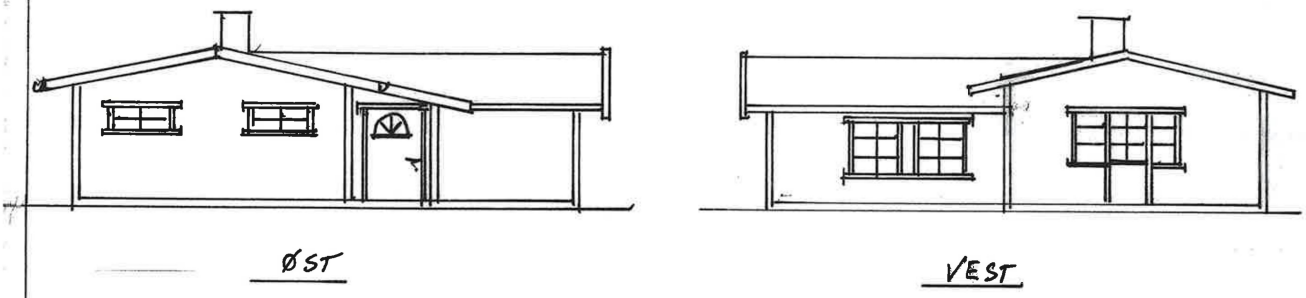
Brigt Hope
Vedl.h.sjef

Gjenpart til:
Vegmester P. Bjerkeli, Geilo.

Bygningssjefen i Hol.
./. Byggemelding returneres.

