Rådyrbakken 5, 3632 UVDAL



PROPR.NO

Selger
Ole H Tronstad Grimsrud
92261291

Prisantydning
1 990 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3338 Gnr. 11 Bnr. 1 Fnr. 157

Ski in/ski out under 2 millioner | Uvdal Skisenter | Badstue | 2 soverom + hems

PRISANTYDNING
kr 1 990 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 3 004 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
55kvm

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)
34kvm

ANTALL SOVEROM
2

BOLIGTYPE
Hytte

EIEFORM
Selveier

BYGGEÅR
1987



Terrasse utepeis



Eksteriør



Stue mot gang



Spiseplass



Kjøkken



Kjøkken og gang



Stue



Stue mot soverom



Stues peis mot gang



Badstue



Bad



Hovedsoverom

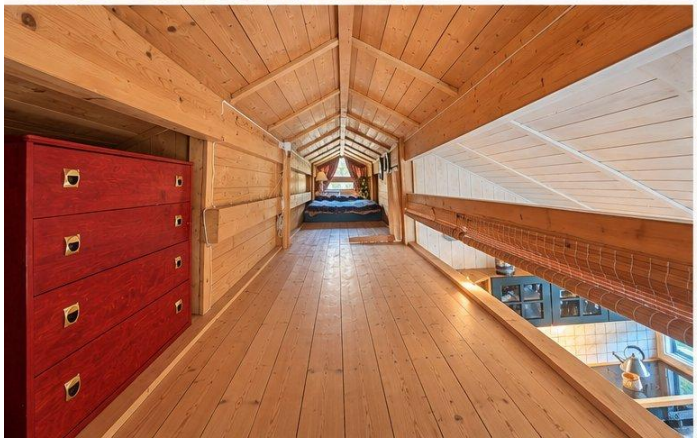


Gjestesoverom



Hems









Gang



Terrasse mot inngangsparti



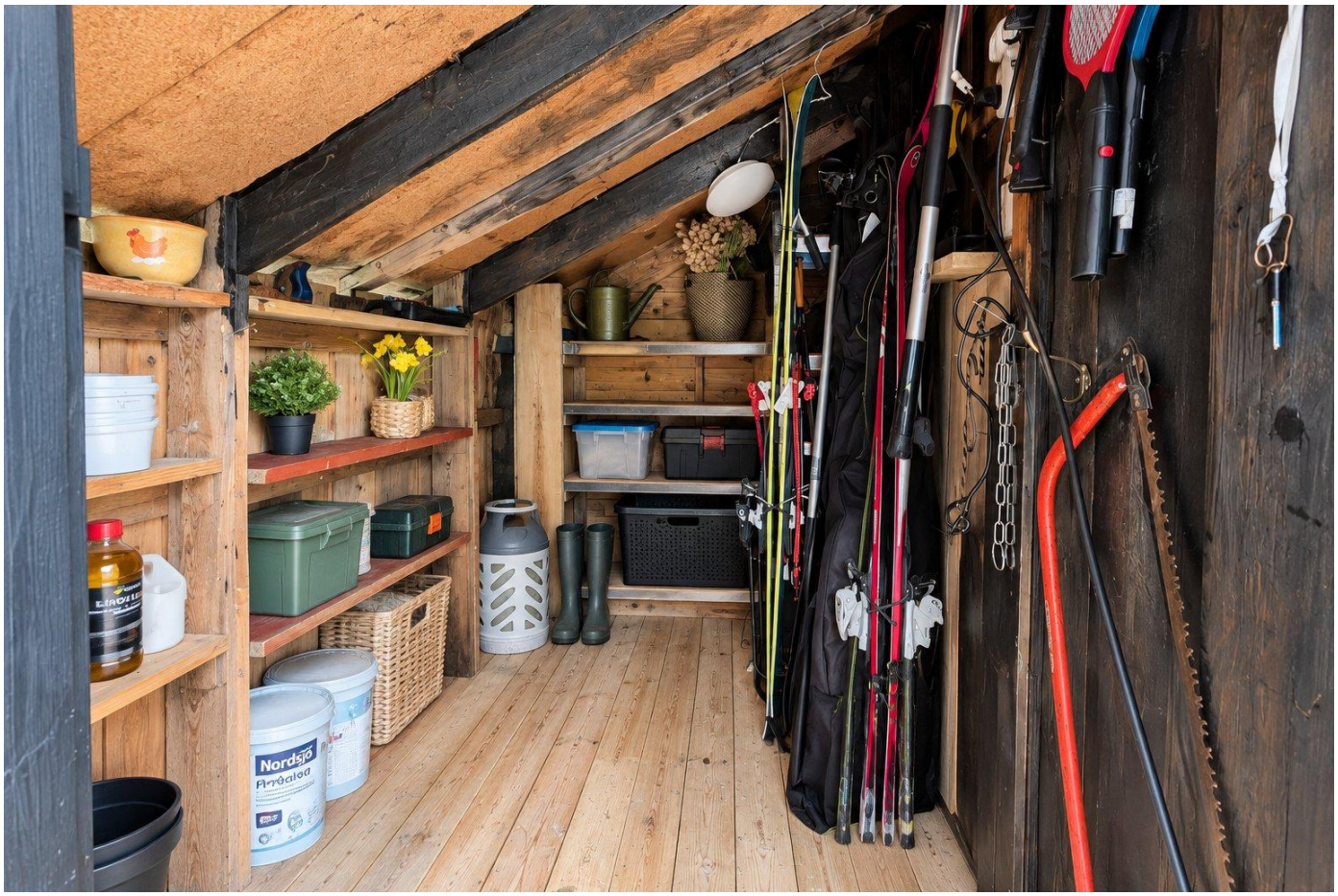
Eksteriør bakside mot lekeplass



Eksteriør parkering



Eksteriør inngang



Utendørs bod



Oppbevaring bak peis



Terrasse utepeis

Om boligen

Rådyrbakken 5 er en hytte med ski inn/ski ut til Uvdal Skisenter, med egen badstue og god plass til 6 overnattende.

Om morgenen setter du utfor fra døren og tar stolheisen opp. På toppen velger du mellom 620 høydemeter alpint eller langrennsskiene innover Hardangervidda. Etter siste tur kjører du rett hjem til vedovnen og badstua.

Hytta har 55 m² med stue og spiseplass, kjøkken, to soverom, bad og badstue, pluss en hems på ca. 14 m². Med to soverom nede og hems, er det gode muligheter for å ha flere overnattingsgjester. Se «Annet» om hemsen. Ute er det 34 m² terrasse, bilvei helt frem og parkering til flere biler.

Samme eier siden 1990. Overtakelse etter avtale, gjerne før skisesongen. Ta kontakt om du ønsker visning av hytta utenfor visningstider.

Beliggenhet

Hytta ligger ved Uvdal Skisenter, med ski in/ski out til bakken og stolheisen. Du parkerer ved hytta og spenner på deg skiene utenfor døra.

7 min gange til varmestue, kafé, pub, lavvo med afterski, sportsbutikk og skiutleie.

Uvdal Skisenter ligger ved foten av Hardangervidda, Nord-Europas største høyfjellsplatå.

Avstander: ca. 7 km til nærmeste matbutikk åpent 24/7, 28 km til Rødberg med butikker, bibliotek og kino, 43 km til Geilo og 204 km til Oslo.

Annet

HEMSEN
Hemsen har soveplasser og har vært brukt til overnatting. Vinduet oppfyller ikke dagens krav til rømningsvei.

TILSTAND
Tilstandsrapport fra Numedal Takst datert 01.10.2026 og selgers egenerklæring følger annonsen. Takstmannen beskriver hytta som normal standard for alder og konstruksjon, med normalt vedlikeholdsbehov.

UTFØRT AV SELGER
Kjøkkenet pusset opp av Uvdal Trelast
Terrassebordene skiftet ca. 2021
Taket renset og oljet av Uvdal Hytteservice i 2026

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
49 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

67 740 kr (Omkostninger totalt)

---

2 057 740 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:

545 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.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

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

Fritidsbolig
Rådyrbakken 5, 3632 UVDAL
NORE OG UVDAL kommune
gnr. 11, bnr. 1, fnr. 157

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 01.10.2026 **Rapportdato:** 01.10.2026 **Oppdragsnr.:** 14483-1845 **Eiendomsverdi ref nr:** WQ1995

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

NUMEDAL TAKST

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

Norsk takst

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

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

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

Numedal takst

Numedal takst er et autorisert medlemsforetak i Norsk takst.

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

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

Sertifiseringer og tjenester:

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



Rapportansvarlig

Knut Bakke Deinboll

Uavhengig Takstingeniør

knut@numedaltakst.no

969 08 893

Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll
Karlsrudvegen 96
3632 UVDAL

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av sutakplater. Taket er tekket med tretak. Undertaktekking består av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.) og takpapp. Takrenner i tre med utløp på gavlvegger. Vinduer i tre med to-lags isolerglass. Formpresset dør med glassfelt. Ytterdør i tre til bod. Terrasse konstruert med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater med laminat og fliser. Vegger og himling er kledd med trepanel. Bygningen har gulv mot grunnet i bjelkelag konstruert som stubbloftskonstruksjon. Bygningen har krypkjeller under bjelkelag/stubbloftskonstruksjon. Stige i tre opp til hems. Innvendige fyllingsdører i tre.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagt gulv og trepanel på vegger og i himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med håndvask. Naturlig ventilasjon med åpningsbart vindu og ventil i himling.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med over- og underskap med slette fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskbeslag. Integrerte hvitevarer med stekeovn og steketopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er montert elektrisk avtrekksvifte over koketopp.

SPESIALROM Gå til side

Badstu med innvendige overflater med gulvbelegg og panel på vegger og i himling. Rommet er innredet med sittebenker i tre og elektrisk badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i kobber. Synlige avløpsrør i plast. Bygningen har vedovn med glassfelt og isolert stålpipe. På terrassen er det en plassbygget åpen peis med med pipe i lettklinker. Bygningen har naturlig ventilasjon med ventiler og åpningsbare vinduer. Varmtvannsbereder på 80 liter montert i badstu. Bygningen har utvendig elektrisk inntaksskap med fjernavlest måler og innvendig fordelerskap med automatsikringer. Bygningen har røykvarsler og brannslukkerutstyr.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn synes å bestå av løsmasser. Bygningen er fundamentert på ringmur armert betong. Bod er punktfundamentert på blokker av lettklinker. Bygningen er oppført i skrånende terreng. Terrenget rundt bygningen er planert og opparbeidet ved oppføring av bygningen. Utvendige vann- og avløpsledninger i plast.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

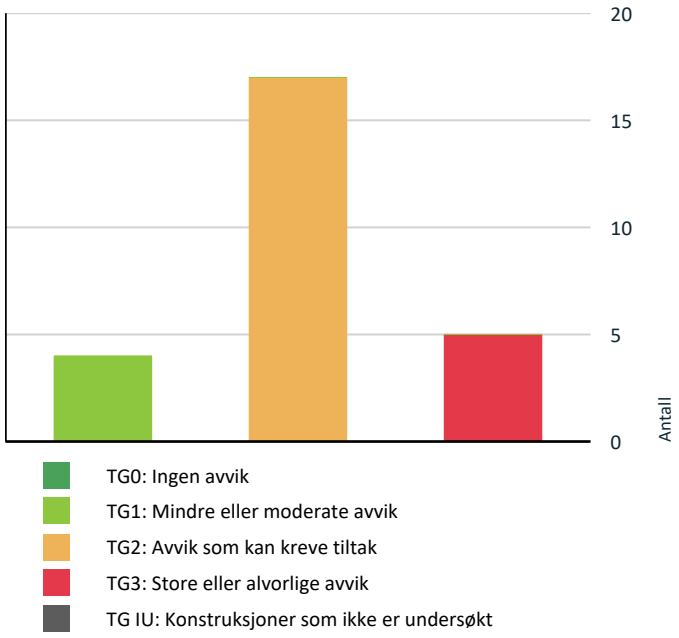
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke foretatt noe lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter.

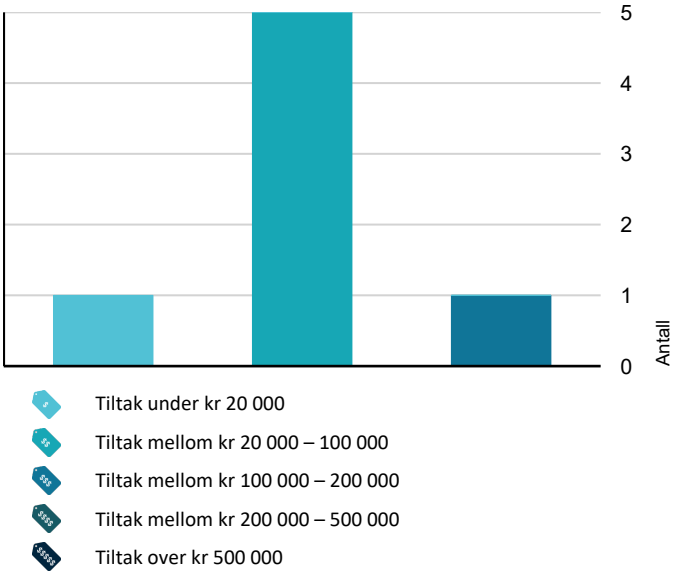
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

-

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er ikke etablert lufting av takkonstruksjonen. Iht. NS 3600:2025 leder manglende ventilering til TG3.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er påvist indikasjoner på setninger/frostsprengning i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terreng faller stedvist inn mot bygningen og det er påvist stående vann i byggegropen.
Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom i NVEs kart.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Viften virker ikke

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til tettesjikt, fall på gulv og ventilasjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det er påvist sprekker i bordtaket, og tekkingen har usikker fremtidig funksjon.

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra tak ved grunnmur/fundamenter.
Det er påvist lekkasjer i takrenner.
Det er ikke montert beslag eller annen tilfredsstillende løsning i gjennomføring for pipe i takoverbygg på terrasse.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Veggkonstruksjonen er oppført uten luftesjikt/luftgjennomstrømning bak ytterkledning.
Det er påvist liten/ingen avstand mellom terrassebord og ytterkledning.

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

Det er ikke montert beslag på vannbrett over- og under vinduer/dører.
Isolerglass er eldre enn 35 år og har usikker fremtidig funksjon. Vinduene er fra byggeåret og nærmer seg utgått på levetid.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm på ytterdør. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Deler av konstruksjonen er i direkte kontakt med terreng uten konstruktiv beskyttelse mot fukt fra bakken. Det er påvist relativt store skjevheter i konstruksjonen som følge av setninger/frostsprengning under fundamenter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er påvist bom i flere av flisene i entré. Med bom menes hulrom og manglende kontakt mellom flislim og fliser. Det er påvist sprekker i fuger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt lokale nivåforskjeller (innenfor 2 meter) på inntil 30mm.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke adkomst til krypkjeller. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler gjennom visuell inspeksjon i tilfeldige åpninger for lufting i grunnmur. Tilstanden til skjulte deler av bjelkelag, sviller og fundamenter er derfor uavklart.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Dør til bad og badstu subber mot karm og trenger justering.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Det er montert vakuumventil som lufting av avløpet.
Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav.
Avløpsrør er i hovedsak fra byggeåret og har usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Det er ikke etablert avløp eller annen type drenering fra overtrykksventil med sluk i gulv el. NS3600 krever lekkasjevarsler med automatisk vannstoppeventil eller at varmtvannstank er montert i rom med sluk for å gi TG0/1.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Denne type varmtvannstank er ikke konstruert for, eller godkjent brukt i badstu.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er påvist skjevheter i konstruksjonen.

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

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

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist sprekker/skader i benkeplate ved steketopp.
Det er påvist liten avstand mellom steketopp og vegg.
Veggen er påvirket av varme og fukt.

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Etasje > Badstue > Teknisk anlegg Gå til side

Badstovnen er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det er påvist uegnede materialer i peisen på terrassen og avstand mindre en 23cm mellom brennbart materiale og røykkanal.
- Pipen er fra byggeåret og er av en type som erfaringsmessig gir økt risiko for varmeutvikling og brann.
- Det er målt åpninger i rekkverk på over 10cm på hems.
- Det elektriske anlegget er i hovedsak fra 1980- tallet. Det er påvist utstrakt bruk av skjøteledninger og enkelte koblingspunkter som bærer preg av egeninnsats/ufaglært.
- Hems blir benyttet til overnatting men har ikke lovlig størrelse på vindu ift. rømningsvei. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. (lysåpning) Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 m.
- Brannslukker er over 10 år, og har usikker funksjon.
- Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom i NVEs kart.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Anvendes som fritidsbolig.

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

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

Vedlikehold
Med referanse til byggeåret, fremstår bygningen med normalt vedlikeholdsbehov og det meste som følge av normal slitasje og elde. Særskilte utbedringsbehov er beskrevet under bygningsdelene.

Tilbygg / modernisering

2000	Tilbygg	Bygget til bod mot sydvest

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med tretak. Undertaktekking består av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.) og takpapp.

Av hensyn til takstingeniørens HMS rutiner, er taket besiktiget fra bakkenivå grunnet adkomst, høyde og friksjon på taket. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. En kjøper må være oppmerksom på risikoen forannevnte innebærer. Tilstandsgraden er basert på synlige forhold fra bakkenivå, alder og forventet levetid. Undertakets tilstand kunne ikke kontrolleres.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det er påvist sprekker i bordtaket, og tekkingen har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør planlegges utskifting av tekking for å redusere risikoen for lekkasjer og skader i underliggende konstruksjoner.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner i tre med utløp på gavlvegger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra tak ved grunnmur/fundamenter.
• Det er påvist lekkasjer i takrenner.
• Det er ikke montert beslag eller annen tilfredsstillende løsning i gjennomføring for pipe i takoverbygg på terrasse.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

• Vann fra taket bør ledes bort fra bygningskroppen/byggegrop i den hensikt å redusere risikoen for frostsprengning og/eller utvasking av masser under grunnmur/fundamenter. Avvik og tiltak må ses i sammenheng med avvik nærmere beskrevet under terrengforhold.

• I forbindelse med skifte av tekking bør takrenner skiftes for å redusere fuktbelastning mot grunnmur/krypkjeller.

• Utførelsen gir økt risiko for fukt og råteskader og redusert levetid på takoverbygg og underliggende konstruksjoner. I forbindelse med skifte av tekking og pipe bør det monteres beslag.

• Det bør monteres snøfangere på taket. Det er fare for dyr eller mennesker som måtte oppholde seg i sonen for takras.





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av sutakplater.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke etablert lufting av takkonstruksjonen. Iht. NS 3600:2025 leder manglende ventilering til TG3.

Konsekvens/tiltak

• Lufting har til hensikt å forhindre kondensering og utvikling av råteskader under undertaket og forhindre utvikling av isdannelse på tekking. Manglende ventilering medfører økt risiko for fuktskader og redusert levetid på tekking og takkonstruksjonen. Bruken av bygningen og utførelsen på dampsperre på varm side av isolasjonen vil være avgjørende. Om bygningen holdes varm over lengre tid øker behovet for ventilering. I forbindelse med skifte av tekking bør det etableres lufting av takkonstruksjonen. Kostnadsestimatet gjelder etablering av lufting i forbindelse med skifte av tekking. Skifte av tekking er ikke hensyntatt i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Veggkonstruksjonen er oppført uten luftesjikt/luftgjennomstrømning bak ytterkledning.

• Det er påvist liten/ingen avstand mellom terrassebord og ytterkledning.

Konsekvens/tiltak

• Lufting bak ytterkledning har til hensikt å bidra til opptørking av konstruksjonen etter fuktbelastning fra nedbør eller kondens. Endret bruk, diffusjonstett/hinnedannende overflatebehandling eller økt isolasjonstykkelse i veggen vil endre duggpunktet i konstruksjonen og øke behovet for lufting. Ved fremtidig utskifting av kledning bør det etableres to-trinns tetting med luftesjikt bak kledning i henhold til dagens krav og byggeskikk, for å redusere risikoen for fremtidige fukt- og råteskader og redusert levetid på konstruksjonen.

• Dette er ikke en uvanlig løsning i den hensikt å oppnå trinnfri adkomst til bygningen, men det kan gjøre det mer utfordrende å overflatebehandle yttervegg/terrassebord og føre til økt fuktbelastning og redusert levetid på ytterkledning. Anbefalt avstand er minimum 5 cm. Jfr. Sintef byggdetaljer. Konstruksjonen bør overvåkes.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med to-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

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

• Isolerglass er eldre enn 35 år og har usikker fremtidig funksjon. Vinduene er fra byggeåret og nærmer seg utgått på levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres vannbrett/beslag for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann og redusere risikoen for fuktinntrengning og redusert levetid på vinduer og tilstøtende konstruksjoner. Gavlvegger er særlig utsatt.

• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men for å lukke avviket må vinduene skiftes/rehabiliteres. Skifte av vinduer vil ha en positiv effekt ift. energibruk og redusert risiko for fuktinntrengning/følgeskader i konstruksjonen.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Formpresset dør med glassfelt. Ytterdør i tre til bod.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm på ytterdør. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket må døren justeres slik at den tetter tilstrekkelig mot karm.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse konstruert med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Deler av konstruksjonen er i direkte kontakt med terreng uten konstruktiv beskyttelse mot fukt fra bakken. Det er påvist relativt store skjevheter i konstruksjonen som følge av setninger/frostsprengning under fundamenter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede deler må utbedres eller skiftes, og terrassen må rettes opp. Fundamenteringen må undersøkes og utbedres slik at risikoen for nye bevegelser reduseres. Det bør samtidig etableres avstand mellom treverk og terreng. Arbeidene må samordnes med tiltak for drenering og bortledning av overflatevann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000






INNVENDIG

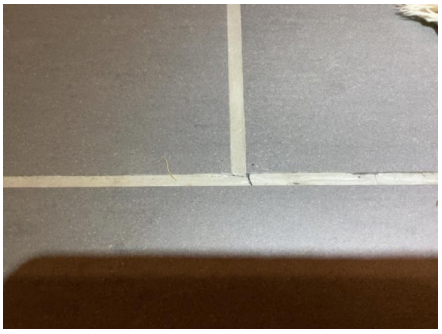
TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv har overflater med laminat og fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist bom i flere av flisene i entré. Med bom menes hulrom og manglende kontakt mellom flislim og fliser. Det er påvist sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket må overflater utbedres. Årsaken kan være flere og sammensatte og det må foretas nærmere undersøkelser av underlag før man kan konkludere med rotårsak til skadene. Det er naturlig å se avviket i sammenheng med skjevheter i etasjeskillet, avvik på drenering og terrengforhold og risikoen for setninger/bevegelser i underlaget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegger og himling er kledd med trepanel.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulvkonstruksjon er i trebjelkelag konstruert som stubbloftskonstruksjon.

Avvik på gulv er målt med laser på tilfeldige steder og skal gi et representativt resultat. Største avviket måles i gang på kjøkken. Det ble ble målt lokale nivåforskjeller på 30mm og totalt nivåforskjell i samme rom på 30mm.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokale nivåforskjeller (innenfor 2 meter) på inntil 30mm.

Konsekvens/tiltak

• Etter mine vurderinger fungerer konstruksjonen med dette avviket, og det er ikke behov for umiddelbare tiltak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt målt opp mot hva man oppnår med tiltaket. Tiltak må ses i sammenheng med tiltak på fundamenter, fuktsikring og terrengforhold.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Bygningen har vedovn med glassfelt tilknyttet isolert stålpipe av typen Selkirk/Jøtul fra byggeåret. På terrassen er det en plassbygget åpen peis med pipe i lettklinker. Ildsted og pipe er ikke funksjonsprøvet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist uegnede materialer i peisen på terrassen og avstand mindre en 23cm mellom brennbart materiale og røykkanal.

• Pipen er fra byggeåret og er av en type som erfaringsmessig gir økt risiko for varmeutvikling og brann.

Konsekvens/tiltak

• Peisen må utbedres av faglært murer eller eventuelt erstattes med en ny. Utførelsen er ikke fagmessig og gir økt risiko for brann.

• Pipen bør erstattes med en ny pipe. Det har vært flere branntilløp og branner knyttet til piper fra Selkirk/Jøtul produsert før 1999. Erfaring viser at isolasjonen kan sige ned og etterlate uisolerte partier mellom indre røykrør og ytre rør. Dette øker risikoen for overoppheting og brann ved gjennomføringer i etasjeskiller og tak.









Tilstandsrapport

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under bjelkelag/stubbloftskonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjeller. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler gjennom visuell inspeksjon i tilfeldige åpninger for lufting i grunnmur. Tilstanden til skjulte deler av bjelkelag, sviller og fundamenter er derfor uavklart.

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

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Stige i tre opp til hems. I byggtekniske forskrifter oppstilles det ingen krav til trappen når trappen fører til et rom som ikke er målbart.

⚠ Rekkverk hems

Vurdering av avvik:
• Det er målt åpninger i rekkverk på over 10cm på hems.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverket bør reduseres til under 10cm. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade for barn som måtte oppholde seg på hemsen.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige fyllingsdører i tre.

Vurdering av avvik:
• Dør til bad og badstu subber mot karm og trenger justering.

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

VÅTROM

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet skal være konstruert etter tekniske forskrifter som var gjeldende i perioden 1985-1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Rommet har flislagt gulv og trepanel på vegger og i himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med håndvask. Naturlig ventilasjon med åpningsbart vindu og ventil i himling.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til tettesjikt, fall på gulv og ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Et våtrom uten tilfredsstillende tettesjikt kan blant annet ikke utsettes for direkte vannsprut, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Selv om det på befaringsdagen ikke ble påvist skader, vil manglende oppgradering av våtrommet føre til risiko for at det vil oppstå skader i konstruksjonen om det skulle oppstå lekkasjer eller endret bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gjelder renovering av rommet iht. dagens minimumskrav med tettesjikt, egnede overflater og ventilasjon. Kostnadsestimatet er usikkert og vil være avhengig av materialvalg, entreprenør mv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med over- og underskap med slette fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskbeslag. Integrerte hvitevarer med stekeovn og steketopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Frittstående hvitevarer regnes som innbo og inngår normalt ikke ved omsetning av eiendom.

Vurdering av avvik:

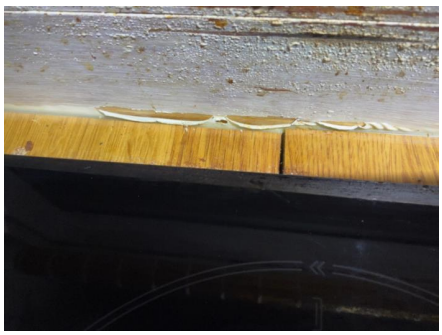
• Det er påvist sprekker/skader i benkeplate ved steketopp.

• Det er påvist liten avstand mellom steketopp og vegg. Veggen er påvirket av varme og fukt.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket må benkeplaten utbedres, eller eventuelt skiftes. Det er fare for at fukt trenger gjennom benkeplaten med påfølgende fare for følgeskader på underliggende konstruksjoner.

• Det bør etableres egnet varmebeskyttelse på veggen eller økt avstand ved å flytte koketoppen eller velge en smalere modell. Tiltakene må tilpasses produsentens monteringsanvisning. Uten tiltak er det økt risiko for skader på veggen som følge av varmepåvirkning og i verste fall brann.





ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert elektrisk avtrekksvifte over koketopp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Viften virker ikke

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksviften bør repareres eller skiftes. Manglende avtrekk gir dårligere fjerning av matos og fukt og kan bidra til dårlig inneklima og skader på tilstøtende overflater.

Kostnadsestimat: Under 20 000

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstu med innvendige overflater med gulvbelegg og panel på vegger og i himling. Rommet er innredet med sittebenker i tre og elektrisk badstuovn.

ETASJE > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstuen har elektrisk badstuovn. Ovnen er ikke funksjonstestet. Det er ikke opplyst om mangler eller funksjonsfeil.

Vurdering av avvik:
• Badstovnen er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Det er ikke opplyst om mangler eller feil med badstuovn, men alder på badstuovn gir økt risiko for funksjonsfeil og/eller svikt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør i kobber.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å være oppmerksom på at skader plutselig kan oppstå på eldre vannrør uten forvarsel og at dette kan få følgeskader på konstruksjonen. Ved utbedring av våtrom vil det være naturlig å skifte innvendige vannrør og utbedre installasjonen slik at den tilfredsstiller dagens krav ift. lekkasjesikring.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:
• Det er montert vakuumventil som lufting av avløpet. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav.
• Avløpsrør er i hovedsak fra byggeåret og har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Hensikten med lufting av avløp er å slippe luft inn i anlegget ifb. nedskylling i toalett mv. og lufte ut eventuelle gasser fra avløpssystemet. Vakuumventil er ment som supplement til annen lufting over tak på eksempelvis rekkehus, men er ikke godkjent som eneste lufting på en frittstående bygning. For å lukke avviket må lufting føres over tak eller ut på vegg over øverste avløpsinstallasjon. Eventuell svikt i vakuumventilen kan føre til ubehagelig lukt fra anlegget.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilasjon med ventiler og åpningsbare vinduer.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 80 liter montert i badstu.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke etablert avløp eller annen type drenering fra overtrykksventil med sluk i gulv el. NS3600 krever lekkasjevarsler med automatisk vannstoppeventil eller at varmtvannstank er montert i rom med sluk for å gi TG0/1.

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

• Denne type varmtvannstank er ikke konstruert for, eller godkjent brukt i badstu.

Konsekvens/tiltak

• En lekkasje fra berederen eller tilkoblingene kan føre til vannskader dersom lekkasjevannet ikke ledes til sluk eller stoppes. Det bør etableres egnet lekkasjesikring, eksempelvis oppsamlingskar kombinert med automatisk lekkasjestopper eller at berederen flyttes til rom med vanntett sjikt og sluk.

• Berederens alder alene tilsier ikke behov for umiddelbar utskifting, men utskifting må påregnes i nær fremtid for å unngå risiko for plutselig funksjonssvikt og eventuelle vannskader.

• Ved utskifting av varmtvannstank bør det monteres en type hvor de elektriske tilkoblingene er tilpasset det klimaet som kan oppstå i en badstu. Manglende tiltak kan føre til feil på tilkoblinger og i verste fall økt risiko for varmeutvikling og brann.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det elektriske anlegget er i hovedsak fra 1980- tallet. Det er påvist utstrakt bruk av skjøteledninger og enkelte koblingspunkter som bærer preg av egeninnsats/ufaglært.

Konsekvens/tiltak

• På generelt grunnlag opplyses det om at forventet levetid for elektriske anlegg er normalt 25-30 år og det må påregnes utskifting og normalt vedlikehold på anlegget. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av anlegget for å redusere risikoen for funksjonssvikt, brannfare og eventuelt strømgjennomgang som følge av feil på anlegget.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Bygningen har røykvarsler og brannslukkerutstyr.

Vurdering av avvik:
• Hems blir benyttet til overnatting men har ikke lovlig størrelse på vindu ift. rømningsvei. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. (lysåpning) Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 m.

• Brannslukker er over 10 år, og har usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Hems bør ikke benyttes til overnatting før det er etablert tilfredsstillende rømningsvei. Mangler ved boligens rømningsvei(er) kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon.

• Apparatets funksjon er usikker, og dette kan redusere muligheten for effektiv slokking ved brann. Apparatet bør på service eller eventuelt erstattes med nytt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på setninger/frostsprengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes tiltak med drenering/fuktsikring av fundamenter og krypkjeller. Tiltak må ses i sammenheng med avvik nærmere beskrevet under terrengforhold og krypkjeller. Konsekvensen av manglende eller svekket fuktsikring/drenering er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen og/eller frostsprengning og skader på grunnmur/fundamenter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert på ringmur armert betong. Bod er punktfundamentert på blokker av lettklinker.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skjevheter i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er symptomer på at skjevhetene har oppstått som følge av setninger og/eller frostsprengning under fundamenter. Situasjon er uavklart og det må gjennomføres nærmere undersøkelser når det er etablert inspeksjonsmulighet til krypkjeller, og når det er gjort tiltak på drenering og terrengforhold.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen er oppført i skrånende terreng. Terrenget rundt bygningen er planert og opparbeidet ved oppføring av bygningen.

Vurdering av avvik:
• Terreng faller stedvist inn mot bygningen og det er påvist stående vann i byggegropen.

• Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom i NVEs kart.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres terrengtilpasninger eller etableres annen bortledning av overflatevann. Vann mot grunnmur/ byggegropen kan føre til utvasking av masser og/eller frostsprengning under grunnmur/fundamenter samt skadelige nivåer av fukt i krypkjeller/kjeller.

I henhold til dagens forskrifter er det krav om at det skal etableres fall på minimum 1:50 minst 3 meter fra bygningen, eller at det gjennomføres andre kompensatoriske tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningens fundament og byggegrop. Det er viktig å merke seg at dreneringen kan være frosset i deler av året, og derfor må overflatevann ledes bort uavhengig av utførelse og tilstand på dreneringen. Vann fra taket bør ledes vekk fra bygningskroppen i tette rør eller tilsvarende løsning. Tiltak og kostnader må ses i sammenheng med fuktsikring og drenering. Kostnadsestimatet er usikkert og det bør innhentes tilbud fra entreprenør.

• Kartet er basert på automatiserte terrenganalyser og viser potensiell flomfare. Det er ikke en konkret vurdering av flomfaren på eiendommen. Kommunen kan kontaktes for opplysninger om eventuell detaljkartlegging og tidligere flomvurderinger i området.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bildet viser fall inn mot byggegropen.



Bildet viser stående vann i byggegropen.