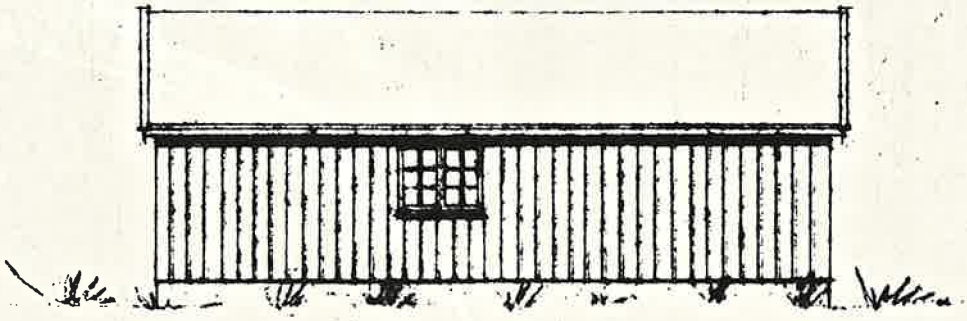
Truls A. Fyrand
Tekniker


7000
3800
2900
4600
4800
SOV
VASK
WC
BOD
SOV
HALL
STUE
KJ
BAD
SP. STUE
SOV
2700
1500
5200
9400
2800
10900
13700

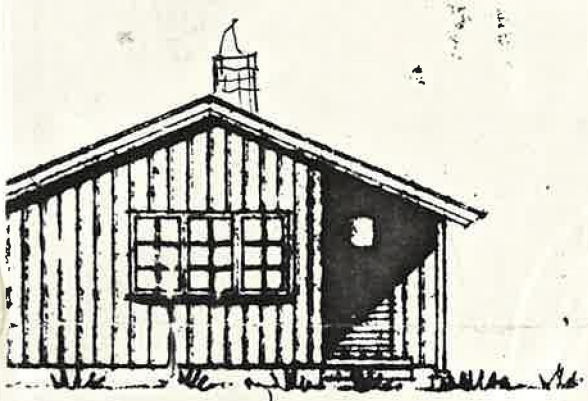


ØST

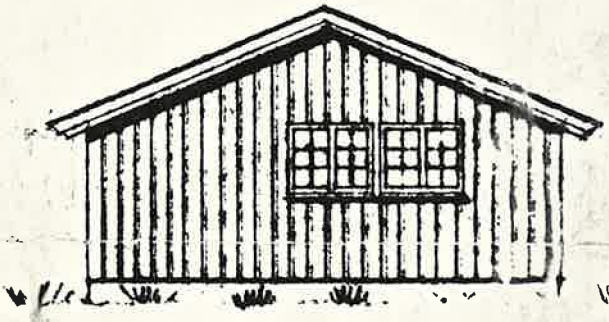
VEST



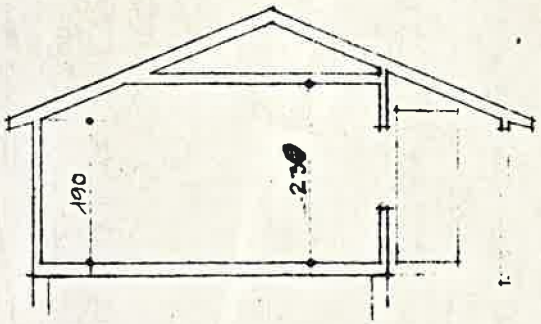
NORD



VEST



ØST



SNITT

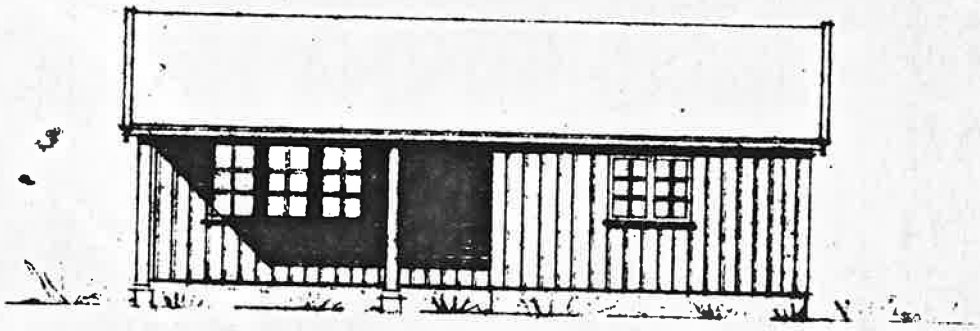
Gunnar Fossli

Tegn: E. HAUGEN
Gunnar Bjelde
Tegl. Andersen

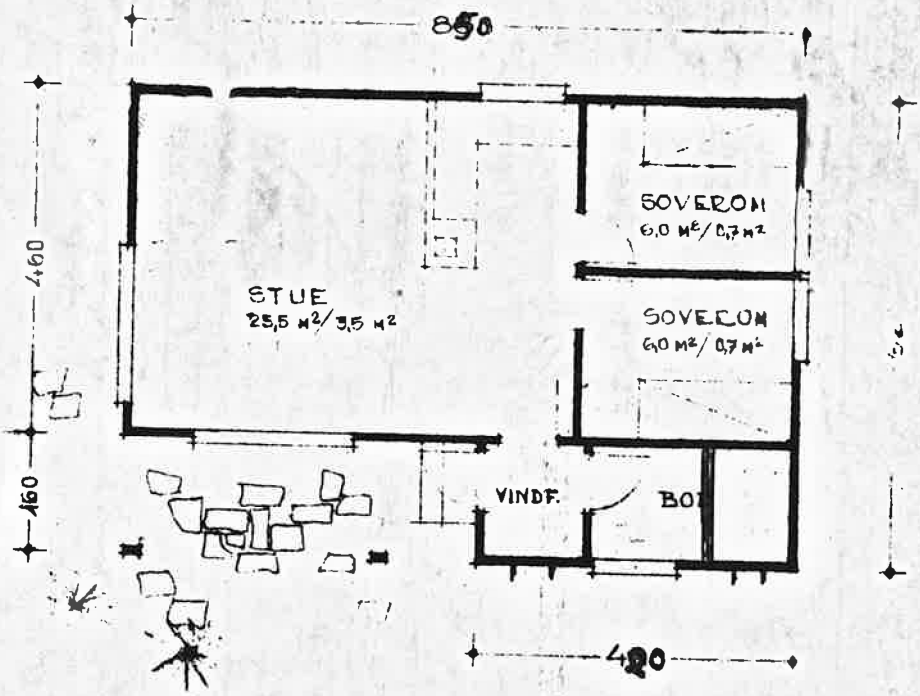
Rasset:	Dato: 12. 3. -64
	Mål: 1:100
Type nr.: 570 B.	Blad: NR. 1

HYTTE 40,5 m² +
BOD, VINDFANG 6,7 m²

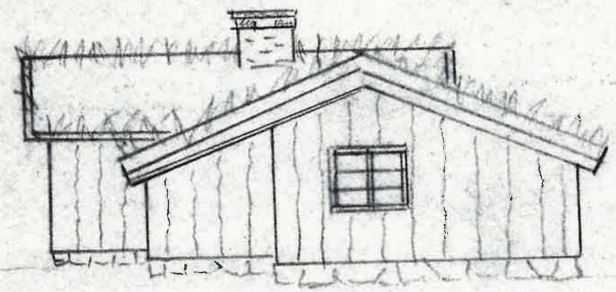
PLANER SNITT OG
FASADER.



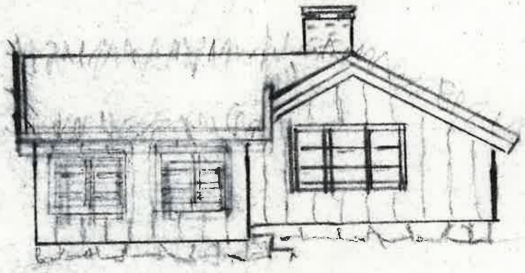
FASADE SYD



GRUNNPLAN

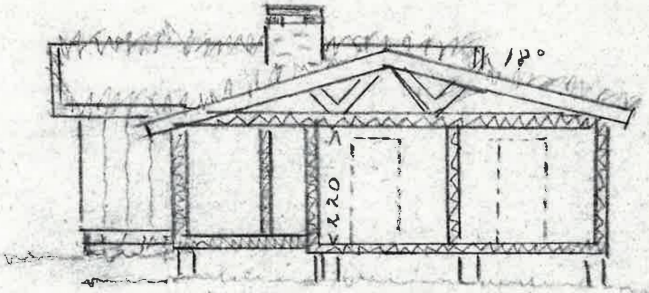


FASADE NORD

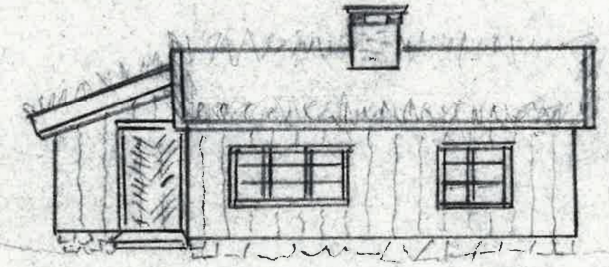


FASADE VEST

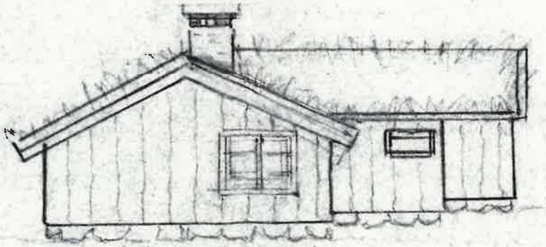
BYGNINGSSJEFEN I HOL
Godkjent med merknad til skriv
av ..10./.12. 19..82