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

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Det er påvist uegnede materialer i peisen på terrassen og avstand mindre en 23cm mellom brennbart materiale og røykkanal.

• Pipen er fra byggeåret og er av en type som erfaringsmessig gir økt risiko for varmeutvikling og brann.

• Det er målt åpninger i rekkverk på over 10cm på hems.

• Det elektriske anlegget er i hovedsak fra 1980- tallet. Det er påvist utstrakt bruk av skjøteledninger og enkelte koblingspunkter som bærer preg av egeninnsats/ufaglært.

• Hems blir benyttet til overnatting men har ikke lovlig størrelse på vindu ift. rømningsvei. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. (lysåpning) Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 m.

• Brannslukker er over 10 år, og har usikker funksjon.

Tilstandsrapport

• Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom i NVEs kart.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres snøfangere på taket. Det er fare for dyr eller mennesker som måtte oppholde seg i sonen for takras.

• Peisen må utbedres av faglært murer eller eventuelt erstattes med en ny. Utførelsen er ikke fagmessig og gir økt risiko for brann.

• Pipen bør erstattes med en ny pipe. Det har vært flere branntilløp og branner knyttet til piper fra Selkirk/Jøtul produsert før 1999. Erfaring viser at isolasjonen kan sige ned og etterlate uisolerte partier mellom indre røykrør og ytre rør. Dette øker risikoen for overoppheting og brann ved gjennomføringer i etasjeskiller og tak.

• Åpninger i rekkverket bør reduseres til under 10cm. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade for barn som måtte oppholde seg på hemsen.

• På generelt grunnlag opplyses det om at forventet levetid for elektriske anlegg er normalt 25-30 år og det må påregnes utskifting og normalt vedlikehold på anlegget. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av anlegget for å redusere risikoen for funksjonssvikt, brannfare og eventuelt strømgjennomgang som følge av feil på anlegget.

• Hems bør ikke benyttes til overnatting før det er etablert tilfredsstillende rømningsvei. Mangler ved boligens rømningsvei(er) kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon.

• Apparatets funksjon er usikker, og dette kan redusere muligheten for effektiv slokking ved brann. Apparatet bør på service eller eventuelt erstattes med nytt.

• Kartet er basert på automatiserte terrenganalyser og viser potensiell flomfare. Det er ikke en konkret vurdering av flomfaren på eiendommen. Kommunen kan kontaktes for opplysninger om eventuell detaljkartlegging og tidligere flomvurderinger i området.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

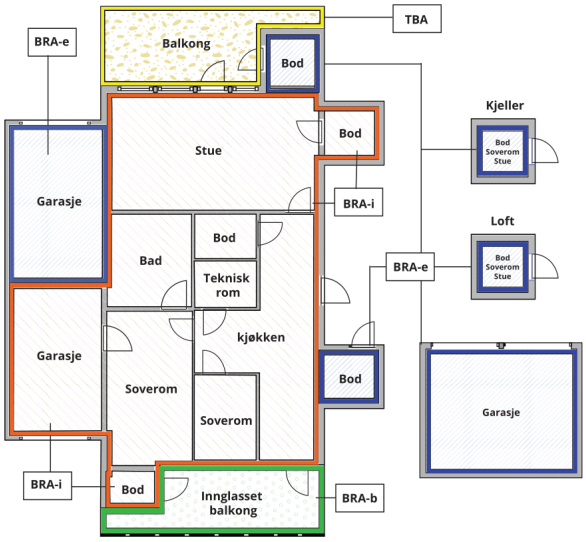
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	55			55	34	3	58
Hems							
SUM	**55**				**34**	**3**	**58**
SUM BRA	**55**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, kjøkken, bad, badstue, stue, soverom 1, soverom 2	Bod	
Hems			

Kommentar

I tillegg til arealet som er oppgitt over, har bygningen en hems med et gulvareal på 14m2 med skrånende tak ut mot yttervegger. Iht. måleregelene regnes ikke arealet som måleverdig da takhøyden er under 190cm.

Boden har ikke måleverdig areal grunnet takhøyde under 190cm. Arealet på 3m2 er oppført som ALH i ovenstående oppstilling.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke foretatt noe lovlighetskontroll hos offentlige myndigheter.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se vedlagte beskrivelse fra eier.

Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll
Karlsrudvegen 96
3632 UVDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2026	Knut Bakke Deinboll	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3338 NORE OG UVDAL	11	1	157	0		MÅLEBREV (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Rådyrbakken 5			

Hjemmelshaver
Tronstad Ingvild, Uvdal Feste AS

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen er beliggende ved Uvdal skisenter i Nore og Uvdal kommune. Uvdal skisenter ligger ved foten av Hardangervidda som er Nord Europas største høyfjells-platå. Umiddelbar nærhet til alpinbakken, varmestue, kafe, pub, lavo med afterski, sportsbutikk og skiutleie.

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

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til fritidsbebyggelse.

Uvdal Alpinsenter, PlanId: 2018003

Om tomten

Tomten er beliggende i skrånende terreng mot nordøst med umiddelbar nærhet til skibakken og stolheis.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.09.2026	Det er i all hovedsak samsvar mellom eiers egenerklæring og observasjoner gjort ved befaring.	Gjennomgått	12	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Numedal Takst v/MNTF Knut Deinboll
Karlsrudvegen 96
3632 UVDAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- ☐ Annet (spesifiser):
- ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Tomt
- ☒ Fritidsbolig

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
11	1				~~2~~ 157

Adresse Rødgrbakken 5

Postnr. 3632

Byggeår

Når kjøpte du boligen 1990, 30/11

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ☐ Ja ☒ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

IF

Type villa/husforsikring ☐ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	TRONSTAD	Fornavn	INGVILD
Ny adresse	HAMANS TERRASSE 83	E-post	TRONSTADINGVILD@GMAIL.COM
		Tel. priv.	
Postnr.	1336 Sted SANDVIKA	Mobil	920 87 036

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring

☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[ ] Nei [X] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[X] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Renset og oljet av Uvdal hytteservice

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

[X] Nei [ ] Ja

Hvis ja, beskriv:

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

[ ] Nei [X] Ja, kun av faglært

[ ] Ja, både av faglært og egeninnsats

[ ] Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Nytt gulv er lagt på terrassen, ca 5 år siden

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei
☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Er søkt om utbygging/tilbygg, godkjent, men ikke satt i gang

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Kjøkken pusset opp av Uvdal Trelast

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP: IKKE AKTUELT

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

29.09.26

Sign. selger 1

Ingvild Tronstad

Sign. selger 2

NUMEDAL TAKST

Egenerklæring el-anlegg

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

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

   Nei ☒ Ja ☐

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

   Nei ☐ Ja ☐

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

   Nei ☐ Ja ☒

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

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

   Nei ☐ Ja ☒ NY KURS UT I BODEN, UTFØRT AV ELEKTROINSTALLATØR KNUT SOLLID

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

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

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

   IKKE VÆRT KONTROLL

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

   Nei ☒ Ja ☐

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

   Nei ☒ Ja ☐

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

NUMEDAL TAKST

	BYTTET NØKKEN	UVDAL TRELAST
2026	OLJET TAK	UVDAL HYTTESERVICE
2020/21 ~~2026~~	Nytt terrasse sylv	Vol

Egenerklæring

Rådyrbakken 5, 3632 UVDAL

12 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rådyrbakken 5	Rådyrbakken 5	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1990

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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 eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Grimsrud, Ole Henrik Tronstad

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

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

Se tilstandsrapport

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**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Renset og oljet taket

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Uvdal Hytteservice

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2021

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Nytt terrassegulv

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

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

ny kurs i boden

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Knut Sollid

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

se tilstandsrapport

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Se tilstandsrapport

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Terrasse konstruksjon

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Nye terrassebord lagt ca. 2021. Den første egenerklæringen (Norsk takst, 29.09.2026) oppga feilaktig at arbeidet var utført av faglært. Riktig er ufaglært.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Tilbygg ble godkjent ikke gjort noe med.
Hems ikke godkjent som soverom se tilstandsrapport

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 18658217

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ole H Tronstad Grimsrud	**2026-10-12**

Identification

bankID Ole H Tronstad Grimsrud

Signicat

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.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 11, Bruksnummer 1, Festenummer 157 i 3338 NORE OG UVDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	10.10.2026 kl. 13.13
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	10.10.2026 kl. 13.10

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2009/108904-12/200 13.02.2009 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
UVDAL FESTE AS
ORG.NR: 893 301 402
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til framfesterett

1990/6827-2/26 30.11.1990 **HJEMMEL TIL FRAMFESTE**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
TRONSTAD INGVILD
FØDT: 17.04.1947

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i festerett:

1984/4230-250/26 16.08.1984 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 0 år
INNEH BL A RETT FOR LEIER TIL FREMLEIE AV DIV HYTTETOMTER
OM LEIE AV FREMLEIETOMTENE INNEH EN REKKE BEST FOR UTLEIER
OG LEIER VIDERE HENVISES TIL AVTALE TGL 26 03 1984
PÅ BNR 1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1990/6868-10/26 03.12.1990

1990/6868-10/26 03.12.1990 ** NYE VILKÅR

1990/6827-4/26 30.11.1990 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 80 år
FRAMFESTEKONTRAKT
AVGIFTSBESTEMMELSER
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

Heftelser i framfesterett:

1990/6827-4/26 30.11.1990 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FRAMFESTE
Festetid: 80 år
FRAMFESTEKONTRAKT
AVGIFTSBESTEMMELSER
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

GRUNNDATA

1986/5859-3/26 26.08.1986 **REGISTRERING AV FESTENR.**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3338 GNR: 11 BNR: 1 FNR: 35

2020/775449-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0633 GNR: 11 BNR: 1 FNR: 157

2024/450087-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3052 GNR: 11 BNR: 1 FNR: 157

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.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk 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. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. 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.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 11, Bruksnr 1, Festenr 157	**Kommune:**	3338	Nore og Uvdal
Adresse:				
Veiadresse:	Rådyrbakken 5, gatenr 1199 3632 Uvdal	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	207 1	Flåta Uvdal
Oppdatert:	17.10.2025	**Kirkesogn:**	4060502	Uvdal

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående punktfeste	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tomt Nr 191	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	22.08.1986	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:		**Skyld:**			
Arealkilde:					
Arealmerknad:	Punktfeste				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3338/11/1	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3338/11/1/5	0,0
			Mottaker	3338/11/1/35	0,0
			Mottaker	3338/11/1/37	0,0
			Mottaker	3338/11/1/38	0,0
			Mottaker	3338/11/1/39	0,0
			Mottaker	3338/11/1/40	0,0
			Mottaker	3338/11/1/41	0,0
			Mottaker	3338/11/1/42	0,0
			Mottaker	3338/11/1/43	0,0
			Mottaker	3338/11/1/44	0,0
			Mottaker	3338/11/1/45	0,0
			Mottaker	3338/11/1/46	0,0
			Mottaker	3338/11/1/47	0,0
			Mottaker	3338/11/1/48	0,0
			Mottaker	3338/11/1/49	0,0
			Mottaker	3338/11/1/50	0,0
			Mottaker	3338/11/1/51	0,0
			Mottaker	3338/11/1/52	0,0
			Mottaker	3338/11/1/53	0,0
			Mottaker	3338/11/1/54	0,0
			Mottaker	3338/11/1/55	0,0
			Mottaker	3338/11/1/56	0,0
			Mottaker	3338/11/1/57	0,0
			Mottaker	3338/11/1/58	0,0
			Mottaker	3338/11/1/59	0,0
			Mottaker	3338/11/1/60	0,0
			Mottaker	3338/11/1/61	0,0
			Mottaker	3338/11/1/62	0,0
			Mottaker	3338/11/1/63	0,0
			Mottaker	3338/11/1/64	0,0
			Mottaker	3338/11/1/65	0,0
			Mottaker	3338/11/1/66	0,0
			Mottaker	3338/11/1/67	0,0
			Mottaker	3338/11/1/68	0,0
			Mottaker	3338/11/1/69	0,0
			Mottaker	3338/11/1/70	0,0
			Mottaker	3338/11/1/71	0,0
			Mottaker	3338/11/1/72	0,0
			Mottaker	3338/11/1/73	0,0
			Mottaker	3338/11/1/74	0,0
			Mottaker	3338/11/1/75	0,0
			Mottaker	3338/11/1/76	0,0
			Mottaker	3338/11/1/77	0,0
			Mottaker	3338/11/1/78	0,0
			Mottaker	3338/11/1/79	0,0
			Mottaker	3338/11/1/80	0,0
			Mottaker	3338/11/1/81	0,0
			Mottaker	3338/11/1/82	0,0
			Mottaker	3338/11/1/83	0,0
			Mottaker	3338/11/1/84	0,0
			Mottaker	3338/11/1/85	0,0
			Mottaker	3338/11/1/86	0,0
			Mottaker	3338/11/1/87	0,0
			Mottaker	3338/11/1/88	0,0
			Mottaker	3338/11/1/89	0,0
			Mottaker	3338/11/1/90	0,0
			Mottaker	3338/11/1/91	0,0
			Mottaker	3338/11/1/92	0,0
			Mottaker	3338/11/1/93	0,0
			Mottaker	3338/11/1/94	0,0
			Mottaker	3338/11/1/95	0,0
			Mottaker	3338/11/1/96	0,0
			Mottaker	3338/11/1/97	0,0
			Mottaker	3338/11/1/98	0,0

Mottaker	3338/11/1/99	0,0
Mottaker	3338/11/1/100	0,0
Mottaker	3338/11/1/101	0,0
Mottaker	3338/11/1/102	0,0
Mottaker	3338/11/1/103	0,0
Mottaker	3338/11/1/104	0,0
Mottaker	3338/11/1/105	0,0
Mottaker	3338/11/1/106	0,0
Mottaker	3338/11/1/107	0,0
Mottaker	3338/11/1/108	0,0
Mottaker	3338/11/1/109	0,0
Mottaker	3338/11/1/110	0,0
Mottaker	3338/11/1/111	0,0
Mottaker	3338/11/1/112	0,0
Mottaker	3338/11/1/113	0,0
Mottaker	3338/11/1/114	0,0
Mottaker	3338/11/1/115	0,0
Mottaker	3338/11/1/116	0,0
Mottaker	3338/11/1/117	0,0
Mottaker	3338/11/1/118	0,0
Mottaker	3338/11/1/119	0,0
Mottaker	3338/11/1/120	0,0
Mottaker	3338/11/1/121	0,0
Mottaker	3338/11/1/122	0,0
Mottaker	3338/11/1/123	0,0
Mottaker	3338/11/1/124	0,0
Mottaker	3338/11/1/125	0,0
Mottaker	3338/11/1/126	0,0
Mottaker	3338/11/1/127	0,0
Mottaker	3338/11/1/128	0,0
Mottaker	3338/11/1/129	0,0
Mottaker	3338/11/1/130	0,0
Mottaker	3338/11/1/131	0,0
Mottaker	3338/11/1/132	0,0
Mottaker	3338/11/1/133	0,0
Mottaker	3338/11/1/134	0,0
Mottaker	3338/11/1/135	0,0
Mottaker	3338/11/1/136	0,0
Mottaker	3338/11/1/137	0,0
Mottaker	3338/11/1/138	0,0
Mottaker	3338/11/1/139	0,0
Mottaker	3338/11/1/140	0,0
Mottaker	3338/11/1/141	0,0
Mottaker	3338/11/1/142	0,0
Mottaker	3338/11/1/143	0,0
Mottaker	3338/11/1/144	0,0
Mottaker	3338/11/1/145	0,0
Mottaker	3338/11/1/146	0,0
Mottaker	3338/11/1/147	0,0
Mottaker	3338/11/1/148	0,0
Mottaker	3338/11/1/149	0,0
Mottaker	3338/11/1/150	0,0
Mottaker	3338/11/1/151	0,0
Mottaker	3338/11/1/152	0,0
Mottaker	3338/11/1/153	0,0
Mottaker	3338/11/1/154	0,0
Mottaker	3338/11/1/155	0,0
Mottaker	3338/11/1/156	0,0
Mottaker	3338/11/1/157	0,0
Mottaker	3338/11/1/158	0,0
Mottaker	3338/11/1/159	0,0
Mottaker	3338/11/1/160	0,0
Mottaker	3338/11/1/164	0,0
Mottaker	3338/11/1/165	0,0
Mottaker	3338/11/1/166	0,0
Mottaker	3338/11/1/167	0,0
Mottaker	3338/11/1/168	0,0
Mottaker	3338/11/1/169	0,0

			Mottaker	3338/11/1/170	0,0
			Mottaker	3338/11/1/171	0,0
			Mottaker	3338/11/1/172	0,0
			Mottaker	3338/11/1/186	0,0
			Mottaker	3338/11/1/187	0,0
			Mottaker	3338/11/1/188	0,0
			Mottaker	3338/11/1/189	0,0
			Mottaker	3338/11/1/192	0,0
			Mottaker	3338/11/1/193	0,0
			Mottaker	3338/11/1/194	0,0
			Mottaker	3338/11/1/195	0,0
			Mottaker	3338/11/1/196	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3338/11/1	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3338/11/1/5	0,0
			Mottaker	3338/11/1/35	0,0
			Mottaker	3338/11/1/37	0,0
			Mottaker	3338/11/1/38	0,0
			Mottaker	3338/11/1/39	0,0
			Mottaker	3338/11/1/40	0,0
			Mottaker	3338/11/1/41	0,0
			Mottaker	3338/11/1/42	0,0
			Mottaker	3338/11/1/43	0,0
			Mottaker	3338/11/1/44	0,0
			Mottaker	3338/11/1/45	0,0
			Mottaker	3338/11/1/46	0,0
			Mottaker	3338/11/1/47	0,0
			Mottaker	3338/11/1/48	0,0
			Mottaker	3338/11/1/49	0,0
			Mottaker	3338/11/1/50	0,0
			Mottaker	3338/11/1/51	0,0
			Mottaker	3338/11/1/52	0,0
			Mottaker	3338/11/1/53	0,0
			Mottaker	3338/11/1/54	0,0
			Mottaker	3338/11/1/55	0,0
			Mottaker	3338/11/1/56	0,0
			Mottaker	3338/11/1/57	0,0
			Mottaker	3338/11/1/58	0,0
			Mottaker	3338/11/1/59	0,0
			Mottaker	3338/11/1/60	0,0
			Mottaker	3338/11/1/61	0,0
			Mottaker	3338/11/1/62	0,0
			Mottaker	3338/11/1/63	0,0
			Mottaker	3338/11/1/64	0,0
			Mottaker	3338/11/1/65	0,0
			Mottaker	3338/11/1/66	0,0
			Mottaker	3338/11/1/67	0,0
			Mottaker	3338/11/1/68	0,0
			Mottaker	3338/11/1/69	0,0
			Mottaker	3338/11/1/70	0,0
			Mottaker	3338/11/1/71	0,0
			Mottaker	3338/11/1/72	0,0
			Mottaker	3338/11/1/73	0,0
			Mottaker	3338/11/1/74	0,0
			Mottaker	3338/11/1/75	0,0
			Mottaker	3338/11/1/76	0,0
			Mottaker	3338/11/1/77	0,0
			Mottaker	3338/11/1/78	0,0
			Mottaker	3338/11/1/79	0,0
			Mottaker	3338/11/1/80	0,0
			Mottaker	3338/11/1/81	0,0
			Mottaker	3338/11/1/82	0,0
			Mottaker	3338/11/1/83	0,0
			Mottaker	3338/11/1/84	0,0
			Mottaker	3338/11/1/85	0,0
			Mottaker	3338/11/1/86	0,0
			Mottaker	3338/11/1/87	0,0
			Mottaker	3338/11/1/88	0,0

Mottaker	3338/11/1/89	0,0
Mottaker	3338/11/1/90	0,0
Mottaker	3338/11/1/91	0,0
Mottaker	3338/11/1/92	0,0
Mottaker	3338/11/1/93	0,0
Mottaker	3338/11/1/94	0,0
Mottaker	3338/11/1/95	0,0
Mottaker	3338/11/1/96	0,0
Mottaker	3338/11/1/97	0,0
Mottaker	3338/11/1/98	0,0
Mottaker	3338/11/1/99	0,0
Mottaker	3338/11/1/100	0,0
Mottaker	3338/11/1/101	0,0
Mottaker	3338/11/1/102	0,0
Mottaker	3338/11/1/103	0,0
Mottaker	3338/11/1/104	0,0
Mottaker	3338/11/1/105	0,0
Mottaker	3338/11/1/106	0,0
Mottaker	3338/11/1/107	0,0
Mottaker	3338/11/1/108	0,0
Mottaker	3338/11/1/109	0,0
Mottaker	3338/11/1/110	0,0
Mottaker	3338/11/1/111	0,0
Mottaker	3338/11/1/112	0,0
Mottaker	3338/11/1/113	0,0
Mottaker	3338/11/1/114	0,0
Mottaker	3338/11/1/115	0,0
Mottaker	3338/11/1/116	0,0
Mottaker	3338/11/1/117	0,0
Mottaker	3338/11/1/118	0,0
Mottaker	3338/11/1/119	0,0
Mottaker	3338/11/1/120	0,0
Mottaker	3338/11/1/121	0,0
Mottaker	3338/11/1/122	0,0
Mottaker	3338/11/1/123	0,0
Mottaker	3338/11/1/124	0,0
Mottaker	3338/11/1/125	0,0
Mottaker	3338/11/1/126	0,0
Mottaker	3338/11/1/127	0,0
Mottaker	3338/11/1/128	0,0
Mottaker	3338/11/1/129	0,0
Mottaker	3338/11/1/130	0,0
Mottaker	3338/11/1/131	0,0
Mottaker	3338/11/1/132	0,0
Mottaker	3338/11/1/133	0,0
Mottaker	3338/11/1/134	0,0
Mottaker	3338/11/1/135	0,0
Mottaker	3338/11/1/136	0,0
Mottaker	3338/11/1/137	0,0
Mottaker	3338/11/1/138	0,0
Mottaker	3338/11/1/139	0,0
Mottaker	3338/11/1/140	0,0
Mottaker	3338/11/1/141	0,0
Mottaker	3338/11/1/142	0,0
Mottaker	3338/11/1/143	0,0
Mottaker	3338/11/1/144	0,0
Mottaker	3338/11/1/145	0,0
Mottaker	3338/11/1/146	0,0
Mottaker	3338/11/1/147	0,0
Mottaker	3338/11/1/148	0,0
Mottaker	3338/11/1/149	0,0
Mottaker	3338/11/1/150	0,0
Mottaker	3338/11/1/151	0,0
Mottaker	3338/11/1/152	0,0
Mottaker	3338/11/1/153	0,0
Mottaker	3338/11/1/154	0,0
Mottaker	3338/11/1/155	0,0
Mottaker	3338/11/1/156	0,0

			Mottaker	3338/11/1/157	0,0
			Mottaker	3338/11/1/158	0,0
			Mottaker	3338/11/1/159	0,0
			Mottaker	3338/11/1/160	0,0
			Mottaker	3338/11/1/164	0,0
			Mottaker	3338/11/1/165	0,0
			Mottaker	3338/11/1/166	0,0
			Mottaker	3338/11/1/167	0,0
			Mottaker	3338/11/1/168	0,0
			Mottaker	3338/11/1/169	0,0
			Mottaker	3338/11/1/170	0,0
			Mottaker	3338/11/1/171	0,0
			Mottaker	3338/11/1/172	0,0
			Mottaker	3338/11/1/186	0,0
			Mottaker	3338/11/1/187	0,0
			Mottaker	3338/11/1/188	0,0
			Mottaker	3338/11/1/189	0,0
			Mottaker	3338/11/1/192	0,0
			Mottaker	3338/11/1/193	0,0
			Mottaker	3338/11/1/194	0,0
			Mottaker	3338/11/1/195	0,0
			Mottaker	3338/11/1/196	0,0
Etablering av feste	Forretning:	22.08.1986	Avgiver	3338/11/1/35	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3338/11/1/157	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rådyrbakken 5	Fritidsbolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	14.04.1986
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.07.1986
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:	56,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	56,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.05.1987
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	8099553			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			56,0	56,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 11, Bruksnummer 1, Festenummer 157 i 3338 NORE OG UVDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	12.10.2026 kl. 08.38
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	12.10.2026 kl. 08.37

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2009/108904-12/200 13.02.2009 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
UVDAL FESTE AS
ORG.NR: 893 301 402
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til framfesterett

1990/6827-2/26 30.11.1990 **HJEMMEL TIL FRAMFESTE**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
TRONSTAD INGVILD
FØDT: 17.04.1947

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i festerett:

1984/4230-250/26 16.08.1984 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 0 år
INNEH BL A RETT FOR LEIER TIL FREMLEIE AV DIV HYTTETOMTER
OM LEIE AV FREMLEIETOMTENE INNEH EN REKKE BEST FOR UTLEIER
OG LEIER VIDERE HENVISES TIL AVTALE TGL 26 03 1984
PÅ BNR 1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1990/6868-10/26 03.12.1990

1990/6868-10/26 03.12.1990 ** NYE VILKÅR

1990/6827-4/26 30.11.1990 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 80 år
FRAMFESTEKONTRAKT
AVGIFTSBESTEMMELSER
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

Heftelser i framfesterett:

1990/6827-4/26 30.11.1990 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FRAMFESTE
Festetid: 80 år
FRAMFESTEKONTRAKT
AVGIFTSBESTEMMELSER
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

GRUNNDATA

1986/5859-3/26 26.08.1986 **REGISTRERING AV FESTENR.**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3338 GNR: 11 BNR: 1 FNR: 35

2020/775449-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0633 GNR: 11 BNR: 1 FNR: 157

2024/450087-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3052 GNR: 11 BNR: 1 FNR: 157

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.

ambita

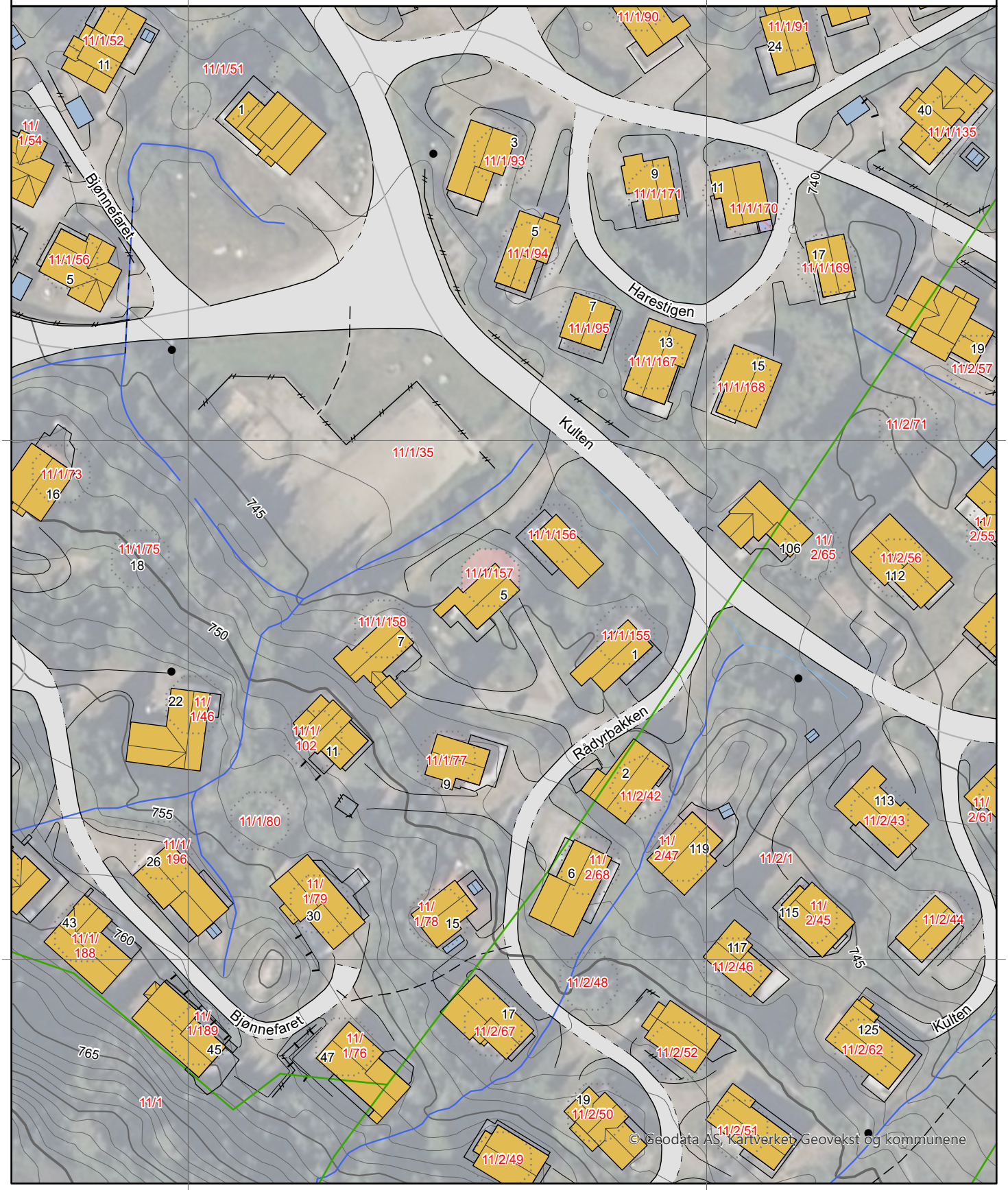
Kommune: 3338 Nore og Uvdal
Eiendom: 3338/11/1/157/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

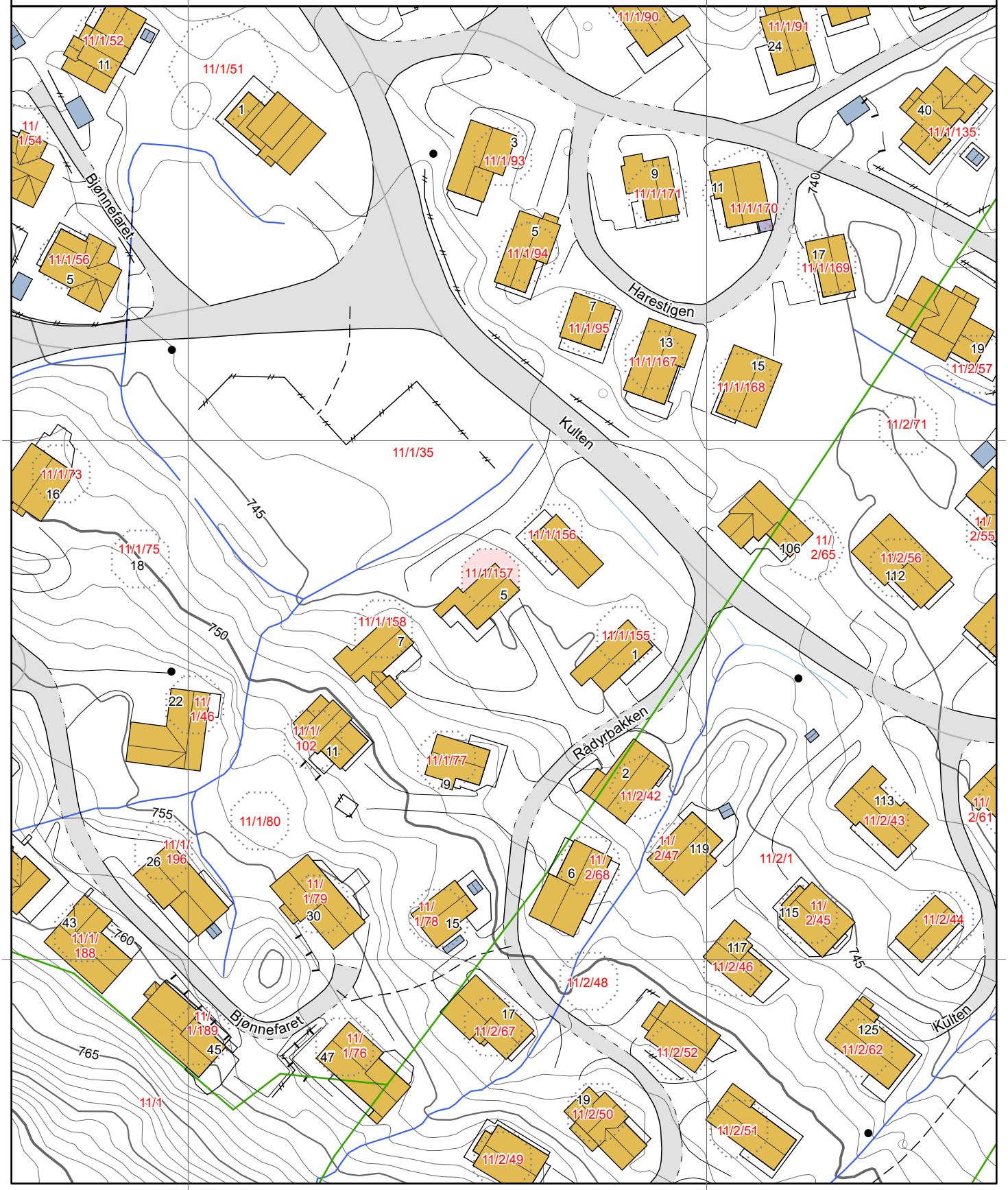
Kommune: 3338 Nore og Uvdal
Eiendom: 3338/11/1/157/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.10.2026