SNITT NORD



FASADE SYD

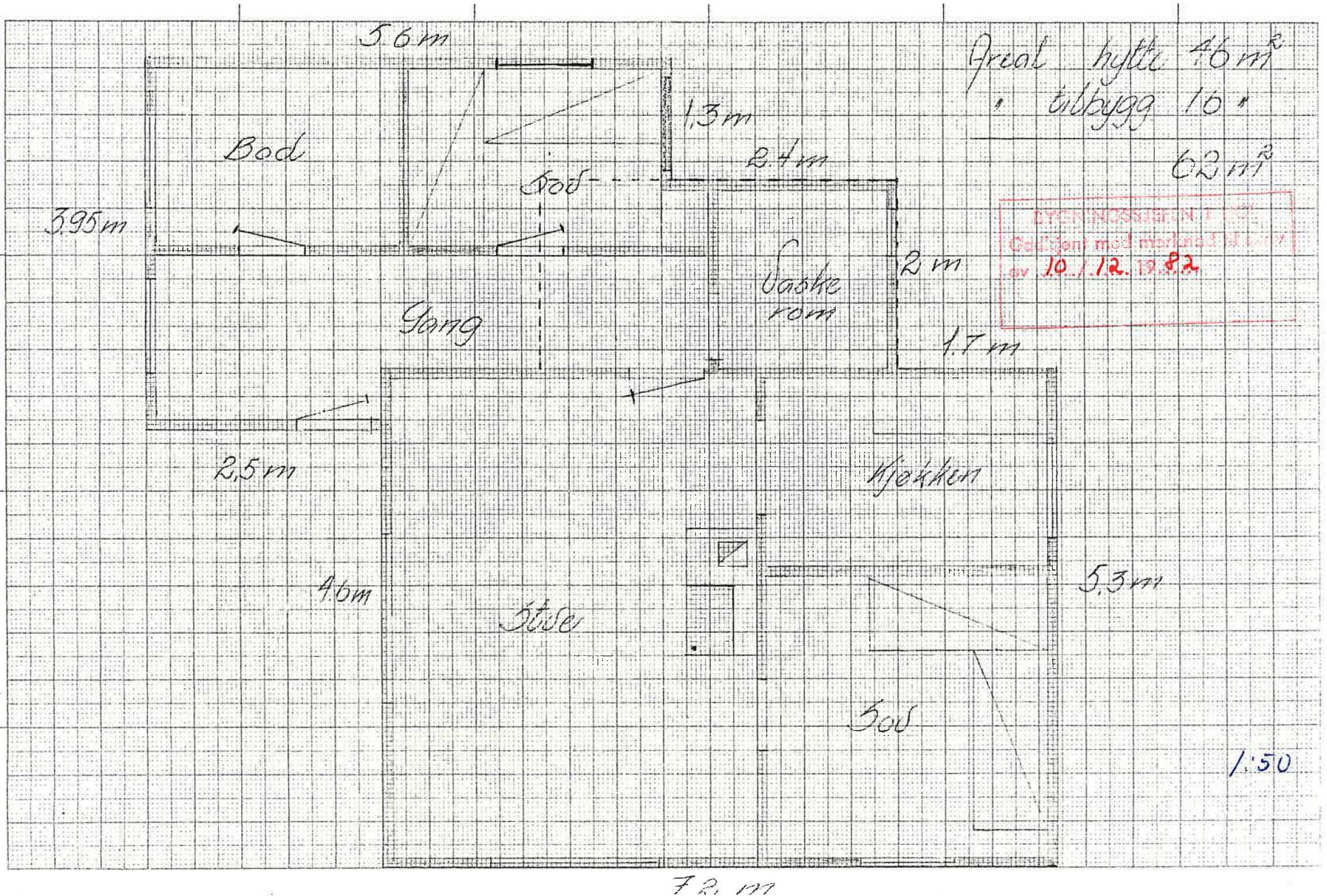


FASADE ØST

TILBYGG 16 M²
„BJØRKLUND" GNR 72. BNR 48.
GEILO

Målestokk: 1:100	Tegn.	7/9-82
	Trac.	
	Kfr.	
Erstatning for:		
BJØRKÅS Fred-Are Gregersen		
Erstattet av:		

Nr. 2258/00 Sem & Stenersen A/S, Oslo 8-69



Areal hytte 46 m²
+ tilbygg 16 m²
62 m²

BYGNINGSSTARTEN
Godkjent med merknad
av 10./12. 1982

1:50

R. A. MM-PAPIR A-4

Nr. 859 a.
På lager hos
SEM & STENERSEN A/L. OSLO
11—48.

Dagbok nr. 560 1950 Dep. 11/5
Hallingdal Sorenskriverembete

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

129

Skylddelingsforretning

Lørdag den 6 mai 1950 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Bekketun g.-nr. 72 br.-nr. 29 av skyld mark 1 øre i Hol herred. Forretningen er forlangt av Olav Sataøen, Geilo

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn
Alle har avgitt forsikring.

Ved forretningen møtte:[3]) Kjøperen Ole Hamre, Hol og selgeren Olav Sataøen. Grunneiere var det ikke nødvendig å varsle

Mennene valgte til formann Olav Bakrud, Geilo

Over den 2 del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende **grensebeskrivelse**[4])
Tomten utgjør østre del av parsellen Bekketun gr.nr. 72 br.nr 29. og har form, mål og merkesteinen slik kisset viser.