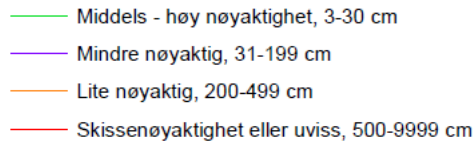
0 25 50 m

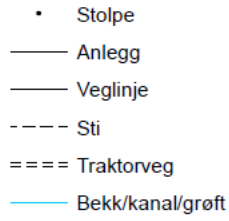
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

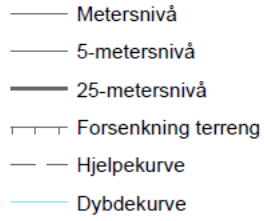


Eiendomsgrenser

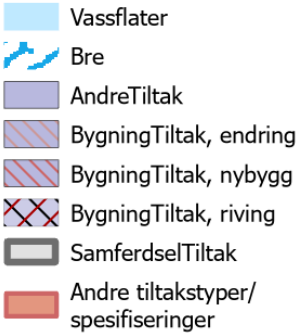




Høydekurver







Nore og Uvdal kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3338 - Nore og Uvdal kommune	**11**	**1**	**157**	**0**	Rådyrbakken 5, 3632 UVDAL

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Fritidsbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg (13.2.2017)	99.92m^2
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Kommunedelplan - Kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg (13.2.2017)	99.92m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3338 2018003	Uvdal Alpinsenter (5.9.2022)	Annen veggrunn - tekniske anlegg	0.47m^2
	3338 2018003	Uvdal Alpinsenter (5.9.2022)	Fritidsbebyggelse-frittliggende	99.45m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Nore og Uvdal kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3338 - Nore og Uvdal kommune	**11**	**1**	**157**	**0**	Festegrunn	TOMT NR 191	Ja	0	0	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
22.08.1986	Nei	Nei	Nei			Nord: 6684773.61 Øst: 473858.32 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

		11/1/107	0
		11/1/62	0
		11/1/166	0
		11/1/141	0
		11/1/131	0
		11/1/155	0
		11/1/38	0
		11/1/57	0
		11/1/55	0
		11/1/5	0
		11/1/80	0
		11/1/133	0
		11/1/144	0
		11/1/69	0
		11/1/128	0
Etablering av feste	22.08.1986	11/1/35	0
		11/1/157	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8099553	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	56	56
8099553-1	Tilbygg	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	26	26

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Rådyrbakken	5			Nord: 6684770.27 Øst: 473860.91 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 1-UVDAL Kirkesokn 2-Uvdal Grunnkrets 207-Flåta Stemmekrets 1-Uvdal Postnummerområde 3632-UVDAL

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom	B-Bygningsrådsvedtak: 56/87 I J-Journalnummer: 92/86 R-Reguleringsplan: 070384	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
	Nord: 6684773,6100784 Øst: 473858,32000063 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Nore og Uvdal kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3338 - Nore og Uvdal kommune	**11**	**1**	**157**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	8099553	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	0	56	56

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6684770 Øst: 473858 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk
Biobrensel	Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	14.04.1986	14.04.1986	
IG-Igangsettingstillatelse	01.07.1986	01.07.1986	
TB-Tatt i bruk	01.05.1987	01.05.1987	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	0	0		0	0	Rådyrbakken 5	11	1	157	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	56	56

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: 17186

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt

Tilbygg	8099553	1	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	0	26	26	

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

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	19.05.1998	10.04.2002	
IG-Igangsettingstillatelse	20.06.1998	10.04.2002	
TB-Tatt i bruk	10.04.2000	10.04.2002	
EB-Endre bygningsdata	17.10.2025	17.10.2025	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	0	0		0	0	Rådyrbakken 5	11	1	157	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	26	26

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

Nore og Uvdal kommune

Eierinformasjon

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3338 - Nore og Uvdal kommune	**11**	**1**	**157**	**0**

EIER/KONTAKTINSTANS

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Rolle	Status	Fødelsdato/Org.nr.	Navn	Adresse	Andel
				Hjemmelshaver	Bosatt	270771	HAUGEN ARNE GUNNAR	DAGALIVEGEN 1444 3632 UVDAL	1/1
				Framfester	Bosatt	170447	TRONSTAD INGVILD	Hamang terrasse 83 1336 SANDVIKA	1/1
				Fester		893301402	UVDAL FESTE AS	Vestsidevegen 2650 3632 UVDAL	1/1

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

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

Dato: 12.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Referanser og legalpant

Gnr:	**11**	Bnr:	**1**	Fnr:	**157**	Snr:	**0**
Adresse:	**Rådyrbakken 5, 3632 UVDAL**						

Restanser og legalpant som hviler på eiendommen:

☒ **Det er ingen ubetalte gebyr/eiendomsskatt eller restanser.**

☐ **Det foreligger ubetalte gebyr/eiendomsskatt på eiendommen:**

Utestående kronebeløp:	Kr.
Fakturert kronebeløp som ikke har forfalt:	Kr.
Betalingsfrist:	
Purret/Inkasso:	

☐ **Det foreligger inkassokrav/legalpant på eiendommen:**

Utestående kronebeløp:	Kr.
Fakturert kronebeløp som ikke har forfalt:	Kr.
Betalingsfrist:	
Purret/Inkasso:	

Ved spørsmål om purring/inkasso bes det om at det tas kontakt via meglerportalen. Ved forsinket betaling beregnes forskjellsrenter og purregebyr etter gjeldene satser.

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

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

Dato: 12.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Tilknytning vann og avløp/andre tilknytninger

Gnr:	**11**	Bnr:	**1**	Fnr:	**157**	Snr:	**0**
Adresse:	**Rådyrbakken 5, 3632 UVDAL**						

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

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

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

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

Dato: 12.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**11**	Bnr:	**1**	Fnr:	**157**	Snr:	**0**
Adresse:	**Rådyrbakken 5, 3632 UVDAL**						

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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

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

Beskrivelse av tiltak	Dato fra godkjenning
Forefinnes ikke, legger ved tillatelsen	-

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

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

Dato: 12.10.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Gnr:	**11**	Bnr:	**1**	Fnr:	**157**	Snr:	**0**
Adresse:	**Rådyrbakken 5, 3632 UVDAL**						

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

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

Avgift	**Grunnlag**	**Årlig avgift**
Vann	65m2	6841,35
Vann - variabel del	27	
Avløp	65m2	9073,50
Avløp - variabel del	30	
Renovasjon		3750
Branntilsyn, feiing		742

Vannmåler: Nei
Sist avlest dato [dd.mm.åååå]:
Sist avlest målerstand (kubikkmeter):

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

Nore og Uvdal kommune

Løpenummer: 13270/2022

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

05.09.2022

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

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

Vedtak - mindre endring av reguleringsplan ID2018003 Uvdal Alpinsenter - Planbestemmelser

---

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

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

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

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

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

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

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

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

Gjeldende reguleringsbestemmelser for disse tomtene sier at:

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

Forslaget fra arkitekten til nye bestemmelser var:

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

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

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

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

Forslag til nye bestemmelser er datert 05.08.2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

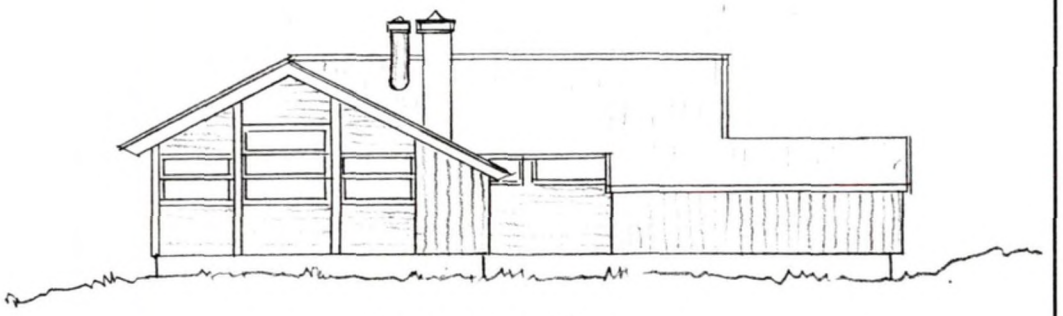
Lars Fullu
Saksbehandler

Kristoffer Grette
Kommunalsjef

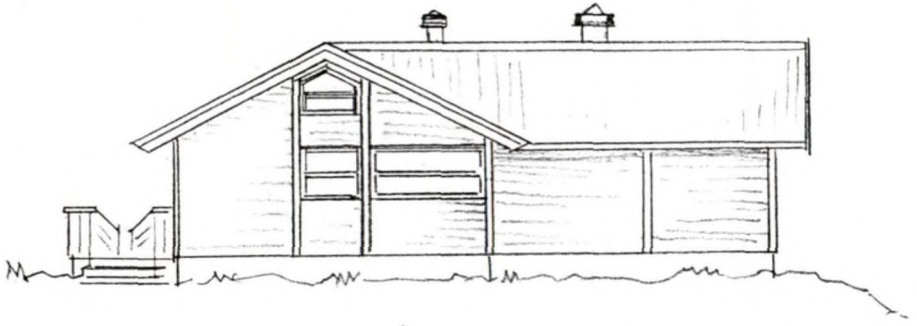
Vedlegg
1 Planbestemmelser 05082022



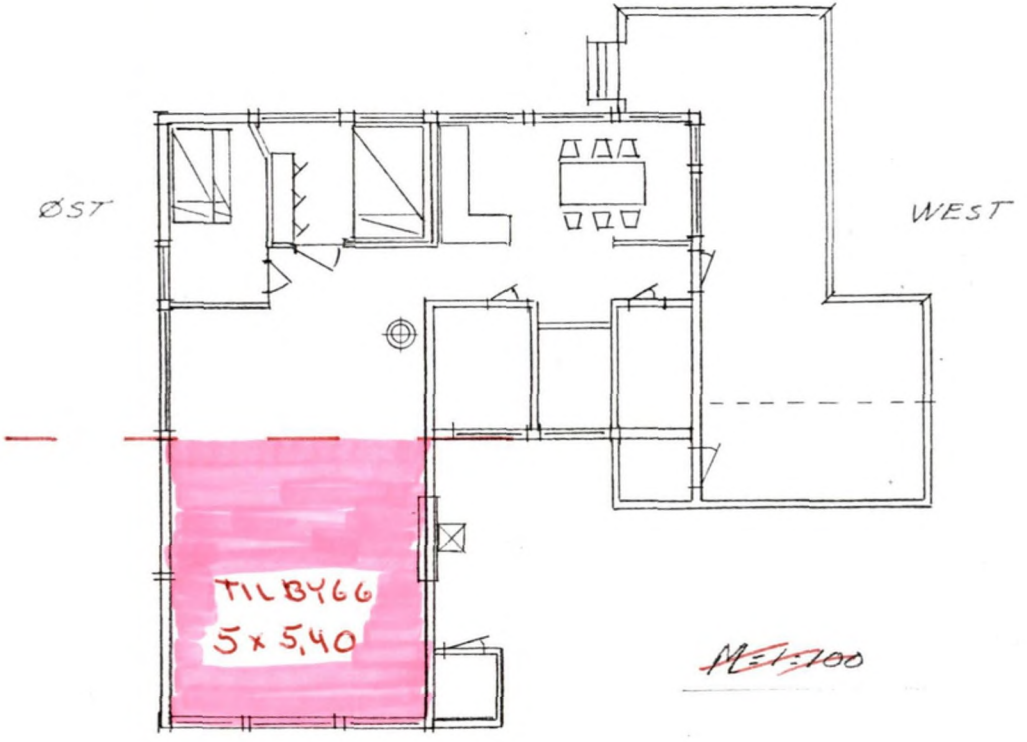
SETT FRA WEST



SETT FRA NORD



SETT FRA ØST



11/1 F-157 TOMT NR. 191

INGVILD TRONSTAD

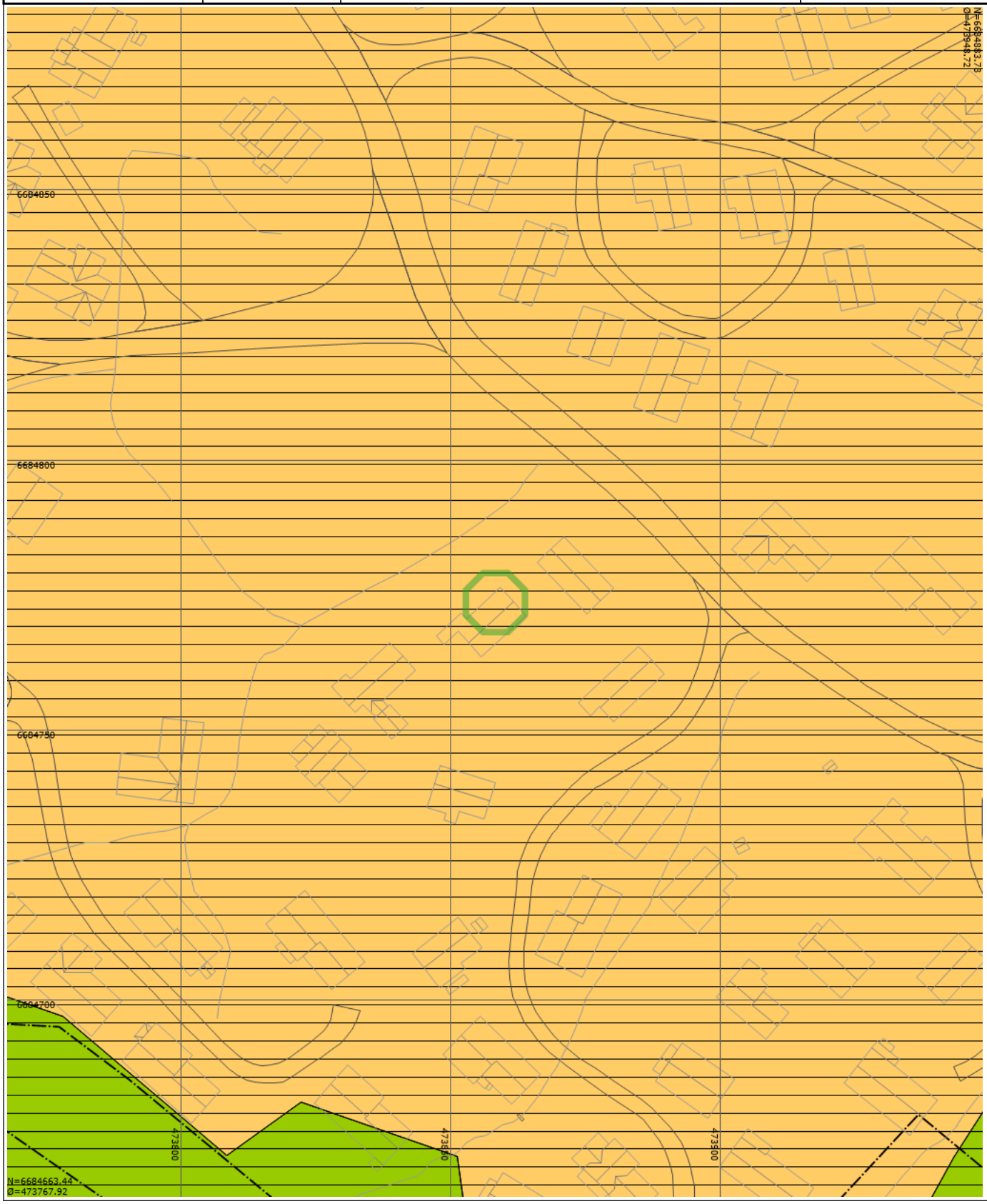
BILAG 2

Nore og Uvdal kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 11	Bnr: 1	Fnr: 157	Snr: 0
Adresse:	Rådyrbakken 5 3632 UVDAL			
Annen info:	Kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- KpOmråde
- Taksprang
- Bygning
- Veg
- Grense for detaljeringsoner
- Idrettsanlegg - Nåværende
- Bygningslinje
- Udefinert bygning
- Kanal og grøft
- Bru
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Privatveg gatenavn_
- Mønelinje
- Godkjente byggetiltak
- Elv og bekk
- Grense for arealformål
- Fritidsbebyggelse - Nåværende

Nore og Uvdal kommune

Rødberg	:	13.06.2017
Arkiv	:	143
Saksmappe	:	2011/664
Avd.	:	Næring, miljø og kommunalteknikk
Saksbehandler	:	Grete Blørstad

Ny sluttbehandling. Kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg

MØTEBEHANDLING:		
Utvalg	***Møtedato***	***Utvalgssak***
Formannskap	21.08.2017	42/17
Kommunestyret	11.09.2017	72/17

Saken gjelder:

Behandling av tre områder som ble unntatt fra rettsvirkning ved sluttbehandling av kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg 13.02.2017, K-sak 16/17. Områdene det gjelder er forslag til to boligområder i Øvre Uvdal, ved Bjerkeflåta (område 71a (146)) og ved Hagenkrysset (område 138). Tredje område er foreslått hyttevei på Dagalifjell (område 126, innspill 181).

Fakta:

Kommunestyret vedtok i møte 13.02.2017, sak 16/17 følgende vedtak:

1. *«Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-15 vedtar kommunestyret forslag til Kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg med ID 2012004. Plankartene er datert 20.01.2017. Planbeskrivelse og bestemmelser er datert 19.01.2017.*
2. *To byggeområder for boligbebyggelse i Øvre Uvdal, innspill 71a (146) og 138, unntas fra rettsvirkning i påvente av uttalelse fra statlige myndigheter og eventuell ny høring.*
3. *Sak nr 181, innspill 126 gnr/bnr 7/13 unntas fra rettsvirkning i påvente av uttalelse fra statlige myndigheter og eventuell ny høring.»*

Saken ble sendt på begrenset høring til statlige instanser med frist 20.04.2017 for å komme med uttalelse. Nedenfor følger sammendrag av innkomne uttalelser.

Samordnet uttalelse fra Fylkesmannen i Buskerud, 19.04.2017

Fylkesmannen i Buskerud
Hyttevei på Daglifjell (innspill nr 181, område 126, gnr/bnr 7/13)

«Det er i forslag til endring innarbeidet en adkomstvei til en enkelthytte ved Dagalifjell. Fylkesmannen støtter uttalelsen til Buskerud fylkeskommune om at dette er tiltak som er på et mer detaljert nivå enn hva kommune(del)planer skal dekke. Videre ber vi kommunen også vurdere hvorvidt det er hensiktsmessig å innarbeide en adkomstvei i ett område hvor flere hytter ikke har adkomstvei.
Det bør i redegjørelsen av tiltaket fremgå hvilke konsekvenser tiltaket vil få for landskap, villrein og friluftsliv før det eventuelt gis tillatelse til adkomstveien. Tiltaket har i konsekvensutredningen til kommunedelplan fått flere negative enn positive konsekvenser. Videre er området rundt tiltaket vurdert som sårbart. Fylkesmannen gir derfor en planfaglig anbefaling om at tiltaket vurderes på et mer detaljert plannivå enn i kommunedelplan.»

Boligområder:
«Boligområdene som er foreslått innarbeidet ligger begge i utsatte området grunnet skred- og rasfare. I konsekvensutredningen har begge områdene kommet dårlig ut og har negative konsekvenser. Generelt er begge områdene dårlig egnet til boligutvikling av flere årsaker. Fylkesmannen vil derfor fraråde kommunen å innarbeide disse i kommunedelplanen.» Videre påpeker Fylkesmannen at «*Fylkesmannen har en planfaglig forutsetning om at det legges inn hensynssone som sikrer at en mer detaljert vurdering av fareforholdene blir utredet ved reguleringsplan.»*

Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE
«*NVE forutsetter at de nye byggeområdene vil bli omfattet av hensynssone-skredfare og at bestemmelsene knyttet til hensynssone-skredfare også blir gjeldene for disse områdene*.»

Statens vegvesen, som statlig vegmyndighet har ingen merknader.

Buskerud fylkeskommune, 05.04.2017
Hyttevei på Dagalifjell (innspill nr 181, område 126, gnr/bnr 7/13):
Buskerud fylkeskommune mener at «*dette er en sak på detaljnivå som ikke hører inn i en kommune(del)planprosess. Fritidsboligen ligger i et sårbart område, og saken bør vurderes på et mer detaljert nivå i forhold til konsekvenser for området*.»

Boligområder:
«*Buskerud fylkeskommune støtter kommunens vurdering i at disse områdene ikke bør tas inn i planen i forhold til hvor egnet områdene er for boligbygging og videreutvikling av kommunen.»* Fylkeskommunen påpeker at begge områdene er utsatt i forhold til ras- og skredfare, og begge områdene ligger langt fra skole, uten gang- og sykkelvei.

Statens vegvesen som fylkeskommunal vegmyndighet, 06.04.2017 har ingen planfaglige råd eller innsigelse til endringsforslagene, men påpeker at en eventuell ny adkomst til hytteveg skal godkjennes av Statens vegvesen.

For innhold og konklusjoner i konsekvensvurderingene vises til KU av innspill 146 (71a), 138 og 126 datert 18.02.2016 og til oppsummering og vurdering av innspill 181 datert 19.01.2017.

Rådmannens vurdering:

Begge de foreslåtte byggeområdene for boligbebyggelse ligger innenfor aktsomhetsområder i NVE`s kartbase. Bestemmelsene setter krav om utarbeidelse av reguleringsplan for byggeområdene. Det vil videre være et krav om kartlegging av reell fare for ras, skred og steinsprang som grunnlag for behandling av reguleringsplan. I Nore og Uvdal kommune bygges det i gjennomsnitt 2 boliger i året. I områdereguleringsplan Øvre Uvdal

reiselivsområde er det godkjent et byggeområde for 3 boliger nord for Hagenkrysset (område 77b).

Der det legges til rette for planlegging av boligtomter innenfor område med potensiell fare for ras eller skred, må reell fare for ras og skred kartlegges som grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplan. Området må videre vises med hensynssone for ras- og skredfare på plankartet med tilhørende bestemmelser for å sikre at sikkerheten blir ivaretatt slik NVE setter som krav i sin høringsuttalelse.

Veitrase til enkelthytter er i utgangspunktet ikke kommuneplantema. Dette påpeker både Buskerud fylkeskommune og Fylkesmannen i Buskerud. Fylkesmannen gir en planfaglig anbefaling *«om at tiltaket vurderes på et mer detaljert plannivå enn i kommunedelplan*.» Bestemmelsene for kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg har en retningslinje om at ny veibygging bør unngås på snaufjellet og i områder med særlige miljøkvaliteter.

På bakgrunn av konklusjonene i innkomne høringsuttalelser og tidligere vurderinger opprettholder rådmannen sin anbefaling om ikke å ta inn følgende områder i kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg:

1. Byggeområde for boligbebyggelse ved Bjerkeflåta, innspill 71a (146)
2. Byggeområde for boligbebyggelse ved Hagenkrysset, innspill 138
3. Veitrase til gnr/bnr 7/13 på Dagalifjellet, innspill 181 (126)

Rådmannens forslag til innstilling:

1. Byggeområde for boligbebyggelse ved Bjerkeflåta, innspill 71a (146), tas ikke inn i kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg med bakgrunn i klare planfaglige anbefalinger fra Buskerud fylkeskommune og fra Fylkesmannen i Buskerud samt tidligere vurderinger.

2. Byggeområde for boligbebyggelse ved Hagenkrysset, innspill 138, tas ikke inn i kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg med bakgrunn i klare planfaglige anbefalinger fra Buskerud fylkeskommune og fra Fylkesmannen i Buskerud.

3. Veitrase til gnr/bnr 7/13 på Dagalifjellet, innspill 181(126) tas ikke inn i kommuneplan med Rødberg med bakgrunn i planfaglige anbefalinger fra Buskerud fylkeskommune og fra Fylkesmannen i Buskerud.

4. Vedtak i kommunestyret 13.02.2017, sak 16/17 om sluttbehandling av kommunedelplan ID 2012004 Dagalifjell med Rødberg 2017- 2029 opprettholdes.

Vedlegg:

1	Vurdering av 146 (71a)-138-126-181
2	Særutskrift Sluttbehandling. Kommunedelplan ID 2012004 Dagalifjell med Rødberg 2017-2029
3	Samordnet statlig høringsuttalelse til kommunedelplan for Dagalifjellet med Rødberg - Fylkesmannen

4	Uttalelse til områder unntatt rettsvirkning i kommuneplan for Dagalifjell med Rødberg - Fylkesmannen
5	Uttalelse til områder unntatt rettsvirkning i kommuneplan for Dagalifjell med Rødberg - NVE
6	Uttalelse til områder unntatt rettsvirkning i kommuneplan for Dagalifjell med Rødberg - Statens vegvesen
7	Uttalelse til kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg - Områder unntatt rettsvirkning
8	Uttalelse til kommunedelplan Dagali med Rødberg - Begrenset høring

Behandling Formannskap- 21.08.2017:

Nils Helge Tufto (H) fremmet følgende forslag:
«Punkt 1 tas inn i kommuneplanen.
Punkt 2 tas inn i kommuneplanen.
Punkt 3 tas inn i kommuneplanen.»

VOTERING:
Ved votering fikk hvert av forslagene 1 mot 5 stemmer og falt. Punkt 4 ble enstemmig vedtatt.

Innstilling Formannskap- 21.08.2017:

1. Byggeområde for boligbebyggelse ved Bjerkeflåta, innspill 71a (146), tas ikke inn i kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg med bakgrunn i klare planfaglige anbefalinger fra Buskerud fylkeskommune og fra Fylkesmannen i Buskerud samt tidligere vurderinger.

2. Byggeområde for boligbebyggelse ved Hagenkrysset, innspill 138, tas ikke inn i kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg med bakgrunn i klare planfaglige anbefalinger fra Buskerud fylkeskommune og fra Fylkesmannen i Buskerud.

3. Veitrase til gnr/bnr 7/13 på Dagalifjellet, innspill 181(126) tas ikke inn i kommuneplan med Rødberg med bakgrunn i planfaglige anbefalinger fra Buskerud fylkeskommune og fra Fylkesmannen i Buskerud.

4. Vedtak i kommunestyret 13.02.2017, sak 16/17 om sluttbehandling av kommunedelplan ID 2012004 Dagalifjell med Rødberg 2017- 2029 opprettholdes.

Behandling Kommunestyret- 04.09.2017:

Følgende representanter hadde innlegg i saken:
Nils Helge Tufto (H)
Ingvar Svendsen (Ap)

Nils Helge Tufto (H) fremmet følgende forslag:
«Punkt 1 tas inn i kommuneplanen.
Punkt 2 tas inn i kommuneplanen.
Punkt 3 tas inn i kommuneplanen.»

VOTERING:
Punktene ble avstemt punktvis.
Punkt 1: Formannskapets innstilling falt med 7 mot 16 stemmer.
Punkt 2: Formannskapets innstilling falt med 8 mot 15 stemmer.
Punkt 3: Formannskapets innstilling falt med 8 mot 15 stemmer.
Punkt 4: Omformuleres.

Vedtak Kommunestyret- 04.09.2017:

1. Byggeområde for boligbebyggelse ved Bjerkeflåta, innspill 71a (146), tas inn i kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg.

2. Byggeområde for boligbebyggelse ved Hagenkrysset, innspill 138, tas inn i kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg.

3. Veitrase til gnr/bnr 7/13 på Dagalifjellet, innspill 181(126) tas inn i kommuneplan Dagalifjell med Rødberg.

4. Som en følge av at områdene for boligbebyggelse ved Bjerkeflåta og ved Hagenkrysset tas inn i kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg, legges hensynssone «ras og skredfare (H310)» over områdene i tråd med bestemmelsene i punkt 5.1.2.

Nore og Uvdal kommune

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

Ny sluttbehandling - Reguleringsplan ID 2018003 Uvdal Alpinsenter

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

Behandling i Kommunestyret – 10.05.2021:

Kommunalsjef for næring, miljø og kommunalteknikk orienterte til saken.

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

Vedtak i Kommunestyret – 10.05.2021

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

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

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

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

Kommunedirektørens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Hovedutvalg for næring, miljø og kommunalteknikk – 15.04.2021

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

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

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

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

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

Saksopplysninger:

Saken gjelder sluttbehandling av reguleringsplan ID 2018003 Uvdal Alpinsenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vurdering:

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

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

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

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

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

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

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

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

Espen Kvarud 17.08.2020: (for fullstendig innspill se vedlegg)

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

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

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

Kommentar:
Samme som for punkt 1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

   Kommentar:
   Dette er endret i planbestemmelsene.

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

    Kommentar:
    Dette er endret i planbestemmelsene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommentar:
Kommentert av planlegger.

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

Kommentar:
Kommentert av planlegger.

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

Kommentar:
Kommentert av planlegger.

Øyvind Larsen 16.08.2020:

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

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

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

Tove og Jan Sverre Karlsen, 15.08.2020:

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg

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

NORE OG UVDAL KOMMUNE
Kommunalteknikk

Ingvild Tronstad
Hamang Terasse 81

1300 SANDVIKA

Deres ref.	Vår ref.	Sted/Dato.
	98/00514-2/11/1 TOMT 191 L/FKO-FKO-SVH	Rødberg 19.05.98

MELDING OM BYGG.

Din melding om tilbygg til hytte er mottatt her.

Vi kan bekrefte at bygningsmyndighetene i Nore og Uvdal ikke har noen innvendinger til det planlagte tiltak.

Vi vil likevel minne om følgende:

- Tiltakshaver må selv påse at byggearbeidene utføres i tråd med Plan- og bygningsloven, de tekniske forskrifter til loven, reguleringsplan/disposisjonsplan og annet regelverk (f.eks. jordlov, veglov, konsesjonslov o.l.)
- Reglene om minsteavstand til nabogrense, andre bygg, kraftledninger o.l. må overholdes. Dersom dette ikke gjøres kan det føre til krav om omlegging, evt. flytting/riving.
- Dersom det ikke foreligger noen merknader fra naboer innen 3 uker fra varsel ble sendt, kan byggearbeidene igangsettes.
- Når byggearbeidene er avsluttet, og bygget skal tas i bruk, må kommunalteknisk avdeling varsles.

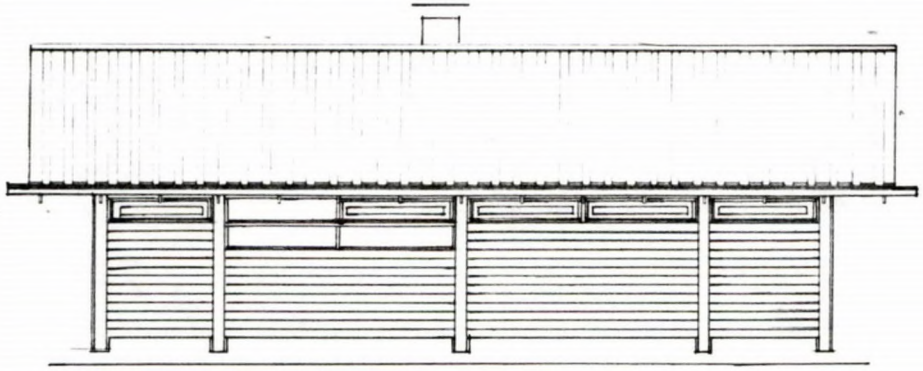
For arbeidet med journalføring, registrering m.v. er det et gebyr på kr. 415,-. Vedlagt er det en nota om innbetaling av dette gebyret. Vi ber om at du snarest mulig innbetaler dette.

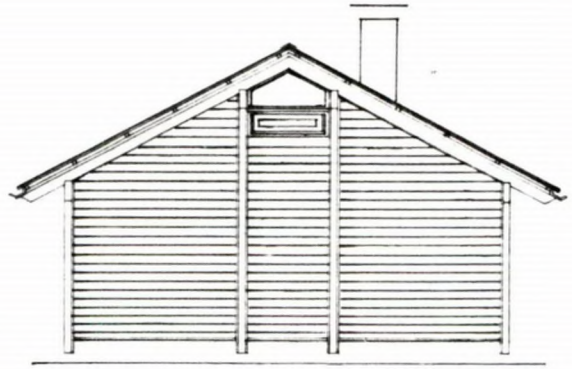
Dersom du har spørsmål i saken kan du ta kontakt med undertegnede.

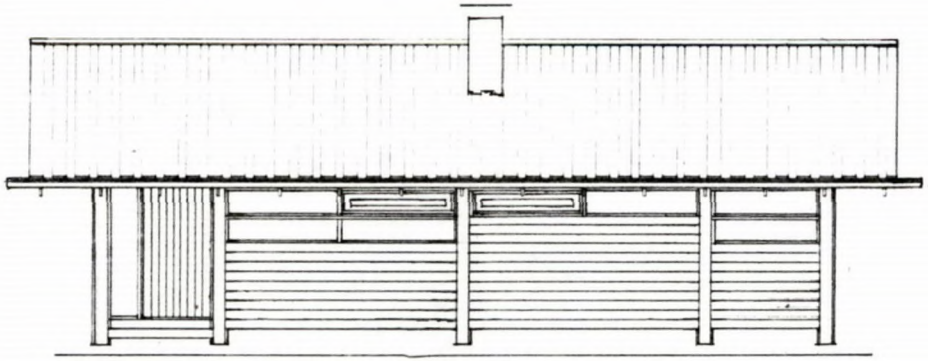
Med hilsen

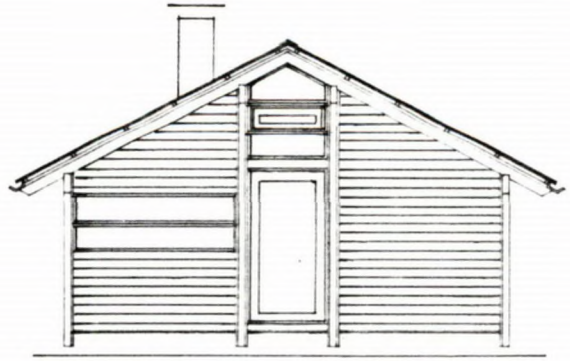
Svein Sporan
Fagsjef.