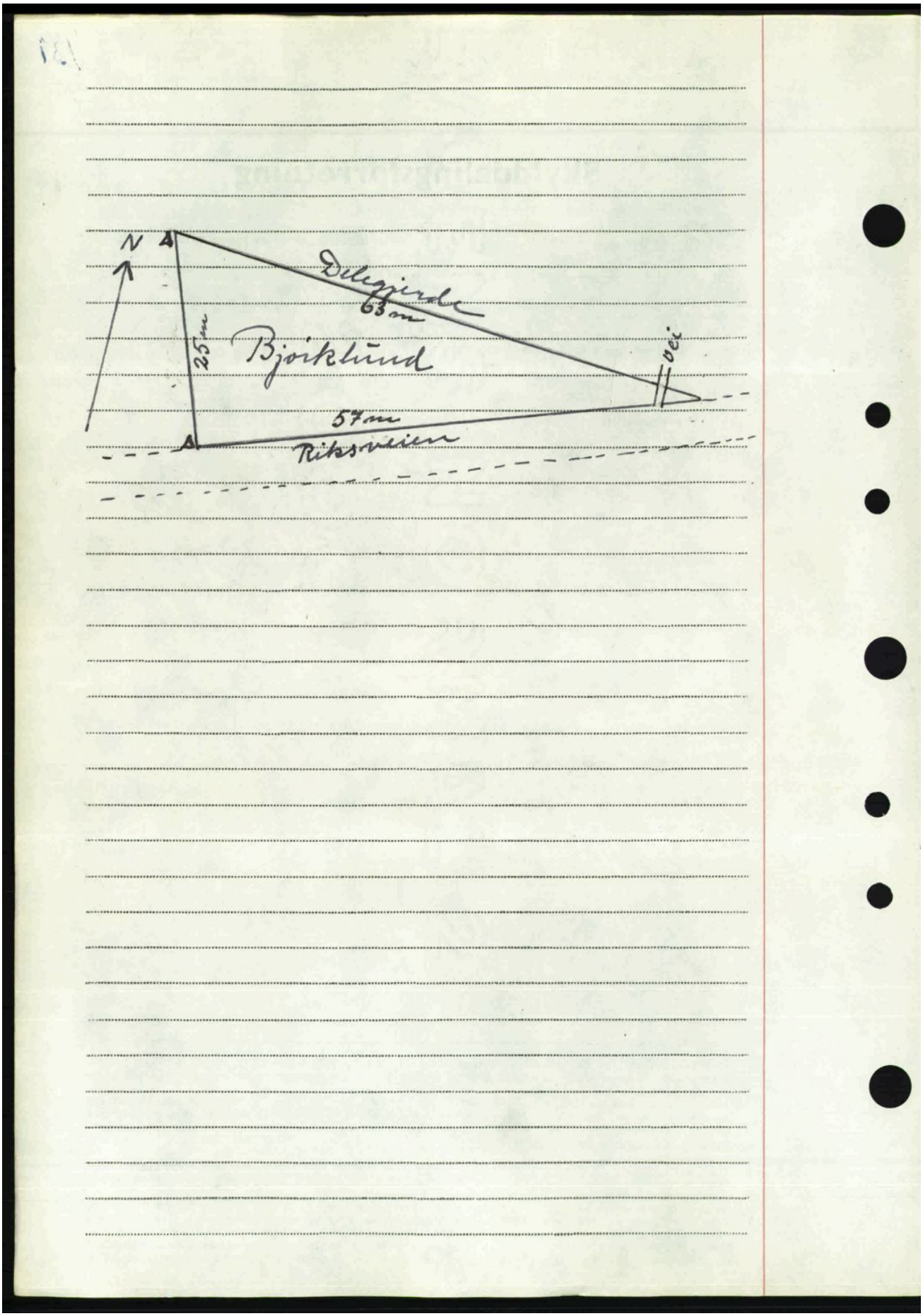
---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen. uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).


N
A
Dalgjerde
63 m
25 m
Bjørklund
vei
57 m
Riksveien
A

131

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? Nei

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning? Nei

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, **eller** hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed?

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i, at av utmarken kan benyttes i fellesskap av idet vi har funnet videregående deling utjenlig.~~[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 1 øre, ny skyld

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1 øre

De n fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Bjørklund

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:[3])

Omkostningene bæres av kjøperen.

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.

[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

[3]) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene

132

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Olav Pukerud skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Olav Pukerud Sigurd Tangerud. Gunnar Slåtta

Antatt til tinglysing ..... 19 .....

Tinglyst ved .....

De fraskilte del har fått g.nr. ..... br.nr. .....

U T S K R I F T A V M Ø T E B O K

for Hol bygningsråd

i møte den 16. august 1970

Av 5 medlemmer var 5 tilsted (medregnet møtende varamenn)

Sak nr. 222/70. Gnr. bnr. "Mai-li".
Byggherre: Gunnar Bjelde, Skotselv.
Byggemelding: 2 hytter ved Årseth, Geilo. Tomten er kjøpt av Ole Bj. Foss.
Søker om dispensasjon fra § 82, punkt 1b i vedtekt til bygningsloven.
Tomtens størrelse 5000 m2.
Areal nybygg 40 m2 pr. hytte.

Sak nr. 222/70. Vedtak: Bygningsrådet rår til at det blir gitt dispensasjon.