Postadresse: 3630 RØDBERG
Telefon: 32 74 12 90
Telefax: 32 74 16 57

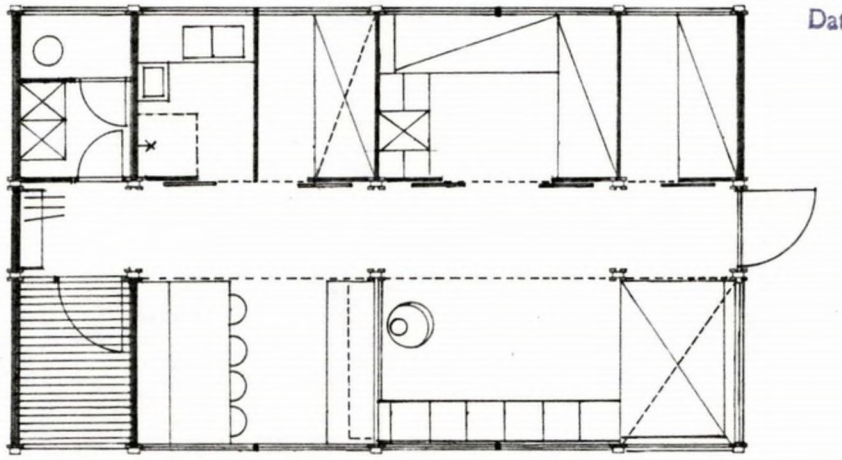


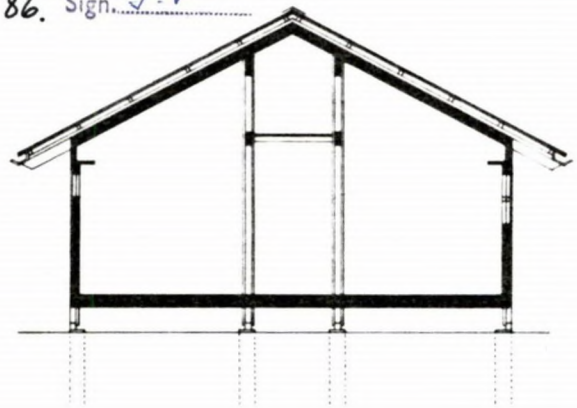






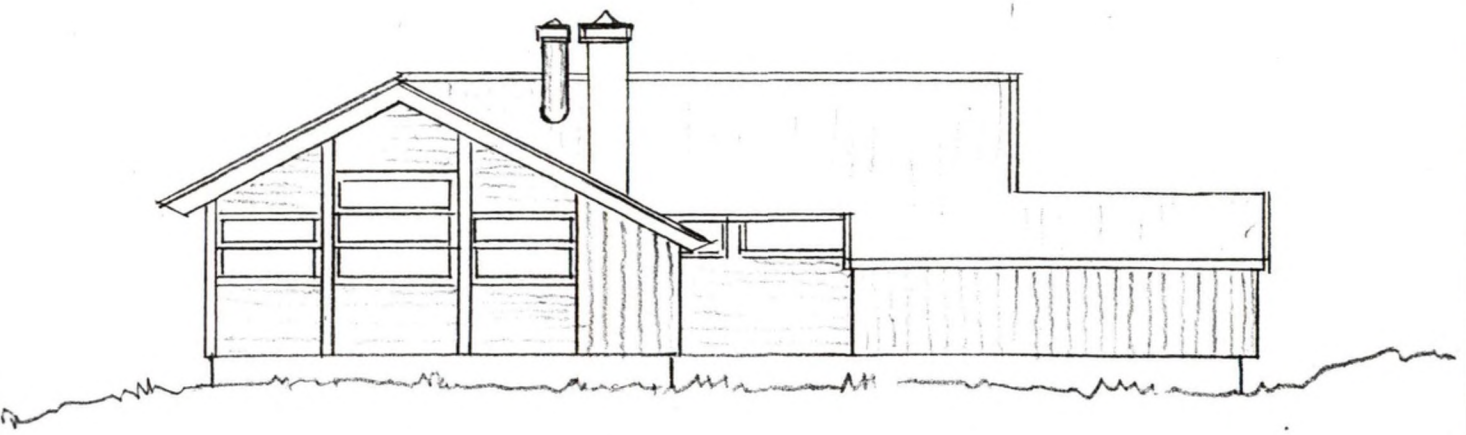
Godkjent av
BYGNINGSSJEFEN I NORE OG UVDAL
i henhold til delegasjon av myndighet.
Dato 14/8-86. Sign. [signature]



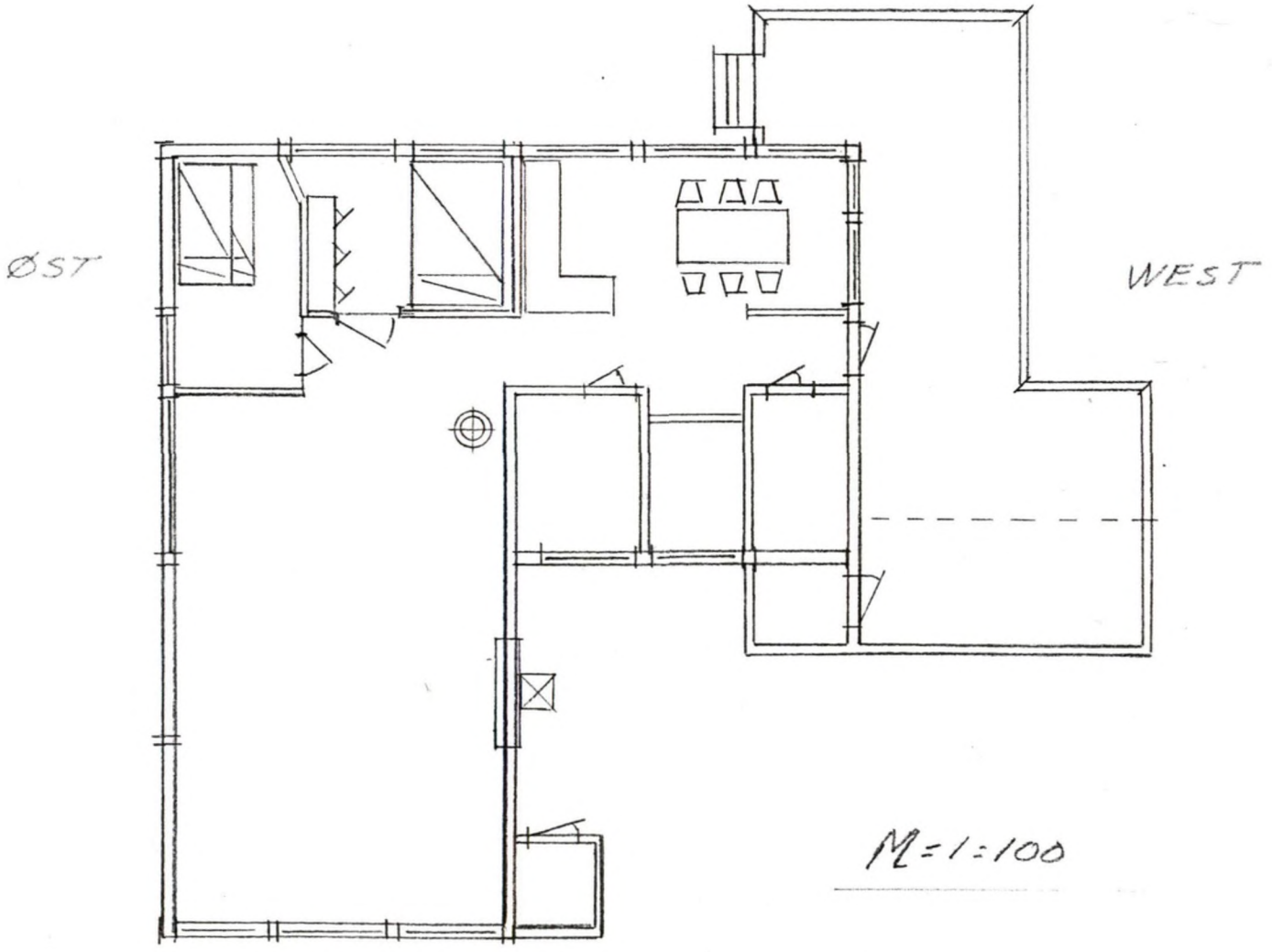


MÅLESTOKK 1:100 27-8-80.

ÅLHYTTA



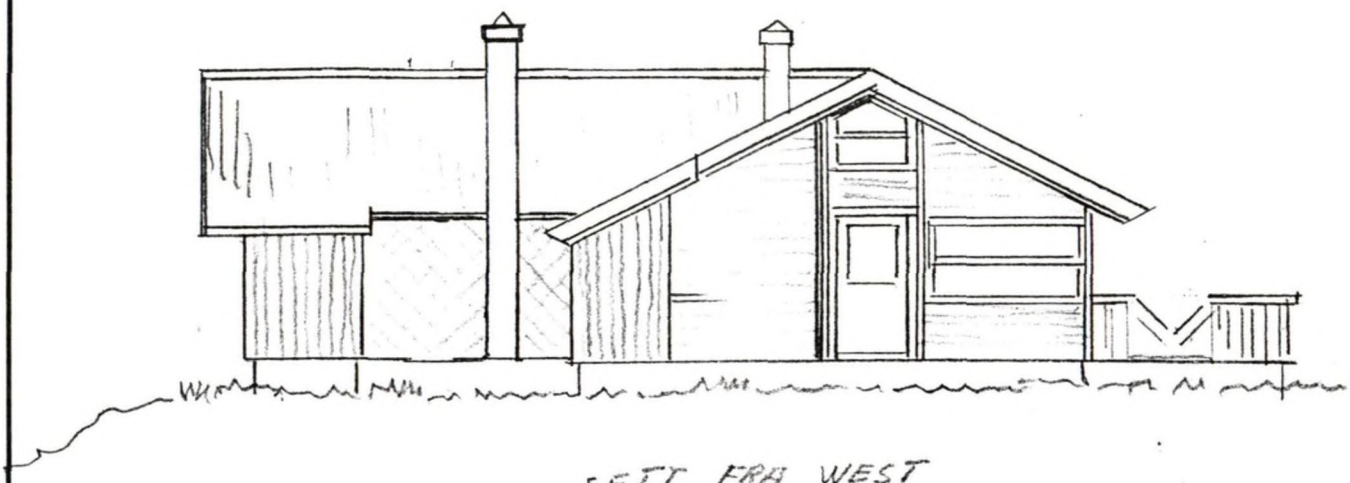
SETT FRA NORD



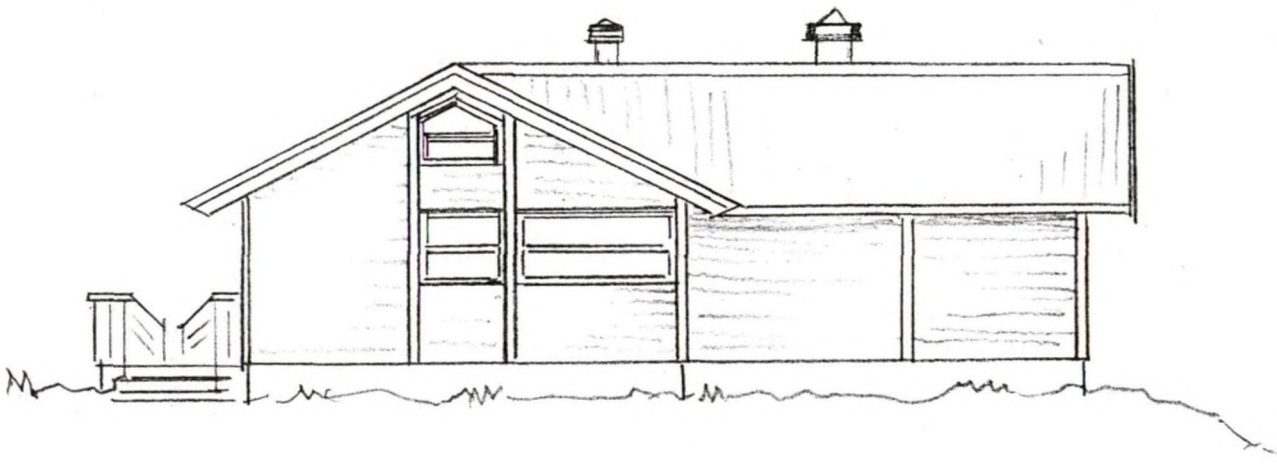
M=1:100

INGVILD TRONSTAD

BILAG 1B



SETT FRA WEST



SETT FRA ØST

11/1 F-157 TOMT NR. 191

BILAG 1A

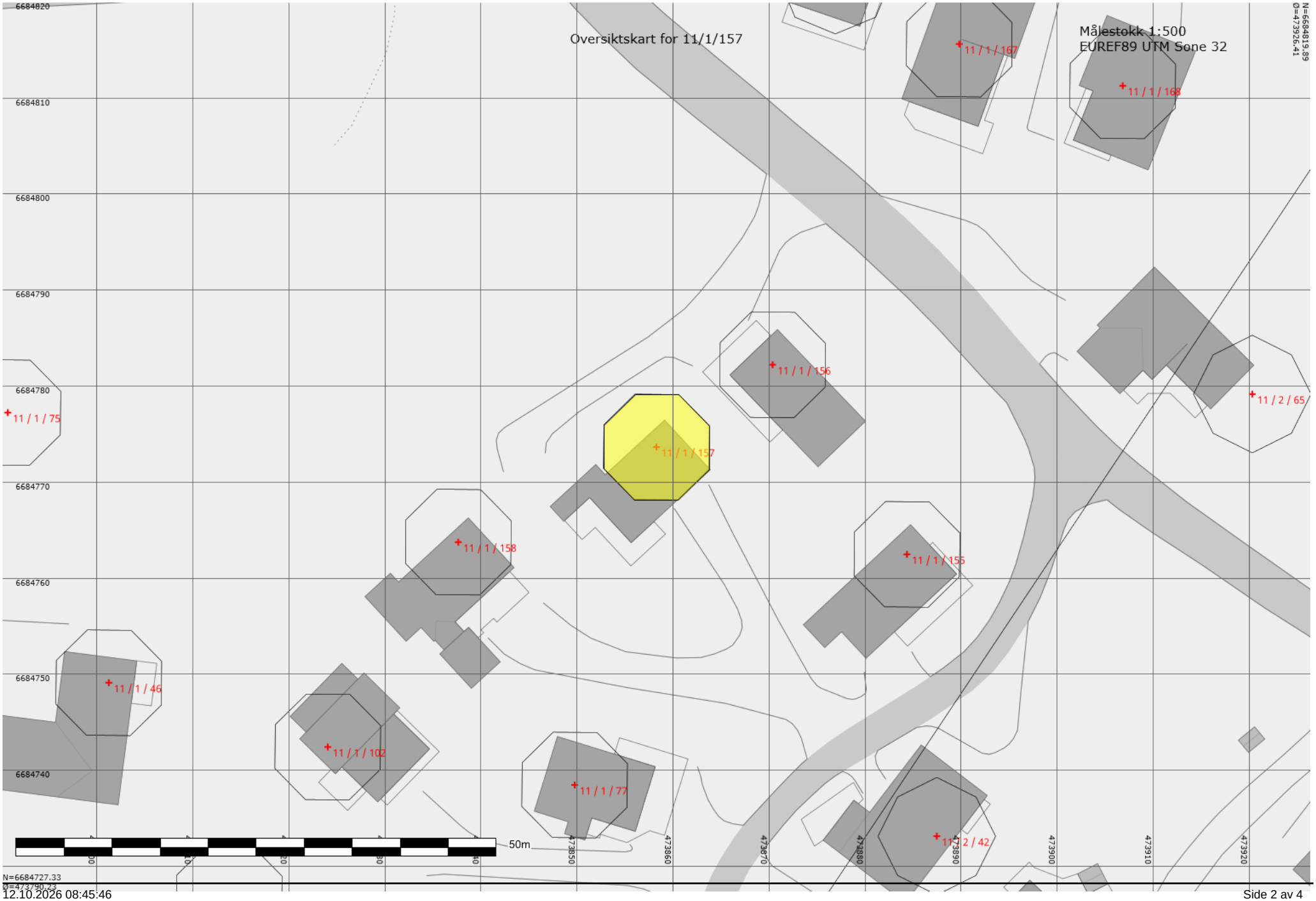
Nore og Uvdal kommune

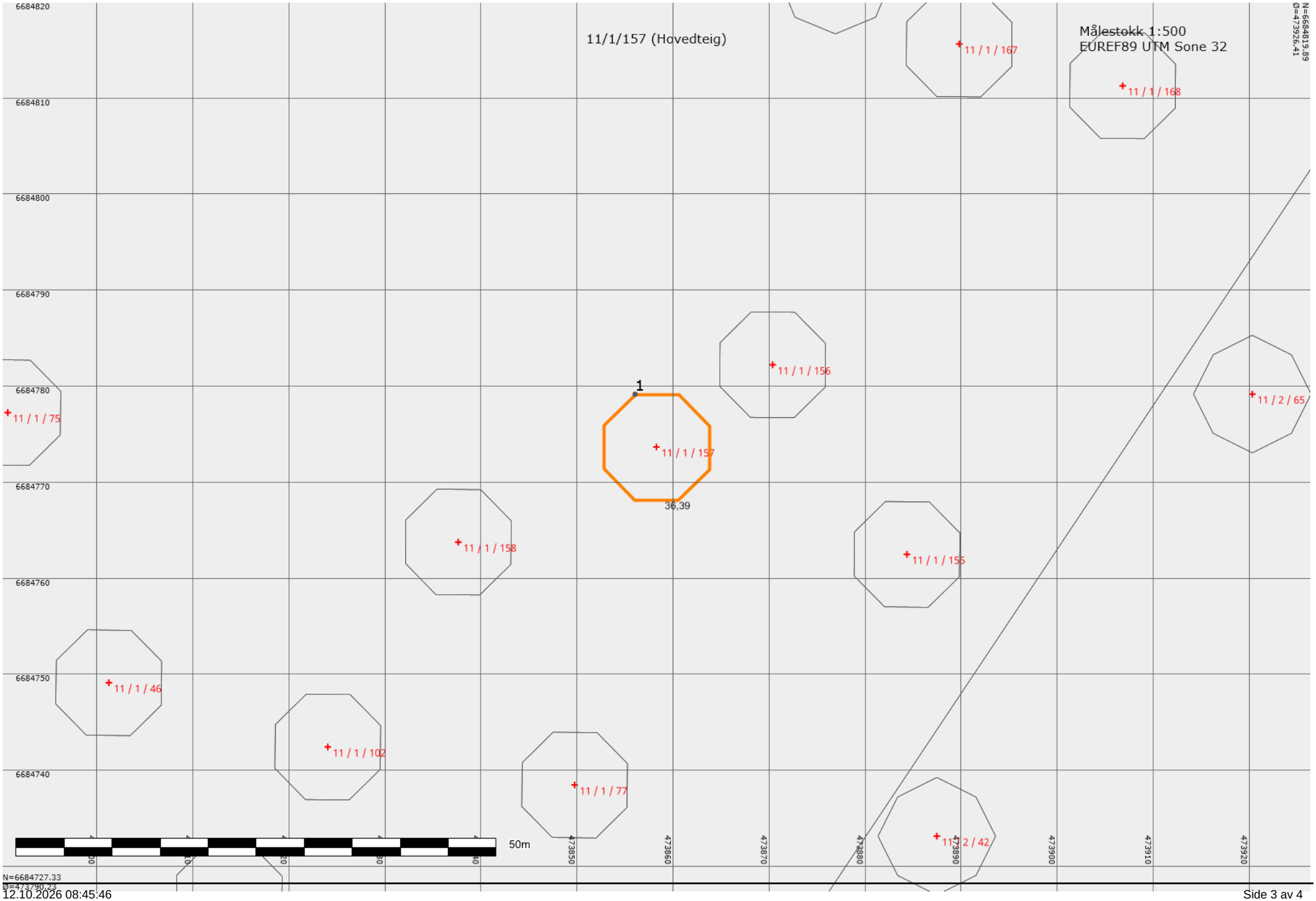
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3338 - Nore og Uvdal kommune	**11**	**1**	**157**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 11/1/157
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6684819.89
Ø=473926.41
11 / 1 / 167
11 / 1 / 168
11 / 1 / 156
11 / 2 / 65
11 / 1 / 75
11 / 1 / 157
11 / 1 / 158
11 / 1 / 155
11 / 1 / 46
11 / 1 / 102
11 / 1 / 77
11 / 2 / 42
6684820
6684810
6684800
6684790
6684780
6684770
6684760
6684750
6684740
473850
473860
473870
473880
473890
473900
473910
473920
50m
N=6684727.33
Ø=473790.23


11/1/157 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
N=6684819.89
Ø=473926.41
11 / 1 / 167
11 / 1 / 168
11 / 1 / 156
11 / 2 / 65
11 / 1 / 75
11 / 1 / 157
1
36,39
11 / 1 / 158
11 / 1 / 155
11 / 1 / 46
11 / 1 / 102
11 / 1 / 77
11 / 2 / 42
6684820
6684810
6684800
6684790
6684780
6684770
6684760
6684750
6684740
473850
473860
473870
473880
473890
473900
473910
473920
50m
N=6684727.33
Ø=473790.23

Areal og koordinater

Areal: Arealmerknad: Punktfeste

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6684773,61 Øst: 473858,32

Ytre avgrensning

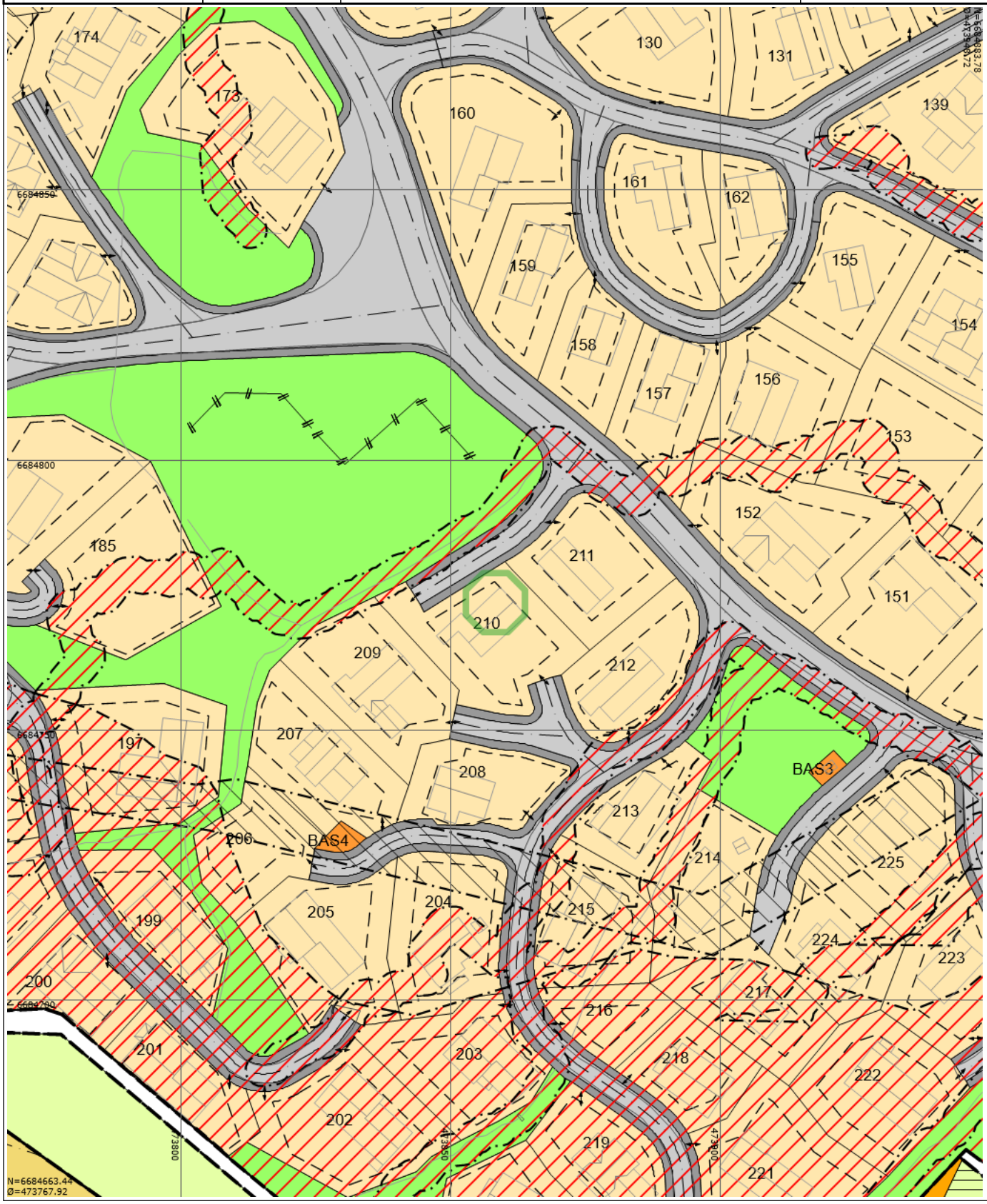
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6684779,12	473856,09	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	99 Ukjent	9999	
			36,39	Punktfeste		9999	

Nore og Uvdal kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 11	Bnr: 1	Fnr: 157	Snr: 0
Adresse:	Rådyrbakken 5 3632 UVDAL			
Annen info:	Uvdal Alpinsenter			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Godkjente byggetiltak
- Bygning
- Kanal og grøft
- Elv og bekk
- Veg
- Bru
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpInfrastrukturGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Sikringsgjerde
- Fritidsbebyggelse
- Jord- og skogbruk
- Friluftsområde
- Annet spesialområde
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Krav vedrørende infrastruktur
- Fritidsbebyggelse-frittliggende
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Veg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Friluftsformål
- Privatveg gatenavn_

Kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg 2017 – 2029



Dagalifjell, mot Bergsjø og Smådøl

Bestemmelser

Vedtatt i kommunestyret 13.02.2017

19.01.2017

Innhold

Generelle opplysninger 4

Overordnede mål 4

1. GENERELLE BESTEMMELSER (PBL § 11-9) 6

1.1. Rettsvirkning 6

1.2. Krav om godkjent plan 6

1.2.1. Krav til utarbeidelse av reguleringsplan 6

1.2.2. Unntak fra plankravet 6

1.3. Krav om utbyggingsavtale 6

1.4. Rekkefølgebestemmelse 7

1.5. Byggeforbud langs vann og vassdrag 7

1.5.1. LNFR-områder 7

1.5.2. Områder for bebyggelse og anlegg 7

1.5.3. Unntak fra byggeforbud langs vann og vassdrag for oppføring av naust 7

1.6. Tilknytningsplikt offentlig vann og avløp 8

1.7. Støy i arealplanleggingen 8

1.7.1. Krav til støyutredning 8

1.7.2. Støygrense for bebyggelse og virksomhet 8

1.8. Stråling 8

1.9. Risiko- og sårbarhetsvurdering 8

1.10. Ras- og skredfare 9

1.11. Flomfare 9

1.12. Biologisk mangfold 9

1.13. Universell utforming 9

1.14. Bevaring av kulturminner og -miljø 9

1.15. Krav om vann- og avløpsplan 10

1.16. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 10

2. OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANEGG (PBL § 11-9) 12

2.1. Boligbebyggelse 12

Boligområder med restriksjoner 12

2.2. Fritidsbebyggelse 12

2.3. Fritidsbebyggelse på Dagalifjellet 13

2.4. Sentrumsformål 14

2.5. Offentlig eller privat tjenesteyting 14

2.6. Fritids- og turistformål 14
2.7. Råstoffutvinning 14
2.8. Næringsbebyggelse 15
2.9. Grønnstruktur 15
2.9.1. Friområde 15
3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT (PBL § 11-11) 16
3.1. LNFR-område 16
3.2. LNFR-område med spredt næringsbebyggelse 16
3.3. LNFR-område med spredt boligbebyggelse 16
3.4. LNFR-område med spredt fritidsbebyggelse 17
3.5. LNFR-område med spredt fritidsbebyggelse på Dagalifjellet 18
LNFR-område med spredt fritidsbebyggelse på Dagalifjellet med restriksjoner 19
4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-11) 20
5. HENSYNSSONER 20
5.1. Faresone 20
5.1.1. Høyspenningsanlegg (H370) 20
5.1.2. Ras og skredfare (H310) 20
5.1.3. Flom (H370) 20
5.2. Sikringssone 20
5.2.1. Område for grunnvannsforsyning (H120) 20
5.3. Bevaring av natur- kulturmiljø 20
5.3.1. Grønnstruktur (H540) 20
5.3.2. Nøkkelbiotoper (H560) 21
5.3.3. Kulturminner og kulturmiljøer (H570) 21
5.4. Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde (H910) 21

Generelle opplysninger

Kommunedelplan for Dagalifjellet med Rødberg består av plankart i målestokk 1: 30.000 (A0), samt disse bestemmelsene med retningslinjer og vedlegg.

Bestemmelsene med vanlig skrift er juridisk bindende, jfr. PBL §§ 11-9, 11-10 og 11-11. Tekst i kursiv er retningslinjer, og dermed ikke rettslig bindende, men av oppfordrende eller informerende karakter.

DEFINISJONER

PBL	Plan- og bygningsloven.
BRA	Bruksareal for bebyggelse på en tomt beregnet etter Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget for BRA.
BYA	Bebygd areal for bebyggelse på en tomt beregnet etter Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.
%-BYA	Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet, og beregnes etter teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Tillatt bebygd areal angis i % av netto tomteareal.

Overordnede mål

Kommuneplanens samfunnsdel vedtatt 22.12.2010 stadfester at satsningsområdene i Nore og Uvdal kommune skal være:

- *Folkehelse og bolyst*
- *Næringsutvikling og arbeidsplasser*

I henhold til kommuneplanens samfunnsdel skal Nore og Uvdal kommune forvalte sine arealer og naturressurser på en aktiv og bærekraftig måte, samtidig som kommunen skal være en aktiv tilrettelegger, forvalter og pådriver for næringsutvikling. Dette innebærer blant annet å bidra i kunnskapsutvikling, produktutvikling og kommersialisering av blant annet lokalt produserte produkter, utmarksnæringer, jakt og fiske, kulturhistoriske bygninger og kulturlandskap. Aktiv tilrettelegger, forvalter og pådriver for næringsutvikling innebærer også at kommunen bidrar til bærekraft i primærnæringen gjennom å stimulere til opprettholdelse av dyrket mark, økt husdyrproduksjon og aktiv skogskjøtsel.

Et mål i Nore og Uvdal kommune er vekst i produksjon innen de naturbaserte næringene, jfr. Næringsplan for Nore og Uvdal kommune vedtatt 20.02.2012. Prioriterte tiltaksområder er de som stimulerer og bidrar til bl.a. økt satsning innen husdyrproduksjon, økt skogavvirking og -kultur, økt utnyttelse av utmark og utmarksressursene og økt utnyttelse og utleie av eksisterende setrer og skogshusvære. I henhold til kommunedelplan for Kulturminner i Nore og Uvdal, vedtatt 28.03.2011, er et mål i kommunen å sikre kulturminner og kulturmiljø gjennom en bevisst styrking av kultur som et viktig grunnlag for nærings- og reiselivsutvikling.

I sammenheng med kommuneplanens arealdel innebærer arealforvaltning i tråd med kommuneplanens samfunnsdel, kommunens næringsplan og kommunedelplan for kulturminner at det gjennom plankart og bestemmelser bl.a. legges til rette for etablering og videreutvikling av "annen utmarksnæring", spesielt gårdstilknyttet. "Annen utmarksnæring" omfatter opplevelsesnæring, utleie av jakt- og fiskerettigheter (med husvære definert som næringsbygg) og lignende. Det er i bestemmelsene til kommunedelplan Dagalifjellet med Rødberg lagt til rette for at enkelte setervoller kan nyttes og videreutvikles som grunnlag for "annen utmarksnæring".

En positiv vekst i den landbrukstilknyttede næringsvirksomheten i Nore og Uvdal kommune vil kunne være avgjørende for det videre livsgrunnlaget på gårdene. På den måten vil positiv vekst i landbrukstilknyttet næringsvirksomhet også kunne være medvirkende på bolyst i kommunen.

Samtidig som det er ønskelig å legge til rette for annen utmarksnæring, er det et viktig mål for Nore og Uvdal kommune å ta vare på de kulturhistoriske bygninger og kulturlandskap som finnes i kommunen, jfr. kommunedelplan for kulturminner. Spesielt setrene i kommunen er kulturhistorisk interessante og representerer en viktig del av den tradisjonelle bruken av fjellet og utmarka. Setrene representerer i tillegg en sentral del av bygningsmiljøet i denne delen av Buskerud, og seterdrift gjennom generasjoner har hatt stor betydning for hvordan kulturlandskapet framstår i dag. For at den kulturhistoriske verdien knyttet til setrene skal ivaretas er det viktig at bygningers opprinnelige særpreg og setervollene, som en del av et variert kulturlandskap, bevares. Nore og Uvdal kommune stimulerer til dette gjennom å legge hensynssone for bevaring av kulturmiljø over eksisterende setervoller.