Rett utskrift bevitnes:

Steinar Hammersbøen.
Steinar Hammersbøen.

HOL KOMMUNE
BYGNINGS-/OPPMÅLINGSSJEFEN
3576 HOL
TLF.: 067 - 89 231

Fred-Are Greger
Pålsvei 17

1396 BJØRKÅS

3576 HOL,

Deres søknad om byggetillatelse for oppføring av tilbygg til hytte på eiendommen gnr. 72, bnr. 48 i Hol kommune.
Areal eldre bebyggelse 46 m2. Areal nybygg 16 m2.

Det omsøkte tilbygg til hytte godkjennes under forutsetning av at vegsjefen kan godkjenne oppføring av tilbygget i en avstand av 20,5 m fra c/l riksveg.
Tilbygget må settes på armert grunnmur.
Det tillates ikke innlagt vann eller innstallert vannklosett.

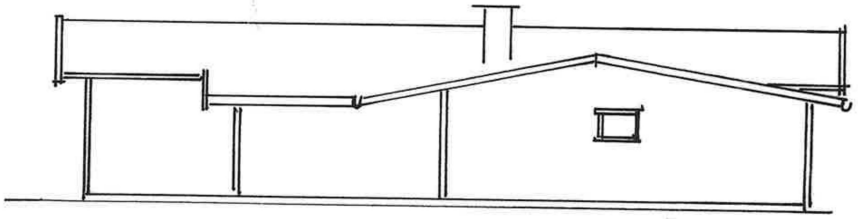
Saken er i henhold til nevnte vedtak sendt Vegsjefen i Buskerud, Drammen.

Hol, den 10.12.82.

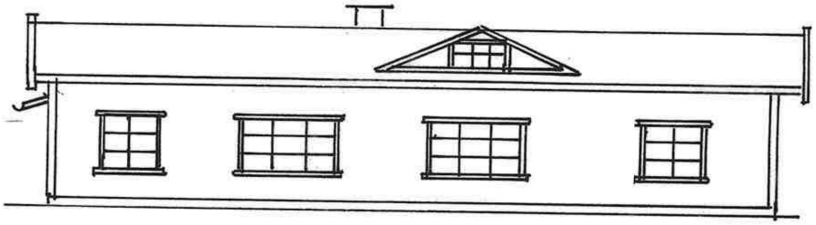
Arne Mørk
bygningssjef

Kopi sendt: Ivar Tufte, Geilo

Vegsjefen i Buskerud, Drammen sammen med kopi av saksdokumentene.



NORD



SYD

PLAN OG FASADER	MÅL 1:100
GUNNAR BIELDE	20/5-05 H. Halvorsen

Teknisk etat

Gunnar Bjelde
Gundersøhagen 90

3039 DRAMMEN

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNR 072/048	05/01942 - MOJ		30.06.2005

SVAR PÅ MELDING OM TILTAK

Melding nr.:	0223/05				
Melder (navn og adresse): Gunnar Bjelde Gundersøhagen 90 3039 DRAMMEN		**Tiltakshaver (navn og adresse):** Gunnar Bjelde Gundersøhagen 90 3039 DRAMMEN			
Eiendom/byggested: Ustedalen, Geilo		**Kommune:** 3576 Hol	**Gbnr.:** 072/048	**Melding dato:** 14.06.05	**Mottatt dato:** 15.06.2005
Tiltak: Tilbygg til fritidshus Tuftelia - Geilo	**Ny bebyggelse BYA:** 14,0 m2	**Bruksareal:** 13.5 m2	**Andre opplysninger:**		

Kommunen har mottatt melding om tiltak i h.h.t. plan- og bygningslovens § 86a.

Kommentert [KØ1]: Stryk det som ikke passer.

Kommunen godkjenner tiltaket under følgende forutsetninger:

- Tilbygget utføres i samme stil som resterende bygning
- Tilbygget gjennomføres i.h.t. gitte tegningsgrunnlag

I h.h.t. "*Forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll*" § 8 gjelder følgende ved meldingsarbeider: For slike tiltak har tiltakshaver selv ansvaret for at tiltaket følger krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Er tiltaket ikke satt i gang 3 år etter at melding er sendt, må ny melding sendes kommunen til behandling. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96

I h.h.t. "Betalingsregulativ etter Plan- og bygningslovens §109" vil det bli sendt regning for behandling.

Lykke til med gjennomføring av tiltaket!

Med hilsen

Morten Jensås
Byggesaksbehandler

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**