1. GENERELLE BESTEMMELSER (PBL § 11-9)

1.1. Rettsvirkning

Arealbruk og bestemmelser i vedtatte reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og disposisjonsplaner, jf. planarkiv for Nore og Uvdal kommune, gjelder foran kommunedelplanen dersom det er avvik. Hvis kommunedelplanen omhandler forhold som ikke er nevnt i vedtatt plan, skal kommunedelplanens bestemmelser gjelde, jfr. PBL § 1-5.

1.2. Krav om godkjent plan

1.2.1. Krav til utarbeidelse av reguleringsplan

I medhold av PBL § 11-9, 1. ledd, nr. 1 kan ikke søknadspliktig tiltak som nevnt i PBL § 20-1, 1. ledd, bokstav a, b, d, g, k, l og m finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan. Krav om utarbeidelse av reguleringsplan gjelder for nevnte tiltak i områder avsatt til bebyggelse og anlegg, i LNFR-område med spredt fritidsbebyggelse og for 5 eller flere boliger i et naturlig avgrenset areal innen LNFR-område med spredt boligbebyggelse.

1.2.2. Unntak fra plankravet

1. I medhold av PBL § 11-10 nr. 1 kan det i byggeområder uten reguleringsplan tillates tilbygg, påbygg, underbygg, riving, gjenoppføring, garasje og uthus uten godkjent reguleringsplan dersom tiltaket er i tråd med kriteriene gitt i pkt. 2.1 og 2.2
2. I medhold av PBL § 11-11 nr. 2 kan det i LNFR-områder for spredt næringsbebyggelse tillates oppføring av bebyggelse uten godkjent reguleringsplan dersom tiltaket er i tråd med kriterier gitt i pkt. 3.2.
3. Utvidelse, restaurering og tilbygg av eksisterende bebyggelse unntas fra plankrav på samme vilkår.
4. I medhold av PBL § 11-11 nr. 2 kan det i LNFR-områder for spredt boligbebyggelse tillates oppføring av inntil 4 boliger i et naturlig avgrenset areal uten godkjent reguleringsplan dersom tiltaket er i tråd med kriterier gitt i pkt. 3.3.
5. Utvidelse av eksisterende boliger, garasjer, redskapshus o.l., samt oppføring av våningshus, kårbolig og driftsbygninger på gårdsbruk unntas fra plankrav på samme vilkår.
6. I medhold av PBL § 11-11 nr. 2 kan det i LNFR-områder for spredt fritidsbebyggelse tillates utvidelse av eksisterende fritidsbolig, tilbygg, påbygg, underbygging, riving, gjenoppføring, garasje og uthus uten godkjent reguleringsplan dersom tiltaket er i tråd med kriteriene gitt i pkt. 3.4 og pkt. 3.5.

1.3. Krav om utbyggingsavtale

I medhold av PBL § 11-9, nr. 2 skal det ved utarbeiding av alle private reguleringsplaner med nye hyttetomter inngås utbyggingsavtale med utgangspunkt i kommunestyrets prinsippvedtak om utbyggingsavtaler 25.06.2007, K-sak nr. 46/07, og vedtak av 20.02.2012, K-sak nr. 9/12.

1.4. Rekkefølgebestemmelse

Områder avsatt i kommunedelplanen til byggeområder for fritidsbebyggelse eller LNFR-områder med spredt fritidsbebyggelse, og som ligger innenfor grensene til regional plan for Hardangervidda, kan ikke utbygges før kommunedelplan for stier og løyper er vedtatt.

1.5. Byggeforbud langs vann og vassdrag

1.5.1. LNFR-områder

I en avstand på 100 meter fra vann større enn 20 000 m2 og nedenfor nevnte elver er det forbud mot iverksetting av tiltak som nevnt i PBL § 20-1, bokstav a, d, j, k, l og m, tiltak etter PBL § 20-2, bokstav a, b, c og d, og tiltak etter PBL § 20-3, bokstav a, jfr. PBL § 11-11, nr. 5.

Byggegrensen på 100 meter gjelder for følgene elver (hovedvassdraget):

- Numedalslågen
- Uvdalselva
- Smådøla

I en avstand på 50 meter fra vann mindre enn 20 000 m2, elver som ikke er nevnt over og fra bekker er det forbud mot iverksetting av tiltak som nevnt i PBL § 20-1, bokstav a, d, j, k, l og m, tiltak etter PBL § 20-4, bokstav a, b, c og d, og tiltak etter PBL § 20-5, bokstav a, jfr. PBL § 11-11, nr. 5. Byggeforbudet gjelder langs alle vassdrag som har årssikker vannføring og/eller vises på kart i målestokk 1:50 000. Avstanden måles fra strandlinje ved høyeste vannstand.

Utvidelse av eksisterende boliger, næringsbygg, fritidsbebyggelse kan tillates hvis allmennhetens tilgang til strandsonen ikke blir redusert, jf PBL § 11-11 nr. 5. Utomhusplan som viser allmennhetens tilgang til strandsonen skal følge søknad om tiltak. Det er videre et krav at utbygger på disse bygninger/anlegg ikke skal komme i konflikt med viktige landbruksområder, kulturlandskap, kulturminne, naturområde, viltområde eller viktige frilufts-/ferdselsområder. Dette skal dokumenteres.

1.5.2. Områder for bebyggelse og anlegg

I en avstand på 50 meter fra vann, elver og bekker, målt fra strandlinje ved høyeste vannstand, er det forbud mot iverksetting av tiltak som nevnt i PBL § 20-1, bokstav a, d, j, k, l og m, tiltak etter PBL § 20-4, bokstav a, b, c og d, og tiltak etter PBL § 20-5, bokstav a, jfr. PBL § 11-9, nr. 5. Byggeforbudet gjelder langs alle vassdrag som har årssikker vannføring og/eller vises på kart i målestokk 1:50 000.

1.5.3. Unntak fra byggeforbud langs vann og vassdrag for oppføring av naust

I medhold av PBL § 11-11 nr. 1 kan det i LNFR-områder tillates oppføring av naust (driftsbygning i landbruket) dersom tiltaket er i tråd med følgende kriterier:

1. Naustet kan ha et bebygd areal (BYA) på inntil 30 m^2.
2. Plassering av naustet skal tilpasses terrenget slik at inngrepet blir minst mulig.
3. Det skal foreligge dokumentasjon på at naustet er nødvendig for utøvelse av næringsvirksomheten.
4. Arealene omkring naustet skal kunne benyttes av allmennheten i tråd med friluftslovens bestemmelser.

1.6. Tilknytningsplikt offentlig vann og avløp

I medhold av PBL § 30-6, jfr. PBL §§ 27-1, 2.ledd og 3. ledd, 27-2, 2. ledd og 3. ledd:
All bebyggelse, inkludert eksisterende og ny fritidsbebyggelse, skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad. Kommunen kan kreve at bygningen skal knyttes til avløpsledning når særlige hensyn tilsier det.

1.7. Støy i arealplanleggingen

1.7.1. Krav til støyutredning

I medhold av PBL § 11-9, nr. 8 og Forurensningsforskriften kap. II og III:
Ved alle reguleringsforslag skal det foreligge støyvurdering i samsvar med Klima og miljøverndepartementets, KMD`s "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen", T-1442/2012 eller til gjeldende regelverk/retningslinjer.

1.7.2. Støygrense for bebyggelse og virksomhet

I medhold av PBL § 11-9, nr. 8 og Forurensningsforskriften kap. II og III:
Ved ny eller utvidelse av eksisterende støyfølsom bebyggelse i områder utsatt for støy, og ved etablering av nye støykilder skal det foreligge dokumentert støyvurdering før tillatelse til tiltak etter PBL kan gis. Støynivå skal ikke overstige de anbefalte støygrenser i Klima og miljøverndepartementets, KMD`s "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen", T-1442/2012 eller til gjeldende regelverk/retningslinjer.

1.8. Stråling

Nivåer for stråling skal til enhver tid være innenfor anbefalte grenser satt av Statens Strålevern. Nye bygninger skal prosjekteres og utføres i henhold til gjeldende regelverk om radon og annen stråling.

1.9. Risiko- og sårbarhetsvurdering

Med forslag til reguleringsplan skal det foreligge risiko- og sårbarhetsvurdering, jfr. PBL § 11-9, nr. 8.

1.10. Ras- og skredfare

I områder med terrenghelling over 30 grader og i områder som etter NVE sine kart er utsatt for steinsprang og skredfare skal det gjennomføres ras- og skredvurdering som grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplaner og behandling av byggesaker.

1.11. Flomfare

I områder med terrenghelling over 30 grader og område som etter NVE sine aktsomhetskart er utsatt for steinsprang og skredfare skal det gjennomføres ras- og skredvurdering som grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplaner og behandling av byggesaker.

1.12. Biologisk mangfold

I medhold av PBL §§ 4-2 og 11-9, nr. 8 og NML kap. II:
Reguleringsplanforslag skal inneholde en naturfaglig utredning om forekomster av viktige naturtyper og biologisk mangfold. Vurdering av planforslagets virkninger på naturmangfold skal fremgå av planbeskrivelsen, og skal gjøres med utgangspunkt i naturfaglig og/eller erfaringsbasert kunnskap.

1.13. Universell utforming

I medhold av PBL § 11-9, nr. 5:
Byggverk og utearealer skal være universelt utformet i tråd med «*Forskrift om tekniske krav til byggverk*». Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal prinsippet om universell utforming legges til grunn, og det skal redegjøres for hvordan hensynet til universell utforming er ivaretatt.

1.14. Bevaring av kulturminner og -miljø

Det må ikke igangsettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje uten at det er lovlig etter kulturminneloven § 8, jfr. kulturminneloven § 3, 1. ledd. Vil noen igangsette tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3, 1. ledd, må vedkommende melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet, jfr. kulturminneloven § 8. 1. ledd.

Dersom det under bygge- og anleggsarbeid fremkommer automatisk freda kulturminne, må arbeidet med det samme stanses og ansvarlig myndighet varsles, jfr. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner samt planlegging av andre større tiltak, må det undersøkes om planforslaget/tiltaket vil virke inn på automatisk fredede kulturminner, jfr. § 9, 1. ledd i kulturminneloven. I medhold av PBL § 11-9, nr. 7 skal reguleringsplan inneholde vurdering av planforslagets virkninger på kulturminner og -miljø.

Kommunen har meldeplikt til kulturminnemyndighet ved søknad om rivning eller vesentlig endring av ikke fredede byggverk eller anlegg eldre enn 1850, jf kulturminneloven § 25.

Alle fasadeendringer på bygninger som er tatt med i den kommunale vernelista i "*Kommunedelplan for kulturminner i Nore og Uvdal*" er søknadspliktige, og regionale kulturvernmyndighet skal høres før vedtak fattes.

Det kan settes krav om at bebyggelse med kulturhistorisk verdi, jfr. Kommunedelplan for kulturminner i Nore og Uvdal, skal istandsettes etter antikvariske retningslinjer, dvs. at opprinnelige bygningsdeler skal bevares og skadede opprinnelige deler skal erstattes med eksakte kopier. Dette gjelder utbedring, reparasjon og evt. gjenoppføring.

1.15. Krav om vann- og avløpsplan

Vann- og avløpsplan skal utarbeides og vedlegges alle reguleringsplaner som fremmes til behandling.

1.16. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Nye strømkabler, telefonkabler og andre kabler skal fortrinnsvis legges som jordkabler.

Retningslinjer for søknad om byggetillatelse

For behandling av byggesøknad er det krav til situasjonsplan i målestokk 1: 1000 eller 1:500. Situasjonsplanen skal vise parkeringsareal og nytt bygg i sammenheng med eksisterende bebyggelse. I tillegg skal det foreligge terrengprofiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder. Vurdering av tiltakets nær- og fjernvirkning skal vedlegges byggesøknader i LNF-områder.

Med søknad om tillatelse til anleggelse av vei, skal det vedlegges veiprofil som viser skjæringer og fyllinger der terrenginngrepet er mest omfattende. Bredde og lengde på veitraséen skal fremkomme av søknaden. Lengdeprofilen skal vises på situasjonskart i egnet målestokk.

Ved søknad om avløpsanlegg skal det foreligge situasjonsplan i egnet målestoll som viser plassering av anlegget.

Søknaden må for øvrig være i tråd med Plan- og bygningsloven § 21-2 og Forskrift om byggesak kap. 5.

Ny eller utvidet/endret bruk av adkomst til fylkesveg skal være godkjent av Statens vegvesen.

Godkjent rammeplan for avkjørsler legges til grunn for all utbygging langs fylkesveiene.

Retningslinjer for bruksendring

Boliger skal ikke bruksendres til fritidsboliger.
Fritidsboliger skal ikke bruksendres til boliger.

Retningslinjer for energiforsyning

Tiltakshavere for nye næringsbygninger, utleiebygninger med mer enn 10 enheter og utbyggere av nye boligfelter skal utrede energireduserende løsninger, alternative energikilder og vannbåren varme

før det blir gitt byggetillatelse. I nye boliger og hytter skal det være minst to oppvarmingssystem der minst et skal være basert på biobrensel eller geovarme. Installering av oljekjel i nybygg eller utskifting av gamle oljekjeler med nye er ikke tillatt.

Forholdet til kommunedelplan stier og løyper

Etablering av nye stier og løyper skal skje i henhold til kommunedelplan stier og løyper.

2. OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANEGG (PBL § 11-9)

2.1. Boligbebyggelse

I medhold av PBL § 11-9, nr. 5:
Utnyttingsgraden kan maksimalt være 30 % BYA. Rammer for utforming og visuelt uttrykk settes i reguleringsplan. Utbygging kan ikke skje før de tekniske anleggene som vannforsyning, avløpsanlegg og veisystem med parkeringsanlegg er godkjent.

Boligområder med restriksjoner

Område(innspill)	Gnr/bnr	Sted	Merknad
71a (146)	22/1	Bjerkeflåta i Uvdal	Unntatt rettsvirkning i påvente av uttalelse fra statlige myndigheter og eventuell ny høring.
138	16/2	Ved Hagenkrysset i Uvdal	Unntatt rettsvirkning i påvente av uttalelse fra statlige myndigheter og eventuell ny høring.

2.2. Fritidsbebyggelse

(Gjelder ikke Dagalifjellet)
I medhold av PBL § 11-9, nr. 5:

1. Om det ikke er vedtatt egne bestemmelser gjennom godkjent reguleringsplan, skal bestemmelsene i pkt. 1.2.2 og 2.2 gjelde for nybygg på eksisterende fritidstomter og tilbygg til eksisterende bygninger.
2. I byggeområder uten reguleringsplan kan det settes opp inntil 3 bygninger per tomt – hovedhytte, anneks, uthus/garasje. Areal på hovedhytte skal ikke overstige 150m2 BYA. Anneks skal ikke inneholde kjøkken. For hver hyttetomt skal det være parkeringsareal for to biler. Parkeringsarealet skal være minimum 36 m2 BYA, og inngår i det totale BYA på tomten. Samlet BYA per tomt kan maksimalt være på 210 m^2.
3. Hovedhytte kan ha mønehøyde på inntil 6 meter over planert terreng. Uthus/anneks/garasje kan ha mønehøyde på inntil 5 meter over planert terreng.
4. Bebyggelsen skal tilpasses naturpreget i området, og gis en enkel, helhetlig og god utforming med utgangspunkt i gode visuelle kvaliteter, jfr. PBL 29-2. Rammer for utforming og visuelt uttrykk settes i reguleringsplan.
5. Hovedmøneretning og bygningens form skal tilpasses terrengets beskaffenhet.
6. Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til terrenget slik at skjemmende skjæringer eller fyllinger unngås. Fyllingshøyde på ferdig planert tomt skal ikke overstige 1,5 meter over eksisterende terreng. I tilfeller hvor det foreligger dokumentasjon på at dette er praktisk umulig, eller uhensiktsmessig med tanke på landskapsbildet, kan det tillates at forholdet mellom skjæring og fylling er innenfor 60/40. Dette forholdet skal avgjøres i reguleringsplan.
7. Der hvor det er bratt terreng (bratthet fra ca 1:5) bør løsning med underetasje benyttes, eventuelt at gulvnivået avtrappes etter terrenget (”halvetasje”) for å unngå store inngrep og forandringer i terrenget. Alternativt kan bygningskroppen gjøres smalere og / eller deles opp i mindre enheter. Det er tillatt å bruke underetasje til parkering.

8. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det minimum være et 50 m bredt skogsbelte mellom øvre byggegrense og snaufjellet. Fastsetting av det 50 m brede beltet tar utgangspunkt i faktisk skoggrense.
9. Det kan etter søknad gis tillatelse til inngjerding av et begrenset areal rundt bygninger på tomta i områder hvor det oppstår konflikter i forhold til beitedyr. Det bør settes krav til estetikk og kvalitet på gjerdet.
10. Bebyggelsen skal ikke avskjære tursti eller skiløype, og det skal sikres god infrastruktur for turgåere/skiløpere gjennom områder for fritidsbebyggelse.
11. Ny fritidsbebyggelse skal plasseres minst 50 meter fra ytterkant setervoll.
12. Tilbygg/uthus/anneks til fritidsbebyggelse skal oppføres lengre unna setervoll enn eksisterende bygning.
13. Deling av eksisterende tomter er ikke tillatt. Tidligere bebygde festetomter kan godkjennes fradelt.

2.3. Fritidsbebyggelse på Dagalifjellet

I medhold av PBL § 11-9, nr. 5:
Avgrensning av området fremgår av plankartet. Der det ikke er vedtatt egne bestemmelser gjennom godkjent reguleringsplan gjelder følgende bestemmelser i medhold av PBL § 11-9, nr. 5:

1. Det kan settes opp inntil 2 bygning per tomt. Areal på hovedhytte skal ikke overstige 150 m^2 BYA. Areal på uthus/anneks/garasje skal ikke overstige 40 m^2 BYA. Samlet BYA pr tomt kan maksimalt være på 210 m^2.
2. For hver tomt skal det være parkeringsareal for to biler. Parkeringsarealet skal være minimum 36 m^2 BYA.
3. Hovedhytte kan ha en mønehøyde på inntil 5 meter over planert terreng.
4. Uthus/anneks/ garasje kan ha en mønehøyde på inntil 4 meter over planert terreng.
5. Hovedmøneretning og bygningens form skal tilpasses terrengets beskaffenhet.
6. Bebyggelsen skal tilpasses naturpreget og øvrig bebyggelse i området, og gis en enkel, helhetlig og god utforming med utgangspunkt i gode visuelle kvaliteter, jfr. PBL § 29-2.

Bestemmelser for riving og gjenoppføring i medhold av PBL § 11-9, nr. 5:

1. Takvinkelen skal være mellom 22 og 32 grader.
2. For øvrig gjelder de generelle bestemmelsene under pkt. 2.3.

Bestemmelser for tilbygg i medhold av PBL § 11-9, nr. 5:

1. Mønehøyden skal tilpasses eksisterende bygning.
2. Takvinkelen skal tilpasses eller være tilsvarende som på eksisterende bygning.
3. Tilbygget skal gis en enkel og helhetlig utforming som er tilpasset eksisterende bygning.
4. Ved plassering av tilbygg skal det tas hensyn til terrenget slik at skjemmende skjæringer eller fyllinger unngås.

Retningslinjer for byggeområdeområde med fritidsbebyggelse

1. *Ved utarbeidelse og endring av reguleringsplan skal det gjennomføres en områdeanalyse som viser at det tas hensyn til områdets egnethet, tomtestørrelse, terrengutforming stier, skiløyper, grøntkorridor, vann- og avløpsanlegg, eksisterende bebyggelse, kulturminneinteresser og andre verdier i området.*
2. *Ved utarbeidelse og endring av reguleringsplan skal det avklares om det ligger til rette for å regulere tomter som tuntomter.*
3. *Utnyttelsesgrad, antall bygninger etc. avklares gjennom den enkelte reguleringsplan.*
4. *Bygninger i hyttetunet kan ikke fradeles som egne enheter.*

2.4. Sentrumsformål

Areal avsatt til sentrumsformål i Uvdal og på Rødberg omfatter mange arealbruksformål som ikke kan detaljeres på kommuneplannivå. Sentrumsformål omfatter blant annet: Næringsbebyggelse, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting, skoler, kirker, barnehager, boliger, grøntstruktur, idrettsanlegg og leikeareal.

Bestemmelser for dette formålet utarbeides særskilt i reguleringsplan.

2.5. Offentlig eller privat tjenesteyting

Bestemmelser for dette formålet utarbeides særskilt i reguleringsplan.

2.6. Fritids- og turistformål

Områdene skal benyttes til forretning og utleie- og overnattingsvirksomhet. Ved utbygging av områdene skal allmennhetens tilgang til friluftsområder vektlegges.

2.7. Råstoffutvinning

Områdene skal benyttes til masseuttak/knusing og massedeponi for lagring og tilvirkning av produkter med grunnlag i stein- og grusforekomster.

Etablering av område for råstoffutvinning, drift eller utvidelse som vil ha et samlet uttak på mer enn 1000 m^3 masse kan bare skje etter godkjent reguleringsplan. I planen skal det som minstekrav redegjøres for følgende forhold (ikke uttømmende):

- Kvalitet på ressurs
- Uttaksmengde
- Knusetidspunkt
- Nødvendige bygningsmessige installasjoner
- Adkomst
- Støy, støv og annen forurensing
- Virkninger for omgivelsene
- Etterbehandling av terreng
- Terrenginngrep

Masseuttak som ikke er gitt konsesjon etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i mineralloven må omsøkes i henhold til byggesaksdelen i plan- og bygningsloven.

Område for råstoffutvinning med tilhørende knuseverk og sorteringsanlegg som er i samsvar med gjeldende reguleringsplan og som er gitt konsesjon etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i mineralloven er ikke søknadspliktig etter byggesaksdelen i plan- og bygningsloven. Atkomstveg med tilhørende konstruksjoner er ikke unntatt byggesaksbestemmelsene.

Ethvert uttak av naturstein krever driftskonsesjon etter mineralloven.

Retningslinjer for område for råstoffutvinning

Ved uttak over 500 m^3 masse skal det sendes melding til Direktoratet for mineralforvaltning, jfr. mineralloven § 42. Alle uttak som vil ha et samlet uttak på mer enn 10 000 m^3 masse, skal ha driftskonsesjon med driftsplan, jfr. § 43 i mineralloven, godkjent av Direktoratet for mineralforvaltning.

Ethvert uttak av naturstein krever konsesjon, jf. Minerallovens § 43 (naturstein er betegnelsen på all stein som kan sages, spaltes eller hugges til plater og emner for bruk i utearealer, bygninger og monumenter). Konsesjonssøknad må godkjennes av DMF og det forutsettes vanligvis at det ligger en godkjent reguleringsplan til grunn før en eventuell driftskonsesjon kan gis.

Ny eller utvidet/endret bruk av adkomst til fylkesveg skal være godkjent av Statens vegvesen.

2.8. Næringsbebyggelse

I medhold av PBL § 11-9: I områder for næringsvirksbebyggelse skal grad av utnytting fastsettes som % BYA. Områdene skal benyttes til næringsvirksomhet eller produksjonsvirksomhet.

2.9. Grønnstruktur

I medhold av PBL § 11-9:

2.9.1. Friområde

Areal vist som friområde ved Høk er allment tilgjengelig areal med «lettere» tilrettelegging for lek og idrett.

3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL, SAMT REINDRIFT (PBL § 11-11)

3.1. LNFR-område

I medhold av PBL § 11-11, nr. 1:
I LNFR-områder er det forbud mot nye bygninger eller utvidelse av eksisterende bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse dersom formålet ikke er gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

3.2. LNFR-område med spredt næringsbebyggelse

I medhold av PBL § 11-11, nr 1 og 2:
Innenfor LNFR-område med spredt næringsbebyggelse er det avsatt x områder.

I LNFR-områder med spredt næringsbebyggelse åpnes det for tiltak i utmarksnæring som ikke dekkes av det tradisjonelle LNF-formålet i plan- og bygningsloven.

I medhold av PBL § 11-11:

Alle områdene er områder der det er eller har vært seterbebyggelse og seterdrift tidligere med unntak av området ved Torsetlia.

1. Det tillates inntil to seterbuer beregnet på overnatting.
2. Bygningene kan ha mønehøyde på inntil 4,5 meter over planert terreng. Mønehøydebestemmelsen kan fravikes for låvebygning / stall med trev.
3. Bebyggelsen skal tilpasses og harmonere med øvrig bebyggelse på setervollen, og tilpasses terrenget, kulturlandskapet og naturpreget i området.
4. Det skal utarbeides landskapsplan som viser eksisterende bebyggelse i sammenheng med planlagt bebyggelse.
5. Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til terrenget slik at skjemmende skjæringer eller fyllinger unngås.
6. Bebyggelsen skal gis en enkel, helhetlig og god utforming med utgangspunkt i stedets tradisjon for seterbebyggelse (flere små enheter).
7. Hovedmøneretning og bygningens form skal tilpasses terrengets beskaffenhet.
8. Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til terrenget slik at skjemmende skjæringer eller fyllinger unngås.
9. Det skal foreligge dokumentasjon / forretningsplan som grunnlag for vurdering av tiltaket.

3.3. LNFR-område med spredt boligbebyggelse

I medhold av PBL § 11-11, nr. 2:

1. Bebyggelsen skal ta hensyn til visuelle og estetiske kvaliteter i omkringliggende kulturlandskap og bygninger.
2. Hovedhus, uthus og eventuelt andre bygninger skal ha en mest mulig ensartet og sammenhengende preg i utforming, materialbruk og farger.
3. Utnyttingsgraden kan maksimalt være 30 % BYA.
4. Ved utbygging og enkelttiltak skal det tas hensyn til bevaring av eksisterende verneverdig bebyggelse, kulturlandskap og kulturmiljø som eldre tun, setervoller o.l.

3.4. LNFR-område med spredt fritidsbebyggelse

(Gjelder ikke Dagalifjellet)

Omfang av utbygging fremgår av plankartet. Antall nye enheter er angitt for hvert område. Utbygging av nye enheter kan ikke skje før området inngår i reguleringsplan. Der antall ikke er angitt, er det ikke mulighet for etablering av ny bebyggelse.

Generelle bestemmelser i medhold av PBL § 11-11, nr. 2:

1. Det kan settes opp inntil 3 bygninger per tomt. Areal på hovedhytte skal ikke overstige 150 m2 BRA. Samlet BYA pr tomt kan maksimalt være på 210 m^2.
2. For hver tomt skal det være parkeringsareal for to biler. Parkeringsarealet skal være minimum 36 m^2 BYA og inngå i det totale BYA på tomta.
3. Hovedhytte kan ha en mønehøyde på inntil 6 meter over planert terreng. Uthus/anneks kan ha en mønehøyde på inntil 4 meter over planert terreng.
4. Hovedmøneretning og bygningens form skal tilpasses terrengets beskaffenhet.
5. Bebyggelsen skal tilpasses naturpreget og øvrig bebyggelse i området, og gis en enkel, helhetlig og god utforming med utgangspunkt i gode visuelle kvaliteter, jfr. PBL 29-2. Rammer for utforming og visuelt uttrykk settes i reguleringsplan.
6. Det kan etter søknad gis tillatelse til inngjerding av et begrenset areal rundt bygninger på tomta i områder hvor det oppstår konflikter i forhold til beitedyr.
7. Bebyggelsen skal ikke avskjære tursti eller skiløype, og det skal sikres god infrastruktur for turgåere/skiløpere gjennom områder for fritidsbebyggelse.
8. Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til terrenget slik at skjemmende skjæringer og fyllinger unngås. Fyllingshøyde på ferdig planert tomt skal ikke overstige 1,5 meter over eksisterende terreng. I tilfeller hvor det foreligger dokumentasjon på at dette er praktisk umulig eller uhensiktsmessig med tanke på landskapsbildet, kan det tillates at forholdet mellom skjæring og fylling er innenfor 60/40.
9. Ny fritidsbebyggelse skal plasseres minst 50 meter fra ytterkant setervoll.
10. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det minimum være et 50 m bredt skogsbelte mellom øvre byggegrense og snaufjellet. Fastsetting av det 50 m brede beltet tar utgangspunkt i faktisk skoggrense.
11. Tilbygg/uthus/anneks til fritidsbebyggelse skal oppføres lengre unna setervoll enn eksisterende bygning.

Bestemmelser for riving og gjenoppføring i medhold av PBL § 11-11:

3. Takvinkelen skal være mellom 22 og 32 grader.
4. For øvrig gjelder de generelle bestemmelsene under pkt. 3.4.

Bestemmelser for tilbygg i medhold av PBL § 11-11, nr. 2:

5. Mønehøyden skal tilpasses eksisterende bygning.
6. Takvinkelen skal tilpasses eller være tilsvarende som på eksisterende bygning.
7. Tilbygget skal gis en enkel og helhetlig utforming som er tilpasset eksisterende bygning.
8. Ved plassering av tilbygg skal det tas hensyn til terrenget slik at skjemmende skjæringer eller fyllinger unngås.

3.5. LNFR-område med spredt fritidsbebyggelse på Dagalifjellet

Avgrensning av området og omfang av utbygging fremgår av plankartet. Antall nye enheter er angitt for hvert område. Utbygging av nye enheter kan ikke skje før området inngår i reguleringsplan. Der antall ikke er angitt, er det ikke mulighet for etablering av ny bebyggelse.

Generelle bestemmelser i medhold av PBL § 11-11, nr. 2:

1. Det kan settes opp inntil 2 bygning per tomt. Areal på hovedhytte skal ikke overstige 150 m^2 BYA. Areal på uthus/anneks kan ikke overstige 40 m^2 BYA. Samlet BYA pr tomt kan maksimalt være på 210 m^2.
2. For hver tomt skal det være parkeringsareal for to biler. Parkeringsarealet skal være minimum 36 m^2 BYA.
3. Hovedhytte kan ha en mønehøyde på inntil 5 meter over planert terreng.
4. Uthus/anneks/ kan ha en mønehøyde på inntil 4 meter over planert terreng.
5. Hovedmøneretning og bygningens form skal tilpasses terrengets beskaffenhet.
6. Bebyggelsen skal tilpasses naturpreget og øvrig bebyggelse i området, og gis en enkel, helhetlig og god utforming med utgangspunkt i gode visuelle kvaliteter, jfr. PBL § 29-2.
7. Det kan etter søknad gis tillatelse til inngjerding av et begrenset areal rundt bygninger på tomta i områder hvor det oppstår konflikter i forhold til beitedyr.
8. Bebyggelsen skal ikke avskjære tursti eller skiløype, og det skal sikres god infrastruktur for turgåere/skiløpere gjennom områder for fritidsbebyggelse.
9. Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til terrenget slik at skjemmende skjæringer og fyllinger unngås. Fyllingshøyde på ferdig planert tomt skal ikke overstige 1,5 meter over eksisterende terreng. I tilfeller hvor det foreligger dokumentasjon på at dette er praktisk umulig eller uhensiktsmessig med tanke på landskapsbildet, kan det tillates at forholdet mellom skjæring og fylling er innenfor 60/40.

Bestemmelser for riving og gjenoppføring i medhold av PBL § 11-11, nr. 2:

1. Takvinkelen skal være mellom 22 og 32 grader.
2. For øvrig gjelder de generelle bestemmelsene under pkt. 3.5.

Bestemmelser for tilbygg i medhold av PBL § 11-11, nr. 2:

1. Mønehøyden skal tilpasses eksisterende bygning.
2. Takvinkelen skal tilpasses eller være tilsvarende som på eksisterende bygning.
3. Tilbygget skal gis en enkel og helhetlig utforming som er tilpasset eksisterende bygning.
4. Ved plassering av tilbygg skal det tas hensyn til terrenget slik at skjemmende skjæringer eller fyllinger unngås.

LNFR-område med spredt fritidsbebyggelse på Dagalifjellet med restriksjoner

Område(innspill)	Gnr/bnr	Sted	Merknad
126 (181)	7/13	Ørneredet på Dagalifjell	Vegtrase til område 126 er unntatt rettsvirkning i påvente av uttalelse fra statlige myndigheter og eventuell ny høring.

Retningslinjer for LNFR-områder

1. I LNFR-områder kan det gis tillatelse til restaurering / tilbygg / oppføring av seterbu / skogshusvære / fiskebu. Før oppføring av ny seterbu / skogshusvære / fiskebu kan godkjennes, skal det foreligge dokumentert behov for husværet i forbindelse med driften av næringsvirksomheten. Seterbu / skogshusvære / fiskebu / driftsbygning på seter skal ha en plassering, form, størrelse, byggehøyde og materialvalg med utgangspunkt i stedets tradisjon for denne type bygninger, men likevel slik at de tilfredsstiller dagens forskrifter og krav.
2. Skogshusvære / seterbu / fiskebu for overnatting tillates inntil 100 m^2 BYA fordelt på maksimalt to bygninger.
3. Skogshusvære / seterbu / fiskebu for overnatting kan ha maksimal mønehøyde på 4,5 meter over planert terreng.
4. Hovedmøneretning og bygningens form skal tilpasses terrengets beskaffenhet.
5. Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til terrenget slik at skjemmende skjæringer eller fyllinger unngås.

Retningslinjer for LNFR-områder med spredt næringsbebyggelse

1. *I områdene vist på plankartet som "LNFR-spredt næringsvirksomhet" skal det tas særlig hensyn til de kulturverdiene setrene representerer. Bygninger på setervoller skal ha skal ha en plassering, form, størrelse, byggehøyde og materialvalg med utgangspunkt i stedets tradisjon for seterbebyggelse, men likevel slik at de tilfredsstiller dagens forskrifter og krav.*
2. *Med «annen utmarksnæring» menes tiltak som ikke kommer inn under begrepet «tradisjonelt landbruk», der grunneier driver med aktiviteter knyttet til bl.a. opplevelsesnæring (guiding) og utleie av jakt- og fiskerettigheter.*
3. *Bygninger kan ikke fradeles som egne enheter.*

4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-11)

Vassdrag er markert i planen og gis vern av hensyn til friluftsliv, fiske-, og naturverninteresser. Tilrettelegging for friluftsformål er i samsvar med planen, jfr. PBL § 11-7.

5. HENSYNSSONER

5.1. Faresone

5.1.1. Høyspenningsanlegg (H370)

Det er forbud mot all bygge- og anleggsvirksomhet innenfor sonen, jfr. PBL § 11-8, bokstav a. *Område for eksisterende høyspentkabel er regulert med total bredde på 40 meter. I dette området kan det tillates anlagt stier og løyper. Tiltak innenfor sonen skal godkjennes av linjeeier.*

5.1.2. Ras og skredfare (H310)

Ras- og skredfare omfatter jord- og flomskred, steinsprang og snøskred. Det skal utarbeides en ras- og skredvurdering som grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplan. Der det ikke foreligger reguleringsplan skal det foreligge en ras- og skredvurdering som grunnlag for behandling av søknadspliktige tiltak etter PBL § 20- 1.

5.1.3. Flom (H370)

Det skal utarbeides en vurdering av flomfaren som grunnlag for utarbeidelse av reguleringsplan. Der det ikke foreligger reguleringsplan skal det foreligge en vurdering av flomfaren som grunnlag for behandling av søknadspliktige tiltak etter PBL § 20-1.

5.2. Sikringssone

5.2.1. Område for grunnvannsforsyning (H120)

Område for kommunal vannforsyning sikres i henhold til en hver tids gjeldende soneinndeling og restriksjoner.

Ved vedtaksdato gjelder følgende:

- Øvre Uvdal vannverk
- Dagalifjell vannverk

5.3. Bevaring av natur- kulturmiljø

5.3.1. Grønnstruktur (H540)

Innenfor område angitt som «grønnstruktur» tillates ikke infrastrukturtiltak som bryter opp området.

5.3.2. Nøkkelbiotoper (H560)

Innenfor område angitt som «Bevaring naturmiljø – nøkkelbiotoper» er gjelder lov om skogbruk med tilhørende forskrift om bærekraftig skogbruk § 5, samt siste versjon av PFC skogstandard.

5.3.3. Kulturminner og kulturmiljøer (H570)

Registrerte kulturminner i «kommunedelplan kulturminner i Nore og Uvdal» vedtatt 28.03.2011 med verneverdi 1 (svært høy) og 2 (høy) er lagt inn som hensynssone kulturminner og kulturmiljø. Hensynssonen er ikke til hinder for ny bebyggelse eller ombygging, men gir rom for at det i byggesaksbehandlingen stilles strengere krav til utførelse av tiltaket, og at det stilles strengere krav til utforming av ny bebyggelse.

Følgende kulturminner innenfor planområdet er vedtaksfredet etter kulturminneloven:

- Røysland Øvre (ID 86624), gnr/bnr 35/1
- Tufto Nordre (ID 86626), gnr/bnr 40/1
- Rauland Nordre (ID 86623), gnr/bnr 38/1
- Galaker (Gallåk) (ID 86620) gnr/bnr 36/1
- Uvdal stavkirke – Uvdal gamle kirkested (ID 85738), gnr/bnr 73/1, 73/2, 73/6
- Opdal prestgard (ID 122618), gnr/bnr 73/6
- Bakke Øvre (ID 86619), gnr/bnr 56/1
- Lunda (ID 86622), gnr/bnr 79/2, 79/7, 80/16
- Husebø Mellom (ID 86621), gnr/bnr 74/2, 2122/1
- Spikketrå (ID 86625), gnr/bnr 61/7, 62/2
- Rudi Nordre (Ro) (ID 86549), gnr/bnr 111/1, 111/2, 112/1
- Numedalsbanen (ID 138917)

Tiltak på fredede bygninger, utover vanlig vedlikehold, er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i et fredet kulturminne sendes til rette antikvariske myndighet i god tid før arbeidet er planlagt utført. Alt vedlikehold må skje etter tradisjonelle materialer og metoder, og større vedlikeholdsarbeider bør også meldes fra om.

Alle tiltak som kommer i direkte berøring med eller ligger i nærheten av kulturminne eller kulturmiljø fredet etter kulturminneloven skal sendes kulturminneforvaltningen for uttale, jf. PBL § 11-9 nr. 7.

5.4. Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde (H910)

I medhold av PBL § 11-8, 2. ledd, bokstav f:
Innenfor område angitt som «*Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde*» foreligger godkjente reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og disposisjonsplaner. Her kan arbeid og tiltak som nevnt i Plan- og bygningsloven § 20-1 bare skje i tråd med sist vedtatte detaljplan. Igangsetting av tiltak som avviker fra gjeldende plan kan ikke finne sted før området inngår i ny reguleringsplan, jfr. PBL § 11-9, nr. 1 og 8.

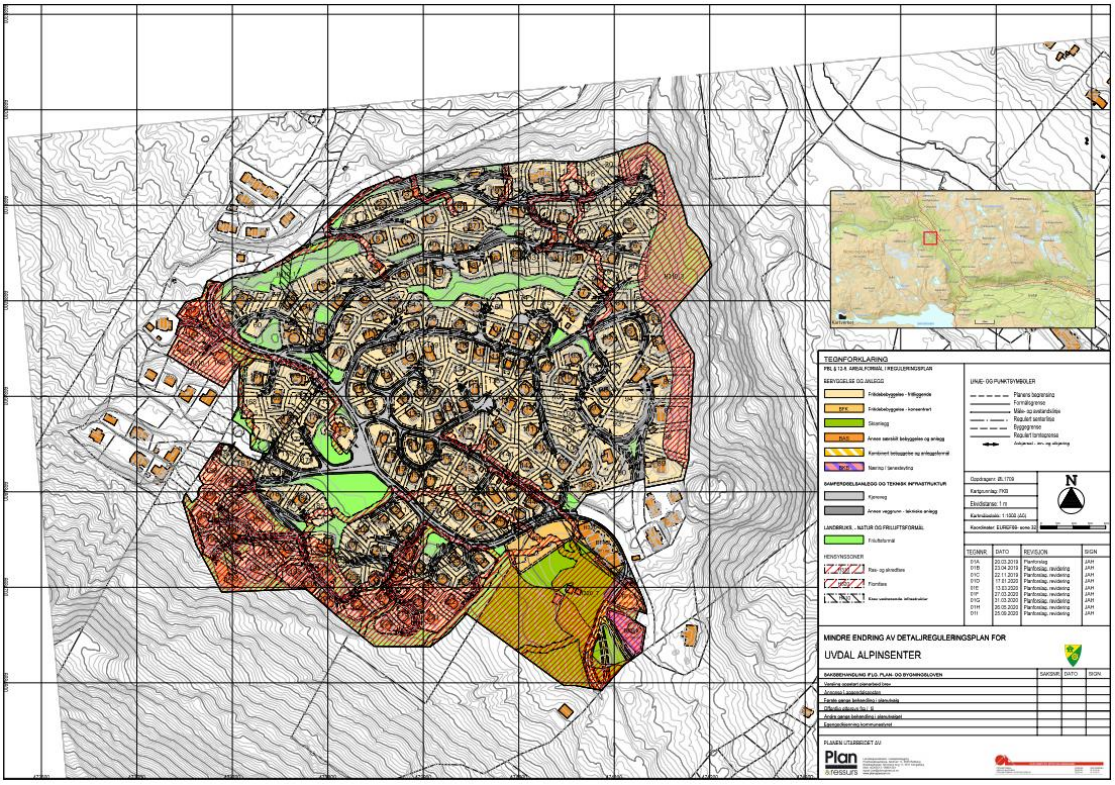
Retningslinjer for veibygging

- *Søknader om veibygging skal være gjenstand for en samordnet behandling etter plan- og bygningsloven og skogloven / jordloven.* Vegframføring skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Store vegskjæringer og -fyllinger skal så langt som mulig unngås.
- *I LNFR-områder på snaufjellet og i områder med særlige miljøkvaliteter bør ny vegbygging unngås. Det skal stilles krav om oppussing av veganleggene.*

Retningslinjer for mikro- og minikraftverk

Saksgang for mikro- og minikraftverk:

- *Rettighetsforhold avklares av tiltakshaver*
- *Forholdet til arealplaner for området avklares med kommunen. Spørsmål om vurdering av konsesjonsplikt etter vannressursloven sendes NVE.*
- *Dersom det ikke er konsesjonsplikt: Plan- og byggesaksbehandling i kommunen etter plan og bygningsloven.*
- *Dersom det kreves konsesjon: Konsesjonssøknad sendes NVE. Saken vil da være unntatt byggesaksbehandling, men ikke planbehandling.*



REGULERINGSPLAN ID2018003
UVDAL ALPINSENTER,
NORE OG UVDAL KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER

Landskapsarkitekt Joar-André Halling

Nore og Uvdal kommune

Vedtatt dato:

Endring av reguleringsplan
UVDAL ALPINSENTER

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 2018003

1. Planens hensikt

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

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

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

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Generelle bestemmelser for fritidsbebyggelse - frittliggende

a) Generelt

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

b) Utnyttelse, størrelser og høyder

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

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

c) Plassering av bygninger

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

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

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

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

d) Utforming, farge og materialbruk

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

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

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

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

Flaggstang tillates ikke.
Portalstolper tillates ikke.

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

a) Generelt

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

b) Utnyttelse, størrelser og høyder

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

Mønehøyden skal ikke overstige 12 meter over planert terreng.

c) Plassering av bygninger

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankart.

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

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

d) Utforming, farge og materialbruk

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

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

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

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

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

Flaggstang tillates ikke.

3.1.3 Skianlegg

a) Generelt

Areal kan benyttes til skiløyper / nedfartsløyper og skiheis.

b) Utnyttelse, størrelser og høyder

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

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

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

a) Generelt

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

3.1.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

a) Generelt

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

3.1.6 Næring/tjenesteyting (BKB1)

a) Generelt

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

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

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

b) Utnyttelse, størrelser og høyder

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

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

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

Mønehøyden skal ikke overstige 12 meter over planert terreng.

c) Plassering av bygninger

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankart.

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

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

d) Utforming, farge og materialbruk

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

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

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

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

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

Flaggstang tillates ikke.

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

3.2.1 Kjøreveg

a) Generelt

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

b) Annet

Alle kjøreveger innenfor planområdet er private.

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

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

3.2.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg

a) Generelt

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

b) Annet

Piler for adkomst til tomter er veiledende.

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

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

3.3.1 Friluftsformål

a) Generelt

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

b) Annet

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

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

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

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

4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Hensynssoner (§ 12-6)

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

a) Generelt

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

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

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

4.1.2. Krav vedrørende infrastruktur (H410)

a) Generelt

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

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

REV 05.08.2022

Lars Fullu
Nore og Uvdal kommune

Adresseliste 05.09.2022

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

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

Vedtak - mindre endring reguleringsplan ID2018003 - Uvdal Alpinsenter – Plankart

---

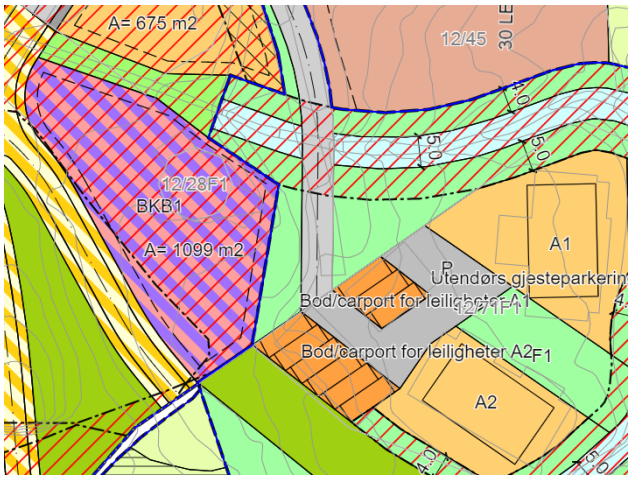
VEDTAK:
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14 godkjennes endring av reguleringsplan ID2018003 Uvdal Alpinsenter.

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

Saken gjelder:
Mindre endring av reguleringsplan ID2018003 Uvdal Alpinsenter.

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

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



Dagens plankart

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

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

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

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

§11. Hensynsone – sikringssone for flom

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

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

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

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

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

Reguleringsplanen Uvdal Panorama er ferdig utbygget ihht. dagen plankart.

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

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



Nytt plankart

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

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

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

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

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

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

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

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

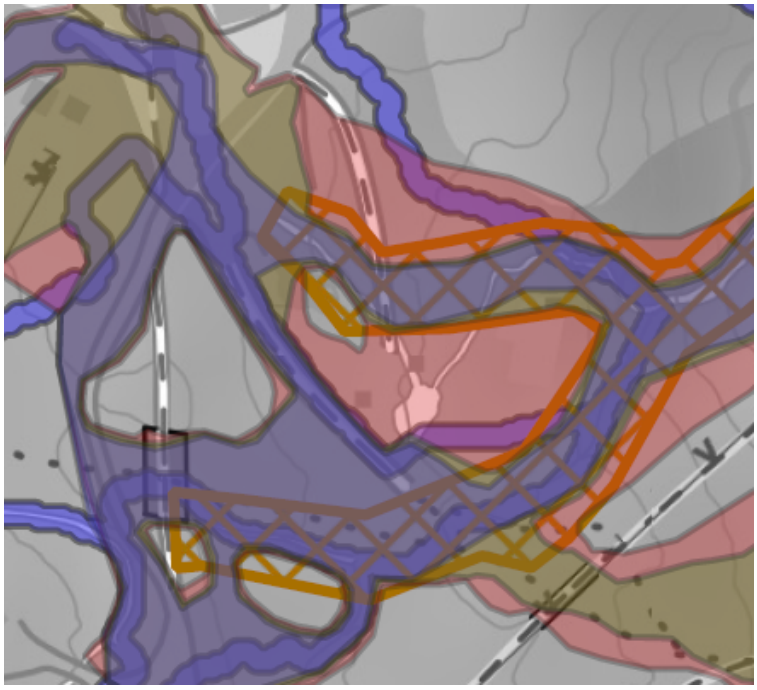
<u>Flomsituasjonen i området</u>
Det er gjennomført flere flomvurderinger i området rundt arealet for planendringen. I forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanen Uvdal Panorama ble forholdet til den omtalte bekken beskrevet nøye og planen har, som tidligere nevnt, bestemmelser som viser hvordan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


Flomveier i området, 09.12.2019

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

3.5 Faresoner for flom

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



Flomfarevurdering 09.12.2019

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

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

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

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

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

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

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

Plankartet er datert 30.08.2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

Lars Fullu
Saksbehandler

Kristoffer Grette
Kommunalsjef

Vedlegg
1 UvdalAlpinsenter plankart 30.08.2022

N6685100
N6685000
N6684900
N6684800
N6684700
N6684600
847400
847500
847600
847700
847800
847900
848000

Tegnforklaring

PBL §25 REGULERINGSFORMÅL

Byggeområder
(PBL §25,1.ledd nr.1)

- F — Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BFF — Fritidsbebyggelse-frittliggende
- BFK2 — Fritidsbebyggelse-konsentrert
- BS — Skianlegg
- BBA — Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- BKBA — Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- BKB1 — Næring/tjenesteyting

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- SKV — Kjøreveg
- SVT — Annen veggrunn - tekniske anlegg

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

- LF — Friluftsformål

§12-6 - Hensynssoner

- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Krav vedrørende infrastruktur

Linjesymbol

- Grense for faresone
- Grense for infrastruktursone
- Planens begrensning
- Formålgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Sikringsgjerde

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	FKB	Ekvidistanse:	1m
Dato for basiskart:	29.08.2022	Kartmålestokk:	1:2000 m
Koordinatsystem:	ETRS89.UTM-32N		
Høydegrunnlag:	N2000		

N

0 25 50m

Reguleringsendring av:

Nore og Uvdal kommune

UVDAL ALPINSENTER

Nasjonal arealplanID: 3052_2018003

Saksehandling i følge plan- og bygningsloven

Nabovarsel / høring	Administrativt vedtak	Plankart datert	Bestemmelser datert
30.08.2022	30.08.2022	30.08.2022	11.01.2021

Utarbeidet av: Nore og Uvdal kommune

Saksnr	33/2021
Rev. dato	30.08.2022

Det bekreftes at plankartet er i samsvar med fullmaktsvedtak

LFu
Plansjef

BYGGJEMELDING 1
for nybygg og større arbeid

Jfr.bygningslova av 18 juni 1965(L) og bygningsforskriftene av 1. aug. 1969 (F). Mangelfull utfylling og mangelfulle teikningar vil seinka sakshandsaminga.
Set "X" i rutene og gje turvande tilleggsopplysningar.
Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden må sendast i 2 eksemplar.

Nore og Uvdal Kommune
Ingeniørkontoret
Jnr. ..... Dato 4.3. 1986.
Ark. nr. ..... Godkjent av
BYGNINGSSJEFEN I NORE OG UVDAL
i henhold til delegasjon av myndighet.
Dato 14/3-86. Sign. [signature]

Til bygningsrådet i: ...Nore og Uvdal Kommune.....
.....3630 RØDBERG.....

Arbeidsstad		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Numedal Alpinsenter tomt nr 191		11/19
Eigar/festar av tomt (namn og fødselsnr.)	**Adresse**	**Tlf.**
Ål Hyttebygg A/S	3570 ÅL	067-81 188
Byggherre (namn)	**Adresse**	**Tlf.**
"	"	"
Meldar (namn)	**Adresse**	**Tlf.**
"	"	"

1. Kva slags arbeid (L. § 93, F.kap. 14)

☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Endring ☐ Hovudreparasjon
Anna (grei ut)

2. Kva slags bygning (L §§ 70 - 86)

☐ Bustadbygg ☐ Kontor-/forr.bygg ☐ Industri-lokale ☐ Bilverkstad ☐ Driftsbygning for jordbruk
☐ Skule ☐ Forsamlingslokale ☐ Garasje ☐ Uthus ☒ Hytte
Anna (grei ut)

3. Vedlegg til søknaden (L. § 94 nr. 3, F.kap. 14, 15, 52)

☒ Gjenpart av nåbovarsel med kvittering (bruk blankett)
☐ Situasjonsplan/-kart påskrive namn på naboane og gjenbuarane
☐ Etasjeplanar ☒ Snitt ☒ Fasadar
☐ Statiske utrekningar ☐ Konstruksjonsteikningar

4. Dispensasjonssøknad (L. § 7)

Grunngjeven søknad om dispensasjon frå det som er kravt i: ☐ Bygningslov ☐ Byggjeforskrifter ☐ Vedtekter ☐ Reguleringsplan

BUSETNADEN

5. Minste avstandar (L. §§ 70 - 72, 81, F.kap. 26)

Til eigedomsgrense: m | Til midten av veg: m | Til annan bygning på same eigedom: m
☐ Minsteavstaden er målsett på situasjonsplanen/-kartet
Går det høgspent kraftline over eigedomen ☐ Ja ☐ Nei

6. Busetnaden (L. §§ 70 - 77, F.kap. 26)

	Eldre bygg	Nybygg	I alt
Busett grunnflate:	m²	m²	m²
Brutto golvflate:	m²	m²	m²

56

Tal på høgder	Tal på husvære	Tomteareal	Truleg verdi av byggjearbeidet (ekskl. tomt):
		m²	kr.

7. Innreiing (F.kap. 31, 56)

På teikninga er påført: ☐ Romareal ☐ Romhøgd ☐ Romvolum ☐ Lysflate
Areal på uterom ☐ (buer m. v.)
☐ Tilfluktsrom er planlagt i samsvar med Justisdept. sine krav
Vedlagt ☐ godkjenning Frå

Nr 2121L Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

BYGGJETOMTA

8. Regulering. Oppmåling (L. §§ 22 - 23, 62 - 64)

Ligg tomta i regulert område? [X] Ja [ ] Nei | Er tomta oppmålt? [ ] Ja [ ] Nei

For bustadsbygg skal situasjonsplan/-kart visa garasjeplassering (også framtidig)

9. Veg (L. § 66)

a. [ ] Tomta har vegsamband med riksveg(fylkesveg) | Ligg det føre av-køyringsløyve frå vegsjefen? [ ] Ja [ ] Nei

b. [ ] Tomta har vegsamband med kommunal veg

c. [X] Tomta har vegsamband med privat veg | Er vegrett sikra ved tinglyst erklæring? [ ] Ja [ ] Nei

Er sambandsvegen ferdig opparbeidd? [ ] Ja [ ] Nei

10. Vatn (L. § 65)

Vassforsyning frå: [X] Offentleg vassverk [ ] Privat felles vassverk [ ] Eigen/felles brunn [ ] Sisterne | Anna

Vatn frå anna enn offentleg vassverk krev særskild godkjenning. Ligg slik godkjenning føre? [ ] Ja [ ] Nei | [ ] Kopi vedlagd

11. Kloakk (L. § 66, nr. 2)

Kloakk vil tilknytast [X] Offentleg kloakk [ ] Privat kloakkanlegg [X] Vassklosett skal installerast

Anna ordning | Ordninga er teikna inn på situasjonsplan/-kart [ ] og gjort greie for i eige vedlegg.

12. Byggjegrunn. Drenering (L. § 68, F.kap. 42:5, 45:2)

Grunnen er: [ ] Fjell [X] Grus/sand [ ] Leire | Anna | Rapport [ ] er vedlagd

Drenering ved: [ ] Røyr | Tal på rader | Røyrdiameter | [ ] Kultgrøft [ ] Sjølvdrenering

Drensvatn vil førast til: [ ] Off. avlaupssystem [ ] Terreng | Overvatn vil førast til: [ ] Off. avlaupssystem [ ] Terreng

DETALJAR OM BYGNINGEN

13. Kjellargolv. Golv på terreng (F.kap. 42:4, 31:24, 54:3)

Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar

1½" x 8" bjelkelag, 2" x 8" dragere, 20 cm isolasjon A-kvalitet, forhudningspapp, plast, golvbord, stubbeloft

Dokumentasjon | Tilv.

[ ] Gjeven på teikningar [ ] Eige vedlegg nr. ..... [ ] Jfr. statlege byggjeføresegner

14. Kjellarytterveggar (F.kap. 42:3, 54:3)

Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar

Ingen kjeller

Dokumentasjon | Tilv.

[ ] Gjeven på teikningar [ ] Eige vedlegg nr. ..... [ ] Jfr. statlege byggjeføresegner

15. Ytterveggar (F.kap. 43:1, 54:3, 55)

Materialar, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar

Elementer m/innsatte vinduer. Utvendig papp og 19 mm falset panel. innvendig diffusjonssparre og 15 mm panel. 10 cm mineralullisolasjon A-kvalitet.

[ ] Plassbygd [X] Prefabrikkerte element/seksjonar | Fabrikk.type

Dokumentasjon | Tilv.

[ ] Gjeven på teikningar [ ] Eige bilag nr. ..... [ ] Jfr. statlege byggjeføresegner

16. Dører. Vindauge (F.kap. 43:2, 54:3)

Materialar, konstruksjon

Standard minimum 2-lags isolerglass.

Isolert ytterdør.

[ ] Høvestalet f/F er ført på planteikningane | (f = vindaugs-, dørflater F = Total ytterveggflate)

Dokumentasjon | Tilv.

[ ] Gjeven på teikningar [ ] Eige bilag nr. ..... [ ] Jfr. statlege byggjeføresegner

17. Innvendige bereveggar
(F. kap. 43, 53, 55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar (lydisolasjon for skiljevegg mellom husvære)

Bærende stolper 3 x 6" med 1½" x 3" lister

☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte element/seksjonar | Fabrikk, type

Dokumentasjon | Tilv.
Gjeven på ☐ teikningar | Eige bilag ☐ nr. ..... | Jfr. statlege ☐ byggjeføresegner

18. Andre innvendige veggar
(F. kap. 43,53, 55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar (lydisolasjon for skiljevegg mellom husvære)

Skillevegger med 15 mm panel på begge sider og mineralull i.

☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte element/seksjonar | Fabrikk, type

Dokumentasjon | Tilv.
Gjeven på ☐ teikningar | Eige bilag ☐ nr. ..... | Jfr. statlege ☐ byggjeføresegner

19. Etasjeskilje
(F. kap. 44:1, 53, 54:3, 55:4)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar

☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte element/seksjonar | Fabrikk, type

Dokumentasjon | Tilv.
Gjeven på ☐ teikningar | Eige bilag ☐ nr. ..... | Jfr. statlege ☐ byggjeføresegner

20. Tak
(F. kap. 45, 54:3, 55)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar, takvinkel, gesims

8" taksperre og 20 cm mineralullisolasjon A-kval. Himling m/ diffusjonssperre og 15 mm panel. Overtak av sultakplater, takpapp, sløyfer, lekter og tekking m/kreosotimp. bord. 28° takvinkel.

Tekkje
☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbest sementplater ☐ Natur-skifer ☐ Metall-plater Anna

☐ Plassbygd ☐ Prefabrikkerte element/seksjonar | Fabrikk, type

Ventilasjon m.v. i tak/loft

Dokumentasjon | Tilv.
Gjeven på ☐ teikningar | Eige bilag ☐ nr. ..... | Jfr. statlege ☐ byggjeføresegner

21. Oppbygg over tak

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar

22. Balkongar, terrassar og andre fasade-framspring
(F. kap. 44:2)

Materiale, konstruksjon, isolasjon, dimensjonar, rekkverkhøgd m.v.

Dokumentasjon | Tilv.
Gjeven på ☐ teikningar | Eige bilag ☐ nr. ..... | Jfr. statlege ☐ byggjeføresegner

23. Trapper
(F. kap. 46)

Materiale, konstruksjon, dimensjonar, stigningsforhold, rekkverkhøgd, lysforhold m.v.

Dokumentasjon | Tilv.
Gjeven på ☐ teikningar | Eige bilag ☐ nr. ..... | Jfr. statlege ☐ byggjeføresegner

24. Sanitæranlegg
(Må meldast særskilt L. § 75)

Klossett, bad, sluk etc.

Vannklossett

25. Ventilasjon
(L. § 106, F.kap. 47)

Spesifikasjon

Ventiler i yttervegger

☐ Frisklufts- og avtrekks-ventilar er vist på teikningane

☐ Mekanisk ventilasjon

(eigne teikningar må sendast inn)

26. Søppelnedkast, -rom, -plass
(F. kap. 31:33, 48)

Tal på luker, ventilasjon, brannisolasjon, transportveg m.m.

27. Oppvarmingssystem, piper og eldstader
(Må meldast særskilt til brannsjefen)
(L. § 106, F.kap. 49)

☒ Omns-fyring ☐ Elektrisk oppvarming | Type ☒ Peis ovn

☐ Sentralvarmeanlegg ☐ Eldstad med flytande brenne ☐ Tank for flytande brenne

☐ Eldstader og feiedører er vist på teikningane

28. Brannvern
(F. kap. 55)

Bygningen er: ☐ Branntrygg ☐ Brannherdig ☒ Trebygning | Anna

For større bygg: ☐ Teikningane viser bygningsdelane sin branntekniske klasse brannventilasjon, brannisolasjon m.v.

29. Særskilt søknad
(L. § 93, F. kap. 46:2)

☐ Heisar ☐ Støttemur ☐ Inngjerding mot veg

30. Tilleggsopplysningar

31. Underskrifter

Ål den 28/2-86

Ål Hyttebygg A/S
Bård Haukvang
Byggherre-underskrift

Ål Hyttebygg A/S
Bård Haukvang
Meldar - underskrift

Fra NORE OG UVDAL BYGNINGSRÅD
3630 RØDBERG.

BYGNINGSGEBYR
Anmodning om innbetaling

Å1 Hyttebygg,

3570 Å1.

Trykt på selvkopierende papir

Søknad datert	Vedrørende
28.12.86.	Oppføring av 3 stk. hytter.
Gebyr kr 1.320,-	for bygningsrådets behandling av søknaden
Gebyr kr	for bygningsrådets behandling av byggemeldingen og kommunens tilsyn i byggeperioden (jfr. b.lovens § 109)
Gebyr kr	for utstedelse av: ☐ midlertidig brukstillatelse ☐ ferdigattest

☒ Beløpet bes betalt til kommunekassen

☐ Beløpet bes betalt til kommunekassen hvor tillatelsen blir utlevert

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før byggetillatelse foreligger, bygningskontrollen er varslet og ansvarshavende er godkjent.

Sted og dato	Underskrift
Rødberg, den 17. april 1986.	I. Smebak.
Inntektsføres kto.	

KVITTERING

Kr	Dato	Stempel og underskrift
1320,-	5/5-86	Nore og Uvdal kommunekasse

Nr. 2251 Forlag: Sem & Stenersen A/S Oslo 10 81

NORE OG UVDAL KOMMUNE

Nr. 17/86.

Ål Hyttebygg,

3570 ÅL.

I henhold til Deres SØKNAD OM BYGGETILLATELSE for oppføring av hytte på eiendommen Numedal Alpinsenter, g.nr. 11, b.nr. 1, tomt nr. 191, gis De herved tillatelse til å foreta de omsøkte byggearbeider på nedenfor anførte betingelser.

Tegninger godkjennes med følgende merknader: Ingen.

Renovasjon. Det kan bli aktuelt å gjennomføre tvungen renovasjon i området, og den renovasjonsordning som da måtte bli bestemt må tiltres, både når det gjelder doav - fall, søppel, annet avfall m.m. Videre blir det å rette seg etter bygningsrådets anvisning når det gjelder vann/ avløp.

Plassering: Ingeniørkontoret må varsles før bygging settes igang, slik at punktfeste og hyttens plassering kan bli bestemt.

Ferdigbesiktigelse: Når hytta er ferdig må ingeniørkon - toret varsles.

Andre betingelser: Hytta kan ikke tas i bruk før avløpet er knyttet til renseanlegget for Numedal Alpinsenter. Eventuelt uthus må knyttes til hytta med levegg eller tak - overbygg. Uthus kan ikke bygges uten innvilget byggetil - latelse.

Ovennevnte tillatelse er gitt av bygningssjefen i medhold av "DELEGASJON AV MYNDIGHET TIL BYGNINGSSJEFEN" jfr. byg - ningslovens § 14 nr. 2, - og kommunestyresak 132/84 av 29. juni 1984. Saken vil bli referert på første møte i bygningsrådet. Avgjørelsen kan påklages til bygningsrådet. Vedr. klageadgang - se baksiden av dette skriv.

Sendt:
Ål Hyttebygg 6/5-86.

Rødberg, den 14. mars 1986.

Svein Sporan
Bygningssjef.

OPPLYSNINGER OM KLAGEADGANG

I samsvar med forvaltningslovens § 27 meldes med dette at bygningssjefen har truffet vedtak som gjengitt foran. Vedtaket kan påklages til bygningsrådet.

Klagefristen er 3 uker fra den dag da dette skriv kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes byg - ningsrådet. Den skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom det klages så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når dette skriv kom fram. Om adgang til å få klagefristen forlenget og om adgang til å påklage vedtaket selv om klagefristen er oversittet m.m., gjelder bestemmelsene i forvaltningslovens §§ 29 - 32. Om oppsettende virkning av klage, gjelder forvaltningslovens § 34. Har De ikke adgang til å gjøre Dem kjent med disse bestemmelser, eller trenger de veiledning med hensyn til hva De skal eller kan gjøre, kan de henvende Dem til byg - ningsvesenet.

Skal behaldast av kommunen

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Melding til GAB-registeret

GAB B-1 KOPI

1 Bygningens identifikasjon	Kommunenr. 0633	Bygningsnr. 8099553	Løpenr.		Utfyllingsdato 14 03 19 86			Brukarid 02	
2 Dato Bygn.type Næringsgr.	Dato for godkjenning 14 03 19 86	Dato for igangsetjing 01 07 19 86	Dato for teke i bruk 01 05 19 87		Status 0	På/tilbygg	Bygn.type 91	Næringsgruppe 9	
3 Byggherrens namn og adresse	Type byggherre A	Byggherrens namn AL Hytteleigg							
Maks. antall kryss	Byggherrens adresse 3570 ÅL				Postnr.	Poststad			
(3) 4 Materiale i berekonstruksjon	Vertikale berekonstruksjonar: [X] 1 Tre [ ] 2 Lett-betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 5 Tegl [ ] 9 Anna								
(3)	Horisontale berekonstruksjonar: [X] 1 Tre [ ] 2 Lett-betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 9 Anna								
(3) 5 Materiale i yttervegger	[X] 1 Tre [ ] 2 Lett-betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 5 Tegl [ ] 9 Anna								
(1) 6 Fundamentering	[X] 1 Grunnmur [ ] 2 Bankett/såle [ ] 3 Pålar [ ] 9 Anna								
(1) 7 Vassforsyning	[ ] 1 Tilknytta off. vassverk [X] 2 Tilknytta privat vassverk [ ] 3 Anna privat vassforsyning innlagt vatn [ ] 4 Anna privat vassforsyning ikkje innlagt vatn								
(1) 8 Oppvarming	[ ] 0 Ved [ ] 1 Oljefyr-anlegg [ ] 2 Oljefyrt eldstad [ ] 3 El [ ] 4 Oljefyr-anlegg/el [ ] 5 Oljefyranlegg/ved [ ] 6 Oljefyrt ildsted/el [ ] 7 Oljefyrt eldstad/ved [X] 8 El/ved [ ] 9 Anna								
9 Eigedommens registernr.	Gnr. 11	Bnr. 1	Feste nr.	Underfeste					
10 Koordinatar	Kartplate	Koordinatsystem							
	X-koordinat	Y-koordinat							
11 Byggjesaksreferanse, m.v.	*Kode B	Nr. (7 pos.) 17J86	Kode	Nr. (7pos.)					

12. Etasjer/arealer/ant. boliger

Etasje	Antall bustader	Bruksareal til bustad	Bruksareal til anna enn bustad	Bruksareal totalt
			56	56
Sum			56	56

14 Bustadspesifikasjon/Bygningens adresser

Bustad nummer	Bruksareal til bustad	Tal på rom	Kjøkken: Set kode	Tal på: Bad	Tal på: Vassklosett	Adressenamn	Gate/område kode eller Gnr.	Husnr. eller Bnr.	Evt. bokstav/festenr.	Evt. undernummer
						Nummedal Alpinsenter, tomt 191				

Tilleggsopplysningar (Krevst ikkje meldt, -for kommunal bruk):

(1)	15 Kjelde for anna privat vassforsyning	[ ] 1 Elv/bekk [ ] 2 Innsjø [ ] 3 Cisterne [ ] 4 Borebrønn [ ] 5 Vanleg brønn oppkomme
(1)	16 Kloakk	[ ] 1 Off.kloakk [ ] 2 Privat kloakk [ ] 3 Ikkje tilknytta kloakk
(1)	17 Rensing ved privat kloakk	[ ] 1 Infiltrasjons-grøft [ ] 2 Lukka anlegg [ ] 3 Sandfilter grøft [ ] 9 Andre rensetiltak
—	18 Sanit.utstyr Heiser Røkløp	Tal på bad | Tal på vassklosett | Tal på heisar | Tal på røykpiper | Tal på etasjar | Alternativt areal
(1)	19 Renovasjon	[ ] 1 Offentleg renovasjon [ ] 2 Felles/privat renovasjon [ ] 3 Ikkje felles renovasjon

Kommunens stempel og underskrift/Merknader

Rodl. 14.3.86 Gr Steindal

T-030 a

*J = Byggjesaksreferanse/journalnr.
Andre kodar sjå brukarhandboka

Skjemaet kan rekvirerast frå fylkeskartkontoret.

Status

0 Godkjent
1 Igangsatt
2 Tatt i bruk
3 Tatt i bruk, data tillagt hovedbygg
4 Revet
5 Utgått annen grunn
6 Bygging avlyst
7 Under ombygging
8 Teke i bruk etter ombygging
9 Generert p.g.a. tilbygg

På-/tilbygg

1 = Det finnes på- eller tilbygg til dette bygget
T = tilbygg,
P = påbygg

Bygningstype

1 Bustader

01 Rein einebustad
02 Einebustad med hybelhusvære, sokkelhusvære e.l.
03 Tomannsbustader vertikaldelte
04 Tomannsbustader horisontaldelte
05 Rekkjehus
06 Kjedehus, atriumhus
07 Andre småhus (ikkje over 4 husvære pr. hus)
08 Blokkhus (lamellhus) på 3 og 4 etasjar
09 Høghus (punkthus) og blokkhus (lamellhus) på 5 etasjar og over
10 Terassehus
11 Våningshus på gardsbruk, einebustader (Næringsgr. 0)
12 Våningshus på gardsbruk, tomannsbustader, vertikaldelte (Næringsgr. 0)
13 Våningshus på gardsbruk, tomannsbustader, horisontaldelte (Næringsgr. 0)
18 Annan hustype
19 Tilbygg og påbygg

3 Produksjonsbygg for bergverksdrift og industri og tilsvarande bygg for hjelpeverksemd i andre næringar

31 Etasjebygg for fabrikk eller verkstad
32 Etasjebygg for fabrikk eller verkstad kombinert med kontor
33 Produksjonshallar
34 Produksjonshallar kombinert med kontorfløy
35 Silobygg
39 Andre produksjonsbygg

4 Kontor-, forretnings- eller samferdselsbygg, alle slag

41 Kontor og administrasjonsbygg (også offentlege)
42 Varehus og andre butikkbygg
43 Ekspedisjonsbygg og terminalar
44 Lagerbygg og garasjebygg
45 Garasjebygg og uthus for bustader
46 Bensinstasjonar
49 Anna bygg for kontor, forretning eller samferdsel

5 Hotell- og restaurantbygg

51 Hotell (godkjende)
52 Anna herberge
53 Restaurant/kafé
54 Gatekjøkken/kioskar
55 Utleigehytte/campinghytte

6 Bygg for offentleg og privat tenesteyting, ikkje nemnt før

61 Bygg for undervisning og forskning, inkl. muséer og bibliotek
62 Sjukehus, gamleheimar, åndssvakeheimar o.l.
63 Barneheimar, barnehagar, feriekoloniar o.l.
64 Kyrkjer, krematorium, gravkapell
65 Soknehus, samfunnshus
66 Teater- og kinobygg
67 Idrettsbygg
68 Fengselsbygg
69 Andre bygg for offentleg og privat tenesteyting (tilfluktsrom)

7 Bygg for jordbruk, skogbruk, fiske og fangst

71 Hus for storfe
72 Hus for gris
73 Hus for høner
74 Hus for kylling
75 Hus for kalkun
76 Hus for sau
77 Hus for geit
78 Hus for pelsdyr
79 Fôrlager (skal berre brukast der den bygning eller det tilbygg som vert meldt til GAB kun inneheld fôrlager, og ikkje nokon av gruppene 71-78)
80 Lagerrom (potet, grønnsak)
81 Reiskapshus og garasje
82 Korntørkeanlegg
83 Veksthus
84 Fyrhus, pakkerom
85 Skogs- og utmarkskole
86 Driftsbygg for fiske og fangst
89 Andre landbruksbygg

9 Andre bygg

91 Fritidsbygg (hytter, sommarhus o.l.)
92 Bustadbrakker, koier, rorbuer, o.l. (seterhus, sel)
99 Andre bygg

Type byggherre:

E = Enkeltperson
D = Ansvarleg selskap, sameige kommanditselskap
A = Aksjeselskap og andelslag utanom burettslag og bustadbyggjelag
B = Burettslag og bustadbyggjelag
L = Legat, stiftelse, lag, kyrkjelyd o.l.
S = Staten
K = Kommune
F = Fylkeskommune
W = Utenlandske alle typer
X = Annan eigartype

Næringsgruppe:

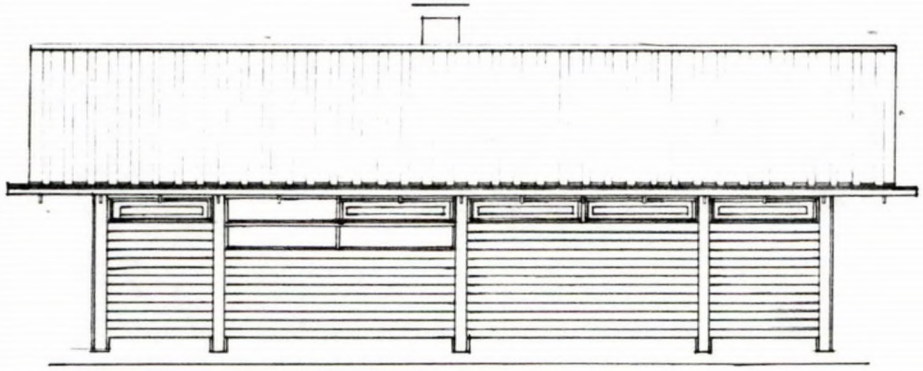
0 Bustader (Set **aldri** 0 dersom bygget inneheld lokale i andre næringsgrupper)
1 Jordbruk, skogbruk
2 Fiske og fangst
3 Bergverksdrift og industri
4 Varehandel, bank og forsikring
5 Hotell og restaurantdrift
6 Offentleg administrasjon
7 Undervisning og forskning
8 Helse- og veterinærvesen
9 Anna verksemd

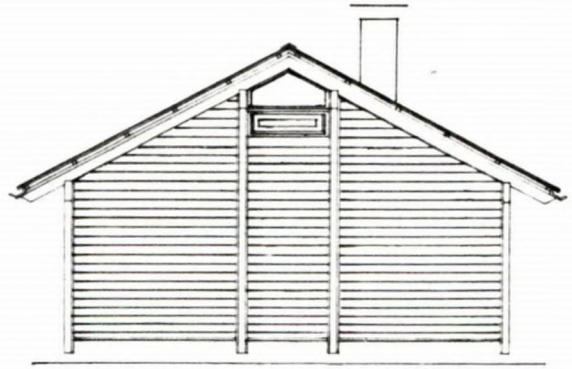
Kjøkken

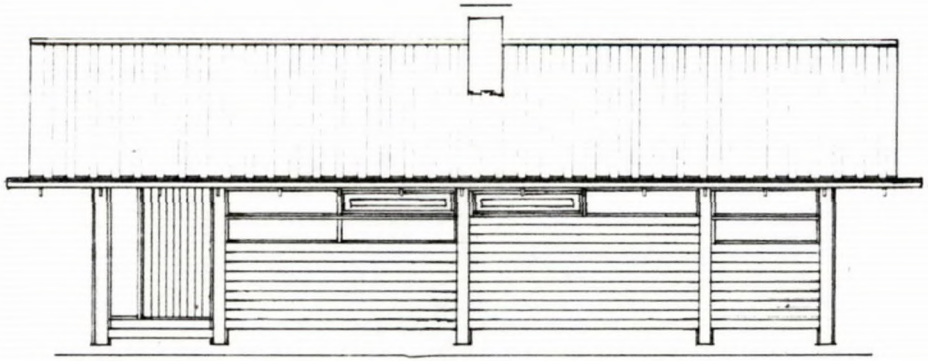
0 Ikkje kjøkken
1 Kjøkken
2 Felleskjøkken

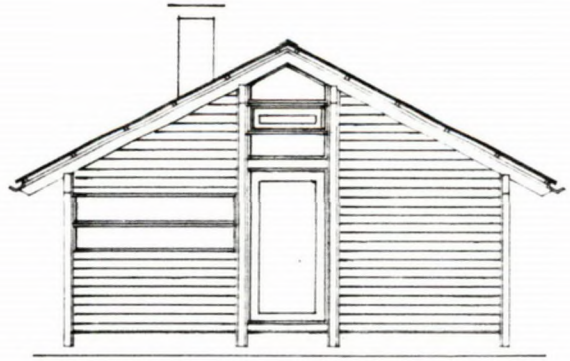
Koordinatsystem

1 NGO, sone A (Akse I)
2 NGO, sone B (Akse II)
3 NGO, sone C (Akse III)
4 NGO, sone D (Akse IV)
5 NGO, sone E (Akse V)
6 NGO, sone F (Akse VI)
7 NGO, sone G (Akse VII)
8 NGO, sone H (Akse VIII)
51 NGO, 56 A
52 NGO, 56 B
53 NGO, 64 A
54 NGO, 64 B
31 UTM sone 31
32 UTM sone 32
33 UTM sone 33
34 UTM sone 34
35 UTM sone 35
36 UTM sone 36
41-49 lokale nett

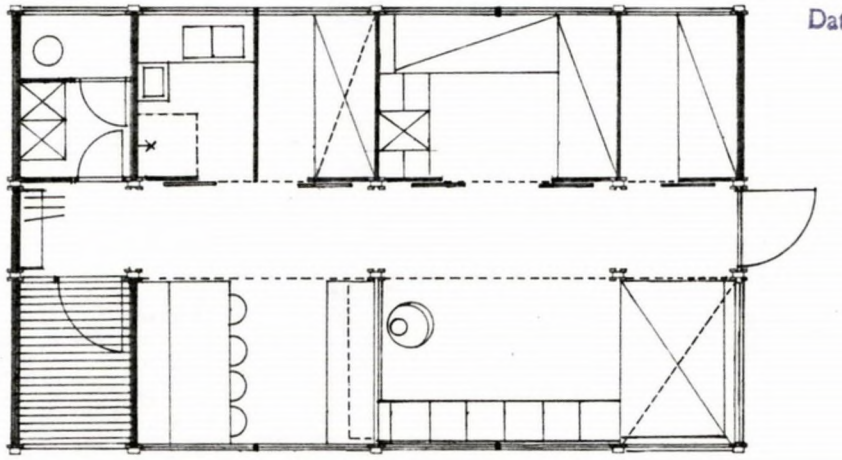


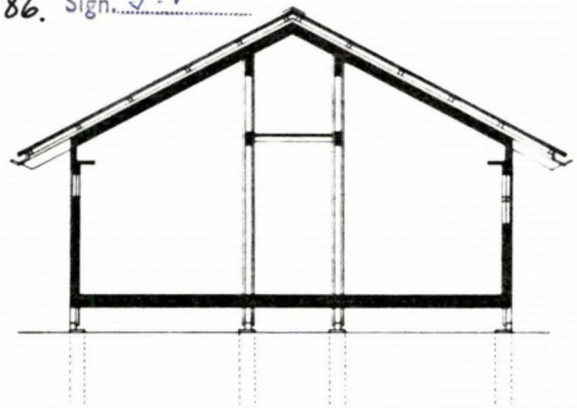






Godkjent av
BYGNINGSSJEFEN I NORE OG UVDAL
i henhold til delegasjon av myndighet.
Dato 14/8-86. Sign. [signature]





MÅLESTOKK 1:100 27-8-80.

ÅLHYTTA

Kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg 2017 – 2029



Dagalifjell, mot Bergsjø og Smådøl

Planbeskrivelse

Vedtatt i kommunestyret 13.02.2017

19.01.2017

1. **INNLEDNING 4**
2. **FORMÅLET MED PLANARBEIDET 5**
   1.1 *PLANPROGRAM 6*
3. **PLANPROSESSEN 6**
   2.1 *OPPSTART OG 1. GANGS OFFENTLIG ETTERSYN 6*
   3.1 *2. GANGS OFFENTLIG ETTERSYN 7*
4. **NASJONALE RAMMER 7**
   4.1 *REGIONALE RAMMER 8*
   5.1 *KOMMUNALE RAMMER 8*
   6.1 *AREALPLANER 8*
   7.1 *TEMAPLANER OG UTREDNINGER 8*
   8.1 *REGIONAL PLAN FOR HARDANGERVIDDA 8*
   9.1 *STI OG LØYPEPLAN 10*
5. **OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR ØVRE UVDAL REISELIVSOMRÅDE 11**
6. **REGULERINGSPLANER SOM FORTSATT SKAL GJELDE 11**
7. **BESKRIVELSE 12**
   10.1 *PLANOMRÅDET 12*
   11.1 *LANDSKAP 12*
   12.1 *GENERELT OM LANDSKAP OG HYTTEBYGGING 17*
   13.1 *EKSPONERING 17*
   14.1 *FORMINGSVEILEDER 18*
   15.1 *VEGETASJON 18*
   16.1 *GENERELT OM LANDSKAPET I OMRÅDET 18*
   17.1 *KULTURMINNER OG KULTURMILJØER 19*
   18.1 *HISTORIE 21*
   19.1 *VEGETASJON OG FLORA 22*
   20.1 *SETEROMRÅDENE 23*
   21.1 *TEMAKART 25*
8. **VURDERINGER ETTER 2. GANGS OFFENTLIG ETTERSYN. 26**
   22.1 *NATURMANGFOLDLOVEN: SAMLET VURDERING AV ALLE TILTAK I KOMMUNEDELPLANEN FOR DAGALIFJELL MED RØDBERG 26*
   23.1 *FORHOLDET TIL KOMMUNEDELPLAN FOR STIER OG LØYPER 28*
   24.1 *VURDERING AV PLANENS SAMLEDE KONSEKVENSER FOR MILJØ OG SAMFUNN 28*
9. **UTSNITT AV PLANBESKRIVELSE MED KONSEKVENSUTREDNINGER FOR OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR ØVRE UVDAL REISELIVSOMRÅDE. 29**
   25.1 *ENKELTOMRÅDER 30*
   26.1 *KONSEKVENSUTREDNING 45*

10. **GJENNOMGANG AV HØRINGSUTTALELSE FRA FYLKESMANNEN I BUSKERUD (FM), OG NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE), 50**

Innledning

Nore og Uvdal kommune ligger øverst i Numedal med ca. 2 500 innbyggere. Kommunen har betydelige utmarksarealer, også innover Hardangervidda. Kommunen rullerer for tida kommuneplanens arealdel, som delplaner.

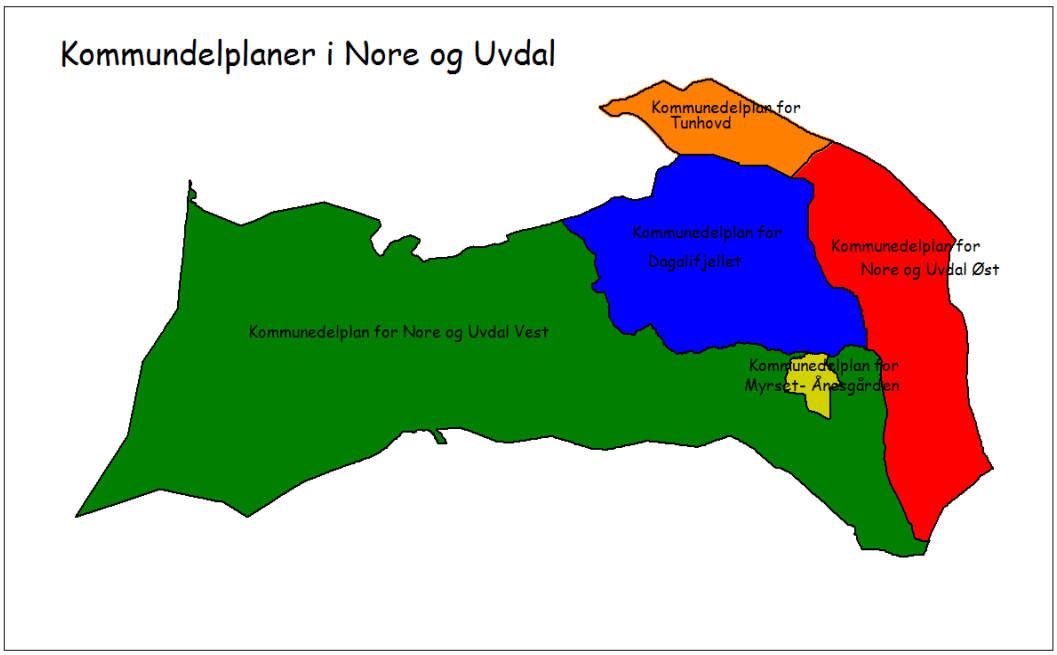
Planområdet Dagalifjell med Rødberg med Rødberg omfatter området mellom Uvdalselva i sør/sørvest (med Uvdal Alpinsenter), Lågen og Tunhovdfjorden i øst, Pålsbufjorden og mot kommunegrensa i nord, og noe av fjellområdet vest for Fv. 40 med Torsetlia/Vasstulan. Planområdet inkluderer tettstedene Rødberg og Uvdal. Rødberg er kommunesenteret og er et aktivt handelssentrum, og Uvdal er ei aktiv fjellbygd med levende kulturlandskap og mange små gårdsbruk.

Store deler av planområdet ligger innenfor grensene til Regional plan for Hardangervidda. Dette er en plan som omfatter 3 fylker, Buskerud, Telemark og Hordaland. Regional plan for Hardangervidda ble vedtatt i alle tre fylkeskommunene høsten 2011. Miljøverndepartementet meddelte i brev datert 16. juli 2012 at de tar planen til orientering. Regional plan legger føringer for utarbeidelse av kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg. Øvre Uvdal er satsingsområde for tyngre reiseliv i kommunen, og det ligger 2 alpinanlegg i planområdet med tilknyttende fritidsbebyggelse.

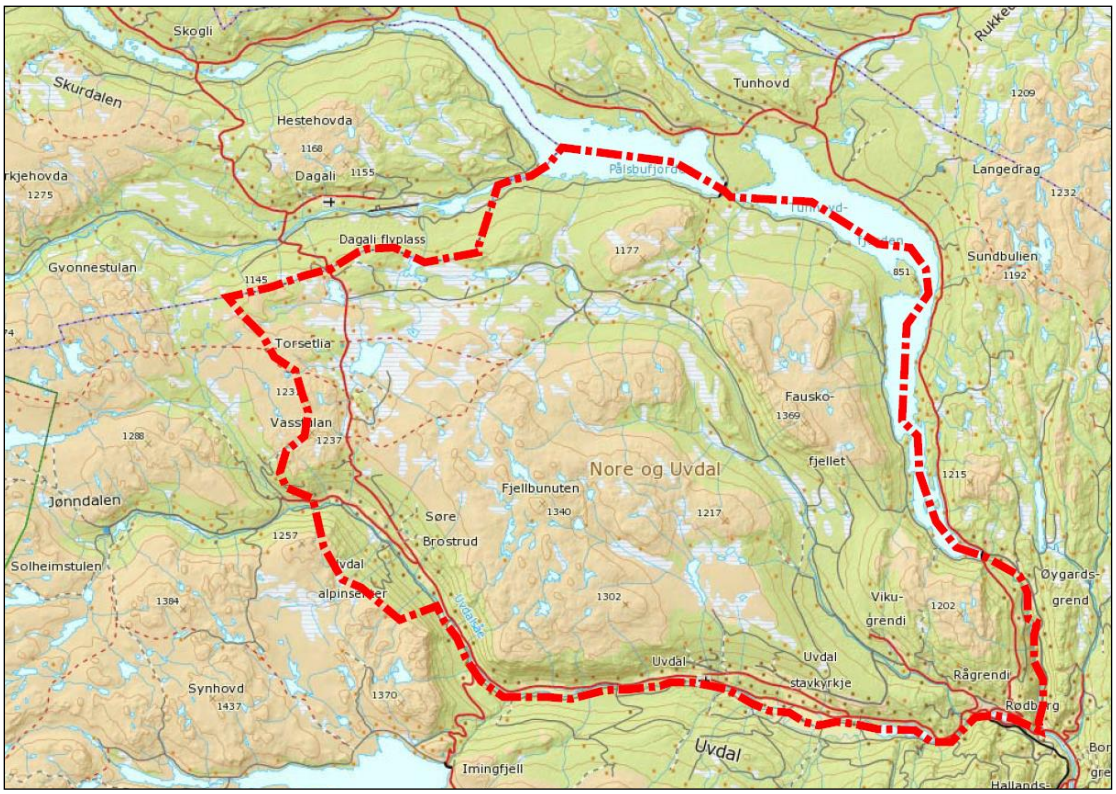
Planprosessen med kommunedelplan for Dagalifjellet med Rødberg har gått parallelt med planprosessen for områdereguleringsplan for Øvre Uvdal reiselivsområde. Arealet som er innenfor utredningsområde for områdeplan, er i sin helhet inne i kommunedelplan for Dagalifjellet med Rødberg. Alle innspill som ble fremmet til områdereguleringsplan for Øvre Uvdal reiselivsområde er konsekvensutredet i kommunedelplan for Dagalifjellet. Områdereguleringsplan for Øvre Uvdal reiselivsområde ble vedtatt i mars 2016.

Planen tar sikte på å utvikle Øvre Uvdal som et attraktivt reiselivsområde med forutsigbare planer for videre utbygging. Øvrige deler av planområdet består av eksisterende, delvis spredt fritidsbebyggelse langs Fv. 40 over Dagalifjell, spredt fritidsbebyggelse og setereiendommer gjennom Smådøl til Rødberg.

Nore og Uvdal kommunes areal består av 5 kommunedelplaner.



Figur 1: Oversiktskart over kommunedelplaner i Nore og Uvdal kommune



Figur 1: Planområdet dekker et areal på 433 km2

Formålet med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å komme fram til en plan for langsiktig forvaltning av arealene i området Dagalifjell med Rødberg. Kommunedelplanen skal være grunnlaget for arealpolitikken som skal føres, og planen ” - skal vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk

og skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene" (pbl. § 11-5).

Planprogram

Planprogram for kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg er fastsatt i kommunestyret 04.02.2013. Kommuneplan vil bygge på forutsetningene i Regional plan for Hardangervidda.

Nore og Uvdal kommunes mål, som kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg med Rødberg skal bidra til å oppfylle er:
Planen skal gi rammer for en forsvarlig bærekraftig forvaltning av kommunens arealer.
Planen skal gi grunnlag for en positiv utvikling i planområdet.
Utvikling av reiselivet i Nore og Uvdal skal ha utgangspunkt i en natur- og kulturbasert opplevelsesregion med fokus på kvalitet, lokal tradisjon og miljø.
Planen skal vise muligheter for ny bosetting gjennom attraktive boligtomter tilknyttet grender/tun som tar hensyn til eksisterende bygningsmiljø og landskap.
Planen skal vise areal med muligheter for utbygging av et variert næringsliv, både for nye etableringer og videreutvikling av eksisterende bedrifter.
Planen skal vise nye hytteområder i samsvar med overordna retningslinjer og i et omfang som står i forhold til eksisterende tomtereserve og forventa etterspørsel.
Planen skal ta hensyn til Universell utforming, barn og unges oppvekstvilkår og samfunnssikkerhet og beredskap.
Følgende hensyn skal ligge til grunn: Vern av dyrka og dyrkbar mark, biologisk mangfold, forsvarlig forvaltning av biologiske og mineralske ressurser og et mest mulig energi- og transporteffektiv utbyggingsmønster.

De mest relevante utfordringer og strategiske satsingsområder for kommunedalplan Dagalifjell med Rødberg med Rødberg er:
Tilrettelegge for økt bosetting gjennom attraktive boligtilbud.
Sikre arealer for videre næringsutvikling og som styrker bosettingen i kommunen.
Legge til rette for en mest mulig bærekraftig hyttebygging innenfor definerte områder, som tar hensyn til bl.a. beite, natur og miljø. Det skal ikke etableres ny fritidsbebyggelse på snaufjellet.
Gjennomføre en god planlegging i landbruks-, natur- og friluftsområder.
Styrke en bærekraftig utvikling gjennom samordnet areal- og transportplanlegging.
Rødbergs identitet som tettsted og regionalt senter skal styrkes.
Tiltak for å fremme god folkehelse skal være prioritert oppgave.

Planprosessen

Oppstart og 1. gangs offentlig ettersyn

Arbeidet med kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg startet i 2012.
Planprogram for kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg med Rødberg ble vedtatt i 2013.
Ved varsel om oppstart kom det inn 52 innspill. Disse innspillene ble konsekvensutredet og forslag til kommunedelplan for Daglifjell med Rødberg ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn 1. gang i 2014.
Planprosessen med kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg med Rødberg har gått parallelt med planprosessen for områdereguleringsplan for Øvre Uvdal reiselivsområde. Arealet som er

innenfor utredningsområde for områdeplan, er i sin helhet inne i kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg med Rødberg. Alle innspill som ble fremmet til områdereguleringsplan for Øvre Uvdal reiselivsområde er konsekvensutredet i kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg.
Det kom inn 44 innspill/ merknader til planforslaget. Det foretatt konsekvensutredning av 22 innspill som omfatter nye byggeområder eller områder hvor det ønskes tomter innenfor spredt fritidsbebyggelse. De øvrige innspillene er vurdert.

Det ble holdt et informasjonsmøte på Dagali Herredshus den 5. juni. 30 deltakere møtte opp.
Der kom det fram ønske om å få utsatt fristen for innspill til kommunedelplanen, og fristen ble seinere forlenget til 20. juli 2012. Innen fristen kom det inn 52 innspill til varsel om oppstart av planarbeidet og til planprogram.



Bilde 1: Fra Slåtteli med Ruaåsen og Bergsjøåsen i Bakgrunnen.

2. gangs offentlig ettersyn

Ved 2. gangs høring av planen ble et mottatt 31 uttalelser og innspill til kommunedelplanen. 7 av uttalelsene var fra offentlige etater. Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE og Statens vegvesen, SVV fremmet innsigelse til planforslaget.
Det er kun små justeringer av plankart og bestemmelser. Aktsomhetskart for flom, ras og skred er endret til juridisk bindende farseonekart, slik at plandokumentet består av 3 plankart.

Nasjonale rammer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
St.meld. nr. 9 (2011-12) Landbruks- og matpolitikken.
St.meld. nr. 25 (2008-09) Lokal vekstkraft og framtidstru.
St.meld. nr. 26 (2006-07) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand.
Meld. St. 35 (2012-2013) Framtid med fotfeste - Kulturminnepolitikken
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442 / 2012).
Statlige og regionale retningslinjer for arealplanlegging.

Regionale rammer

Regional planstrategi for Buskerud (2013-2016) Vedtatt av fylkestinget i 2012
Regional plan for Hardangervidda, 2011 – 2025, vedtatt av 3 fylkesting i 2011 og tatt til orientering av Miljøverndepartementet i 2012.
Regional delplan for reiselivet i Buskerud 2010 – 2016.
Forvaltningsplan for vannregion Vest-Viken 2010 – 2015.
Overordnet styrings- og strategidokument for Kongsbergregionen 2010 – 2021.
Strategi for landbruks- og matområdet 2013-2016, vedtatt i fylkestinget i 2011
Politikk for fjellregionene i Innlandet, januar 2007
Fylkesvegstrategien.

Kommunale rammer

Kommuneplanens samfunnsdel 2010 – 2021. Vedtatt av kommunestyret 01.11.2010, sak 81/10.
Kommuneplanens arealdel, 2000 – 2010. Vedtatt av kommunestyret 26.06.2000, sak 49/00.
Utkast til bestemmelser - Føringer i påvente av endelige bestemmelser,14.03.2005

Arealplaner

Kommunedelplan for Tunhovd, godkjent i 2006
Kommunedelplan for Myrset – Ånesgården,vedtatt i 2009
Kommunedelplan for Nore og Uvdal Øst.Vedtatt av kommuenstyret 13.04.2015, sak 13/15.
Kommunedelplan Nore og Uvdal Vest. Vedtatt av kommunestyret 26.10.15 og 23.11.15.
Områdereguleringsplan for Øvre Uvdal reiselivsområde
Kommunedelplan for stier og løyper, vedtatt i kommunestyret 17.02.03. Rullering startet i 2013.

Temaplaner og utredninger

Kommunedelplan for kulturminner, vedtatt 28.03.2011.
Strategisk næringsplan, vedtatt i 2012
Trafikksikkerhetsplan, vedtatt 24.06.2013.
Klima og energiplan, vedtatt 12.12.2011
Skogtakst er gjennomført for hele kommune inkludert miljøregistreringer.
Viltkartlegging.
Dambrudsberegning – utført av Numedals-Laugens Brugseierforening.
Utmarksnæringer og LNF-begrepet i Nore og Uvdal, sluttført våren 2010.

Regional plan for Hardangervidda

Regional plan er utarbeidet i samarbeid mellom Buskerud, Telemark og Hordaland fylkeskommuner, og vedtatt i de tre fylkeskommunene høsten 2011. Hovedformålet med regional plan for Hardangervidda er å komme fram til en langsiktig og helhetlig strategi for bruk av arealer som er viktige leveområder for villreinen eller påvirker villreinens leveområder. Særlig sentralt vil det være

å sikre villreinen tilstrekkelige leveområder og langsiktig gode livsvilkår.
å sikre lokalsamfunnene rundt Hardangervidda gode muligheter for nærings- og bygdeutvikling.
å legge til rette for friluftsliv og naturbasert næringsliv.

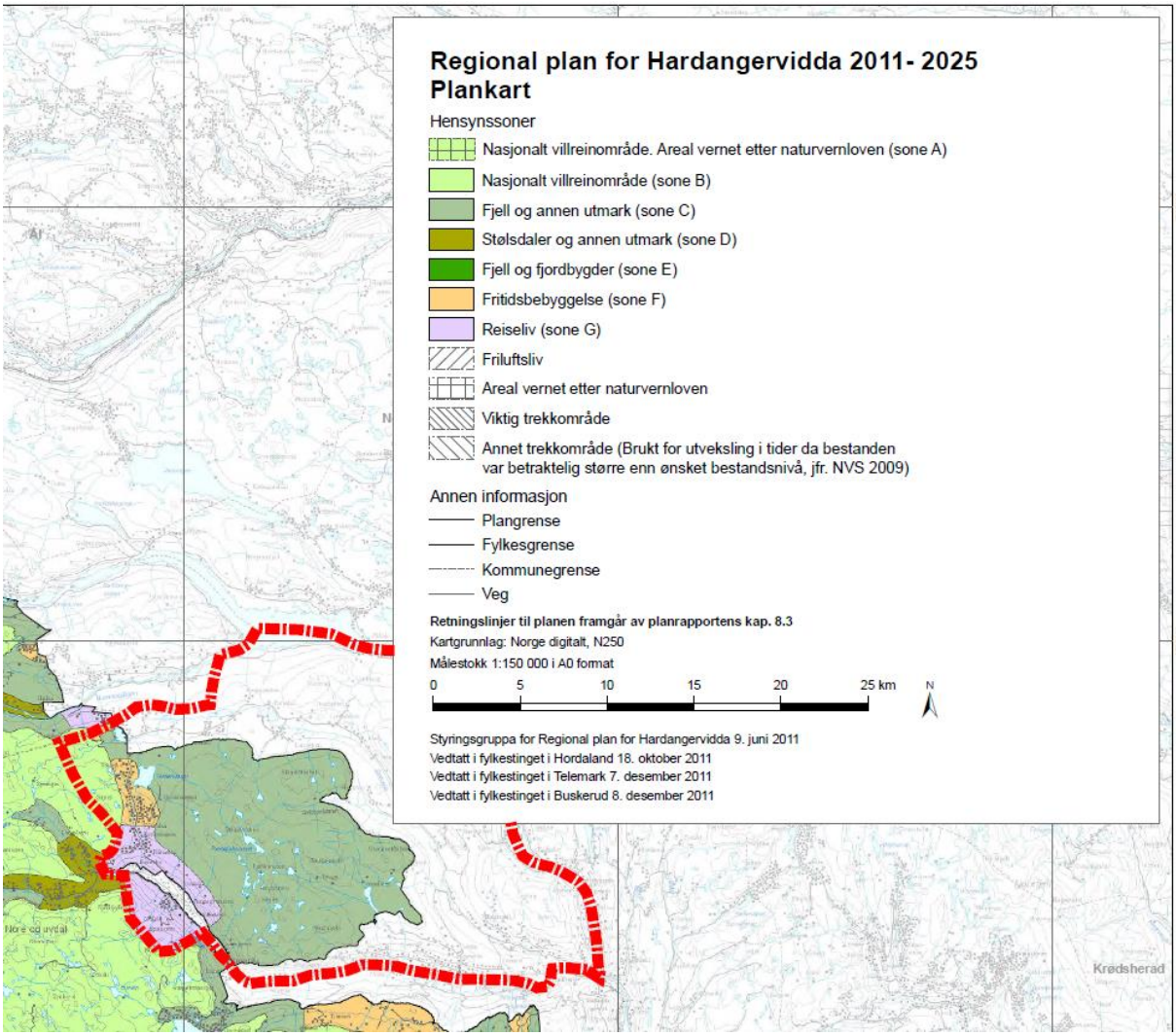
Det ble gjennomført en bred lokal prosess med politisk behandling av lokale innspill i Nore og Uvdal. Dagalitangen ligger ikke innenfor nasjonalt villreinområde i regional plan.

Viktige prinsipper i Regional plan for Hardangervidda
Ikke juridisk bindende, men retningsgivende for videre kommunal planlegging

Tidligere godkjente og gjeldende kommuneplaner og reguleringsplaner gjelder fortsatt, og er juridisk bindende.
Ingen ny fritidsbebyggelse skal etableres innenfor nasjonalt villreinområde eller i snaufjellet.
Det skal være mulig å drive ulike typer utmarksnæring på Hardangervidda, men det må lokaliseres og skje med hensyn til villreinen.
Tyngre fritidsbebyggelse og reiselivsutvikling skal legges til områder som allerede er tatt i bruk til formålet.
Friluftsliv skal stimuleres, men ferdsel skal styres utenom de viktigste villreinområdene. Sti- og løypeplaner vil være et viktig virkemiddel for å kanalisere ferdselen, dvs kanalisering av ferdsel inn på Dagalitangen.
Vegen over Imingfjell vinterstenges fra 30. november til 1. april (eller til påske når denne er i mars). Vegen kan stenges på kort varsel hvis det er villrein i området.

Regional plan for Hardangervidda avgjør ikke detaljerte lokaliseringsspørsmål som kun er av lokal interesse. Den er en grovmasket og ikke juridisk bindende plan, som forutsettes fulgt opp i videre kommunal planlegging. Planen gir derimot sterke føringer gjennom sine rammer og retningslinjer for den videre planleggingen. Det forventes at planens intensjoner følges opp av både kommunale og regionale myndigheter. Kilde: http://fylkesdelplan-hardangervidda.no

I arbeidet med kommunedelplanen for Dagalifjell med Rødberg er de retningslinjer som er gitt i regional plan fulgt opp.



Figur 2: Forstørret utsnitt som viser de forskjellige sonene i Daglifjell-området.

I retningslinjene er det gitt føringer om at ny bebyggelse for overnatting ikke skal etableres over tregrensa eller i det høyesteliggende skogsbeltet, men at installasjoner for alpinanlegg kan etableres over tregrensa. Planarbeidet har lagt til grunn at det minimum skal være et 50 m bredt skogsbelte mellom øvre byggegrense og snaufjellet. Fastsetting av det 50 m brede beltet tar utgangspunkt i faktisk skoggrense som varierer over området. Vasstulan vil være unntatt fra dette kravet.

Økt ferdsel skal i hovedsak foregå innen planområdet, og for øvrig kanaliseres inn på Dagalitangen (utenfor villreinens leveområde)

Sti og løypeplan

Retningslinjene i regional plan for Hardangervidda sier at det bør foreligge forpliktende kommunal sti- og løypeplan som kanaliserer økt ferdsel utenfor viktige villreinområder før nye utbyggingsplaner innenfor planområdet blir realisert.

Gjeldende kommunedelplan for stier og løyper ble vedtatt av kommunestyret 02.02.09. Kart over sti- og løypenettet er revidert i forbindelse med utarbeidelse av de enkelte kommunedelplanene.

Bakgrunnen for arbeidet med revidering av kommunedelplan for stier og løyper er behov for helhetlig og oppdatert oversikt over eksisterende og framtidig tilrettelegging for stier og løyper.

Kommunedelplanen gjelder for hele Nore og Uvdal kommune.

Planprogram for kommunedalplan for stier og løyper er godkjent av kommunestyret 02.09.2013, sak nr. 60/13.

Planforslaget ble lagt ut til 2. gangs høring våren 2016.

Områdereguleringsplan for Øvre Uvdal reiselivsområde

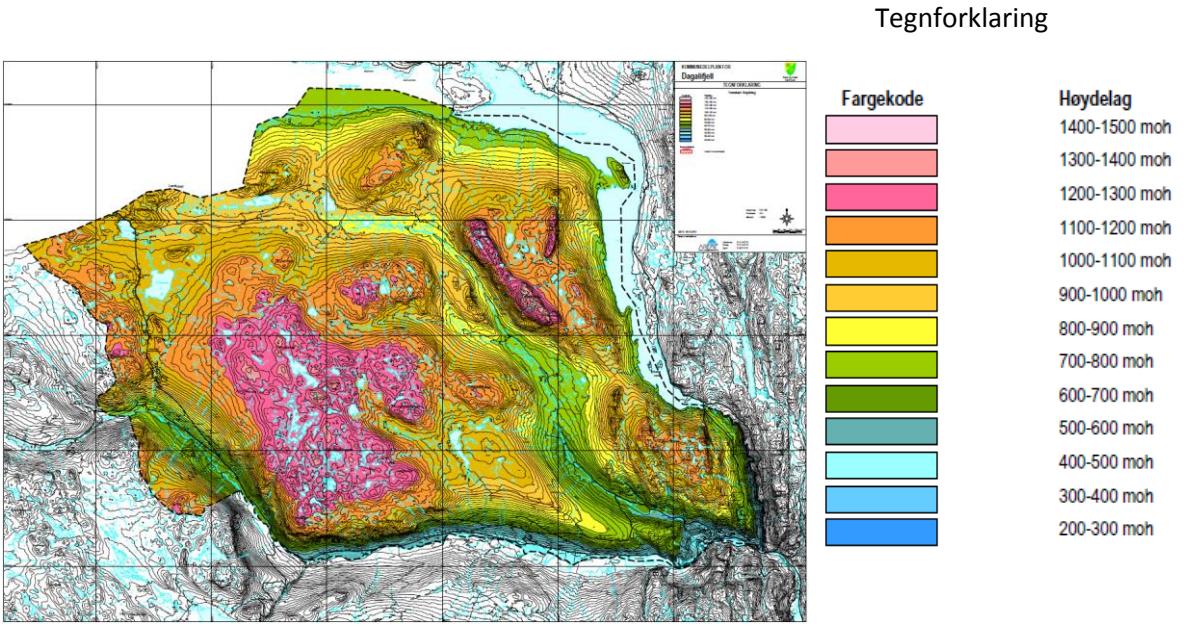
Planprosessen i områdeplan for Øvre Uvdal reiselivsområde har gått parallelt med planprosessen medkommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg med Rødberg. Arealet som er innenfor utredningsområde for områdeplan, er i sin helhet inne i kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg med Rødberg. Alle innspill som ble fremmet til områdeplan for Øvre Uvdal reiselivsområde er konsekvensutredet i kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg. Ytre avgrensing av planområdet er området som i regional plan for Hardangervidda ligger i sone for reiseliv, ca 33,6 km2. Den rettslig bindende områdereguleringsplanen utgjøre detaljområder innenfor ytre avgrensning.
Formålet med områdereguleringsplanen er å sikre samordnede arealavklaringer og en helhetlig utvikling for det samlede reiselivsområdet Øvre Uvdal i en juridisk bindende plan.
Gjennom ulike samarbeidsprosjekt knyttet til reiselivsutvikling i Uvdal er det vist vilje og evne til samarbeid mellom ulike private aktører. De lokale aktørene ser viktigheten av å styrke landbruket, ivareta kultur, øke bosetting, sikre arbeidsplasser og øke områdets attraktivitet som en bærekraftig reiselivsdestinasjon, først og fremst for familier.
Næringslivet, utbyggere og grunneiere i Uvdal har gått sammen om prosjektet Masterplan Uvdal 2030 med mål om en helhetlig plan som destinasjonen kan arbeide etter. Gjennom dette og flere andre lokale samarbeidsprosjekter har det kommet fram sterke ønsker om å se hele området i en planmessig sammenheng. Kommunen har positive erfaringer fra samarbeid med næringslivet gjennom Nore og Uvdal Næringsselskap da det ble utarbeidet innspill til Regional plan for Hardangervidda. Erfaringer herfra viste at lokale planprosesser gir engasjement og konstruktive innspill til utvikling i et langsiktig og bærekraftig perspektiv.
Kommunestyret vedtok 28.03.2011 på bakgrunn av dette å inngå en samarbeidsavtale med Prosjekt Masterplan Uvdal 2030 om utarbeidelse av en områdereguleringsplan for reiselivsområdet Øvre Uvdal. Samarbeidsavtalen ble inngått 19.06.2012 mellom Nore og Uvdal kommune og Nore og Uvdal Næringsselskap på vegne av Prosjekt Masterplan Uvdal 2030.
Områdereguleringsplan for Øvre Uvdal reiselivsområde ble vedtatt i mars 2016

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

Kommunens planarkiv viser hvilke reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde. Her oppgis: planID, plannavn, planstatus, plantype og ikrafttredelsesdato.

Beskrivelse

Planområdet



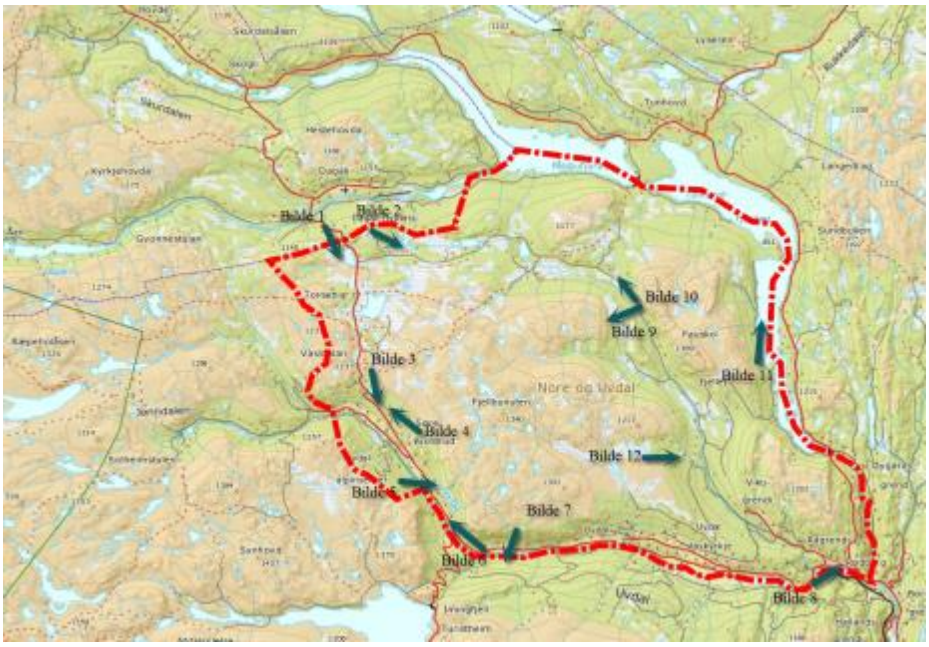
Figur 3: Planområdets høyde over havet.

Planområdet ligger nord i Nore og Uvdal kommune, der kommunesenteret Rødberg ligger 370 m.o.h i sørøstre hjørne av planområdet, mens de høgeste fjella er Fauskofjellet (mellom Smådøl og Tunhovdfjorden) er 1369 m.o.h, og Fjellbunuten (opp for Uvdal) er 1340 m.o.h. Store deler av planområdet ligger høgere enn 1000 m.o.h. Det har kommet innspill til byggeområder både på Dagalifjell, i Øvre Uvdal, Kirkebygda/Månet, Smådøl og langs Tunhovdfjorden.

Landskap

Planområdet består av svært varierende landskap, fra høgfjell, til bratte lier, seterdaler, spredt bosetting og gårder, til sentrumsområder i Uvdal og Rødberg.

Nedenfor er vist en bildeserie som viser de ulike landskapsbildene, og først et oversiktskart som viser hvor bildene er tatt innenfor planområdet:



Figur 4: Oversikt over hvor landskapsbildene nedenfor er tatt.

	Bilde nr. 1 er tatt på grensa mot Hol kommune, i retning sørover, og viser viddelandskapet, store vann, myrområder, fjellbjørkeskog og snaufjell. Her er store åpne arealer, med noe eldre hyttebebyggelse som er svært synlig.
	Bilde nr. 2 er tatt i retning østover mot Bergsjø-området, i retning mot øvre del av Smådøl, Dette viser overgangen fra vidde til dalføre, med fjellbjørkeskog, eldre setre og vassdraget i dalen.

	Bilde nr. 3 er tatt fraHøk, med utsikt mot alpinsenteret og hyttebebyggelsen ved senteret. Dalen har bratte fjellsider på begge sider av dalen, med fjellbjørkeskog øverst og barskog lenger nede i dalen
	Bilde nr. 4 er tatt i retning mot nordvest, mot Nørstebølia, opp mot Djupegrønuten
	Bilde nr. 5 er tatt i området ved alpinsenteret mot gardsbruk og viser typisk kulturlandskap i Uvdal. Barskog i dalbunnen og blandingsskog ved gardsbrukene.

	Bilde 6 er tatt nede i dalen langs fv. 40 i retning nordover dalen, og viser de bratte fjellsidene mot vest. Tett granskog nede i dalbunnen.
	Bilde nr. 7 er tatt fra nordsida av Uvdal ned mot dalbunnen, der det er store dyrka areal på begge sider av elva. På vestsida av dalen er det skogkledd li opp mot fjellet.
	Bilde nr. 8 viser miljø i Rødberg sentrum. Foto: Vidar Skreprud

	Bilde nr. 9 er tatt i Smådøl i fjellbjørkebeltet, i retning mot vest ogSteinsetfjellet.
	Bilde 10 viser seterslandskap midt i Smådøl.
	Bilde nr. 11 er tatt på vestsida av Tunhovdfjorden, retning mot nord, der det er foreslått fortetting i eksisterende hytteområder.

	Bilde nr. 12 er tatt fra åsen i retning nordøst ned mot motorsenter nederst i Smådøl. Skogkledte lier på begge sider nederst i Smådøl.

Generelt om landskap og hyttebygging

Nore og Uvdal kommune ønsker å tilrettelegge for økt hyttebygging i den kommende planperioden, og de fleste innspillene gjelder hyttebygging. Attraktive hytteområder er gjerne områder som samtidig er verdifulle, sårbare og eksponerte landskap. Ved utbygging i slike områder er det viktig å opprettholde landskapets karakter og kvaliteter heller enn å endre landskapets karakter. Områdenes identitet og folks følelse av tilhørighet må opprettholdes. Dette har både estetiske, miljømessige og bruksmessige årsaker. Viktige prinsipper for å lykkes med utbygging innebærer:

Unngå topper og øverste høydedrag
Unngå snaufjell
Unngå bratte jevne lier/sider
Legg hyttebebyggelsen i småkupert landskap

Eksponering



Bilde 2: Dagalifjell med Rødberg

Hytter i åpne områder eller på snaufjellet betyr alltid at hyttene blir dominerende elementer i landskapet. Fjernvirkning og brutte silhuettlinjer gir en uheldig påvirkning av fjellandskapet. Ved planlegging er det viktig å velge områder hvor bebyggelsen blir lite eksponert og underordner seg de

store landskapstrekkene. Dersom hyttebygging i åpne landskap allikevel skal tillates, bør det skje ved fortetting og etter grundige analyser av landskapsvirkningene. Det er for eksempel krevende å plassere hytter i bratt og ulendt terreng. Høye grunnmurer, store skjæringer og fyllinger samt unødig skade på vegetasjonen kan fort bli tilfelle dersom hyttene plasseres uten tilstrekkelig kompetanse. Det enkleste landskapet å bygge hytter i er slakt og småkupert landskap. Terrenget bør være slakere enn 1:6 og områder brattere enn 1:4 bør ikke bygges ut overhodet. I alle tilfeller bør markante landskapsformer skjermes mot inngrep for å bevare områdets karakter.

Formingsveileder

Det bør stilles krav om fargebruk, materialbruk og bruk av utelys i reguleringplan ved utbygging. Mørke naturfarger og natur(like) materialer er å anbefale. Et fargeprogram for hyttefeltene kan med fordel utarbeides. Det bør også utarbeides retningslinjer for bruk av utelys i hytteområdene. Nattlandskapet i nyere hytteområder er har ofte vel så sterk fjernvirkning som daglandskapet på grunn av bruk av utelys. Valg av armatur som sender lyset nedover og blender for lys som går opp- og utover, vil dempe virkningen av hytteområdene i nattlandskapet.

Vegetasjon

Vegetasjonen er sårbar i fjellområder og bør i størst mulig grad skjermes og tas vare på ved utbygging. Vegetasjonen sørger også for le og er viktig for det lokale mikroklimaet. I byggeområdene bør det avsettes vegetasjonsbelter. Disse bør ha en bredde over 20 meter og kan kombineres med turstier og løyper. Ved utbygging bør anleggstrafikken avgrenses til framtidige vei- og ledningstraséer. På tomtene bør det hogges minst mulig og viktige vegetasjonsområder må sikres ved avsperring og avtaler. En detaljert rigg- og marksikringsplan bør utarbeides i forbindelse med byggeplan.



Bilde 3: Hytte på Dagalifjell med Rødberg, skog av fjellbjørk skermer og gjør hytta lite synlig i landskapet.

Generelt om landskapet i området

Norsk Institutt for jord- og skogkartlegging (NIJOS) har utarbeidet et nasjonalt referansesystem for landskap og delt Norge inn i 45 landskapsregioner. De omtalte områdene i denne analysen omfattes i

hovedsak av landskapsregion 15 ”Lågfjellet i Sør-Norge”. Denne regionen kjennetegnes ved fjellområder opp til 1500 m.o.h. som øst for Langfjella domineres av småkuperte vidder som gjennomtrenges av små og store U-daler. Dette gir fjellene et grovt relieff med store høydeforskjeller. Denne regionen er den mest vannrike av alle og svært mange vassdrag er berørt av kraftutbygging. I tillegg finnes utallige småvann, pytter og tjern. Vegetasjonsmessig domineres landskapsregionen av fjellskog, samt låg- og mellomalpine soner med lyng- og grasvegetasjon.
Den tradisjonelle bruken av disse fjelltraktene har vært jakt, fiske, forskjellige typer av utmarksbruk (slått, beite) og setring. Noen av landets gjeveste fjellbeiter finnes i regionen, både for sau og villrein. I sammenheng med den tradisjonelle bruken har det historisk vært lite bebyggelse i regionen.

Seteranlegg og buer har utgjort hovedandelen av bebyggelse. I løpet av de siste 100 årene har hyttebebyggelse overtatt som hovedtype av bebyggelse i området, men disse har ofte fulgt samme høydelag som setrene. Av andre tekniske anlegg er anlegg i forbindelse med kraftutbygging.
Mange typer av veier finnes i området, fra gamle ferdaruter til nyere anleggsveier og kraftlinjer. (NIJOS, 2005)



Bilde 4: Landskapsregion Lågfjellet i Sør-Norge
De områdene hvor det foreslås ny hyttebygging i kommunedelplanen, er i hovedsak områder hvor det fra gammelt av har vært setring. Dette dreier seg om områder som ligger mellom bygda og høyfjellet. Det er voller/flater i landskapet som ble valgt ut til seterområder. Slik sett er det lange historiske spor i områdene; de har vært anerkjent og tatt i bruk av mennesker fra langt tilbake i tid og fram til i dag. Bruksområder endrer seg, men landskapet er mer eller mindre det samme og der de før så områder som egnet seg for setring ser vi i dag områder som kan egne seg for rekreasjon og fritidsaktiviteter.

Kulturminner og kulturmiljøer

Nore og Uvdal kommune er rik på kulturminner fra steinalder, jernalder, middelalder og nyere tid. Kulturminner er spor etter mennesker og disse sporene finner vi både i områder med fast bosetning og i fjell og vidde områdene i kommunen. Nore og Uvdal kommune.
Fra middelalderen er det fredet et 20talls bygninger. I tillegg kommer et stort antall bygninger og andre kulturminner og kulturmiljøer fra 1600 fram til i dag som blant annet inkluderer jernbanen og vassdragsutbyggingens tidsalder på 1900 tallet.

Kommunedelplanen for kulturminner i Nore og Uvdal kommune ble vedtatt av kommunestyret 28.03.11. Planen synliggjør en del av det store spekteret av kulturminner som finnes i kommunen. Kommunedelplanen for Nore og Uvdal vest er rik på kulturminner. Noen av disse er automatisk fredet, det vil si at de er fra før 1537 kulturminner fra før denne tiden er det få av og derfor er disse automatisk fredet. Andre kulturminner innenfor planområdet er andre er valgt ut og fredet fordi de er verdivurdert til å ha nasjonal betydning.
Følgende vedtaksfredede kulturminner finnes innenfor planområdet:

Røysland Øvre (ID 86624), gnr/bnr 35/1
Tufto Nordre (ID 86626), gnr/bnr 40/1
Rauland Nordre (ID 86623), gnr/bnr 38/1
Galaker (Gallåk) (ID 86620) gnr/bnr 36/1
Uvdal stavkirke – Uvdal gamle kirkested (ID 85738), gnr/bnr 73/1, 73/2, 73/6
Opdal prestgard (ID 122618), gnr/bnr 73/6
Bakke Øvre (ID 86619), gnr/bnr 56/1
Lunda (ID 86622), gnr/bnr 79/2, 79/7, 80/16
Husebø Mellom (ID 86621), gnr/bnr 74/2, 2122/1
Spikketrå (ID 86625), gnr/bnr 61/7, 62/2
Rudi Nordre (Ro) (ID 86549), gnr/bnr 111/1, 111/2, 112/1
Numedalsbanen (ID 138917)

De automatisk fredede kulturminnene som er oppdaget innenfor planområdet er registrert på Askeladden. Noen av disse registreringene kan være svært gamle og kan derfor ikke måle seg med den standarden som finnes for innmåling i dag. Ved nye reguleringsplaner er det krav om å registrere kulturminner og de automatisk fredete kulturminnene får da også et sikrere vern.

Stortingsmelding nr. 35 «framtid med forfeste» viser i hovedsak til status og hva som må gjøres for å nå målene i stortingsmelding nr. 16 «leve med kulturminner». Målsettingen er å ta vare på mangfoldet av kulturminner og kulturmiljø som bruksresurser og som grunnlag for kunnskap, opplevelse og verdiskaping.
Det var tre hoved innsatsområder i stortingsmelding 16:
Ordinært vedlikehold på alle fredete kulturminner innen 2020
reduksjon av tap av fredete og verneverdige kulturminner, tapsprosenten skal ikke overstige 0,2 % i 2020
Den geografiske, sosiale, etniske, næringsmessige og tidsmessige bredden i de varig vernete kulturminnene og kulturmiljøene skal bli bedre, og et representativt utvalg skal være fredet innen 2020.

Det er først og fremst i punkt 2 og 3 kommunens innsats spiller en stor rolle i forhold t til planlegging, informasjon og registrering og vurdering for å kartlegge kulturminner. Kommunen må også forholde seg til statlige verneplaner.
Det ønskes en bærekraftig forvaltning av kulturarven, det går ut på at vi skal forvalte våre resurser slik at våre etterkommere også kan få glede og nytte av dem. Menneskene som har bodd i Nore og Uvdal fra de tidligste tider har lagt igjen spor og formet landskapet i kommunen. Kommunens historiske trekk viser til en steinalder med bruk at vidde og fjellområder og videre et landbrukssamfunn som også har utnyttet seg av fjell- og vidde resursene, i nyere tid er det først og fremst landbruk og energi produksjonen som har satt preg på bygda og som da den kom splittet samfunnet mellom arbeidere og bønder.
Å ta vare på kulturminner og kulturmiljø er viktig, både fordi landskapet er stedets egenart og det har skapt en identitet i forhold til at det å vite hvem man er har sammenheng med å vite hvor man kommer fra. Kommunen vil jobbe mot flere kulturmiljøer i kommunen, kulturmiljøene skal

representere hovedtrekk i historien og gjerne være områder der forskjellige epoker er representert. Det vil være naturlig å ta vare på seterområder, jern utvinning og kulturmiljø som omfatter tekniske kulturminner. Det ville være lette videre bevaring å få kulturmiljø over verdifullt landbrukslandskap, og områder rundt nasjonale kulturminner.

I en syv kilometer lang sørekseponert dalside ligger den vakre jordbruksbygda Uvdal kirkebygd . Fra de frodige, flate elveslettene i dalbunnen, klamrer gårdsbebyggelsen seg fast i den bratte dalsiden opp til 800 m.o.h. Lia har en stigning på hele 300 meter. Området avgrenses av skog i øst vest og nord, og dalbunnen i sør. Den solrike og svært bratte dalsiden skaper rom for bygdas gårder i tre ulike bebyggelsesetasjer.

Noe vest for Uvdal stavkirke ligger gårdene tettere og jordbrukslandskapet er åpnere enn ellers. Intensivt drevne engarealer, beitebakker, bjørkelunder, steingjerder, rydningsrøyser, åkerholmer, åkerreiner, smale vegetasjonsbelter og tradisjonell gårdsbebyggelse skaper et mosaikkpreget og opplevelsesrikt jordbrukslandskap. I de østlige og vestlige delene av kirkebygda ligger gårdene mer spredt, og en rekke skogteiger rammer inn grendene. På denne måten oppstår mindre avgrensede landskapsrom med et mer skjermet preg.

Grendene rommer gode eksempler på gammel trearkitektur. Mest kjent er Uvdal stavkirke fra ca.1170. Et karaktertrekk er at nærmest alle tun har gamle stabbur. Et annet særtrekk er de utallige steinrøyser som bedre enn ord, forteller om dalens jordbrukshistorie. Dessverre er de fleste av de nederste dobbelttuna dårlig vedlikeholdt. I dag er et bruk i ferd med å restaurere det nederste tunet, slik at dette lokale kulturfenomenet fortsatt blir bevart.



Bilde 5: Uvdal stavkirke fra ca 1170

Historie

Jordbrukslandskapet i Kirkebygda inneholder en rekke kulturminner fra de fleste epoker av Norges historie. Her ligger eldre og yngre spor etter menneskenes virksomhet side om side.I to fascinerende bøker av uvdølingen Reidar Fønnebø beskrives Uvdals betydning om gjennomfartsvei mellom Øst- og Vestlandet, fra de tidligste tider og opp mot 1800-tallet. Med sin østlige beliggenhet til Hardangervidda var Uvdal en hovedveiforbindelse mellom Øst- og Vestlandet allerede i forhistorisk

tid, der ferdselsåren Store Nordmanns-slepa gikk gjennom bygda. Langs traseen er det flere steder gjort funn fra steinalderen.

Et særegent fenomen som er bevart enkelte steder øst i Kirkebygda, er to-tun-systemet. I bratthellingene finner vi to tun til samme gård, hvor det øverste utgjør hovedgården med alle tilhørende bygninger. Det nederste tunet bærer gårdsnavnet med tilføyelsen -jordet, f.eks. Fønnebøjordet, og det har ofte ikke loft eller stabbur. Her bodde familien etter at buskapen var kommet fra setra og til avlingene der nede var brukt opp. På denne måten sparte man det tunge arbeidet med å få avlingen opp de bratte bakkene. Flyttingen til og fra tunene opphørte like etter siste krig.

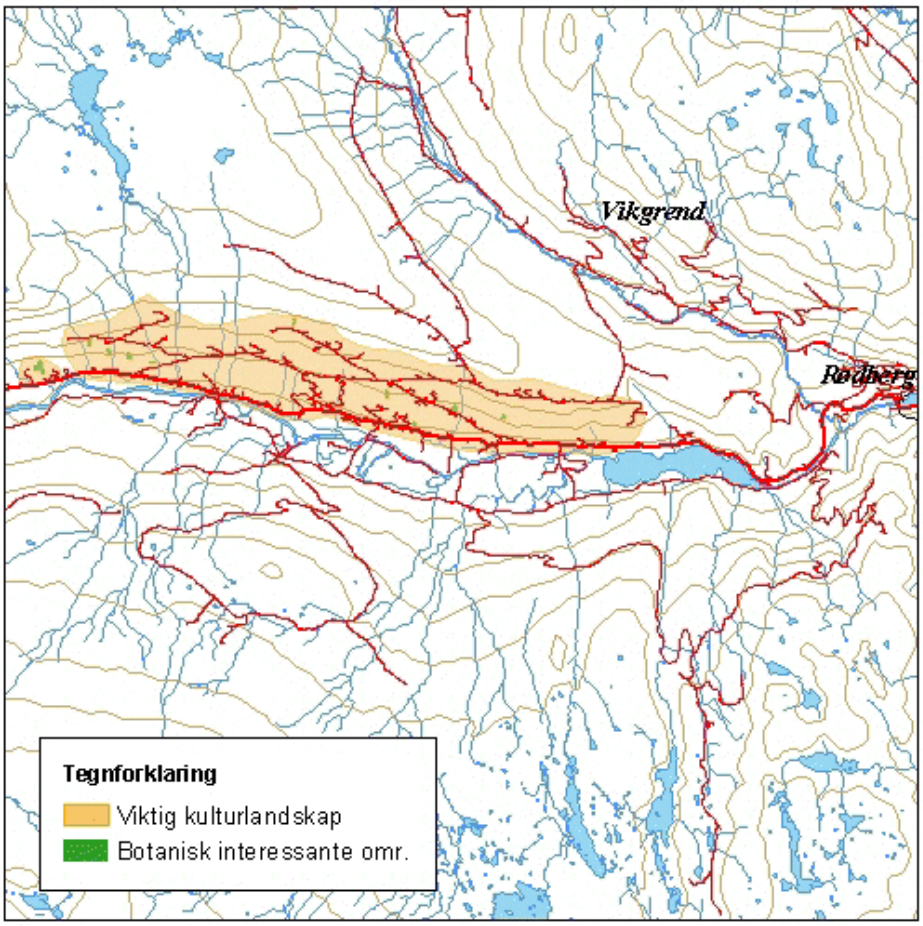
Før de moderne maskiner kom og forandret dalen, var det å dyrke et halvt mål jord for et årsverk å regne. De største steinene ble tatt ut om vinteren og kjørt av jordet med hest og slede. Å få stein ut av 20 mål jord var et livsverk. I steingjerdene og steintippene nederst i en gårds rydningslende kunne det være kjørt 50.000 lass med stein. De fleste steingjerder som i dag er med å prege landskapsbildet, er satt opp etter utskiftinga i slutten av 1800-tallet. Bare i tiåret 1929-39 ble det nydyrket 1532 dekar jord i Uvdal herred.



Bilde 6: Nore og Uvdal bygdetun i Uvdal kirkebygd

Vegetasjon og flora

Bare deler av området er undersøkt botanisk. De sentrale delene av slåtteenga ved Bakkan er en svakt kalkrik tørreng med arter som bakkesøte, marinøkkel, bakkestjerne, kvastsveve, tysk mure, vårveronika, veirublom, kjerteløyentrøst og prestekrage. I enkelte kantområder mot skogen finnes rik fukteng med ballblom, kvitbladtistel og skogstorkenebb. I de beita områdene lengre øst finnes innslag av noen rike, litt fuktige enger med lavvokste arter som jåblomst, fuglestarr og bråtestarr kant av dyrket eng sør for Beltesbrekke er det notert en stor bestand med storengkall.
Flere andre slåtteenger og beitemarker (se lokaliteter nevnt under kulturmarkstyper) er artsrike og lite gjødsla, med forekomst av arter som storengkall, småengkall, smalkjempe, dunkjempe, prestekrage, fagerknoppurt, bakkestjerne, harerug, gjeldkarve, finnskjegg, bakkemynte og flekkgrisøre.



Figur 5: Viktige kulturlandskap og botanisk interessante områder.

Seterområdene

Innenfor planområdet er det mange setre som ikkje er i drift i dag, både på Dagalifjell med Rødberg og i Smådøl.



Bilde 7: Gammel setervoll i Smådøl. Seterbua er tatt vare på, og hytte har erstattet tidligere seterbu.



Bilde 8: Gammel seterbu i Smådøl

Seterbebyggelsen
(Kilde: Kommunedelplan for kulturminner Nore og Uvdal kommune)

Kommunedelplan for Nore og Uvdal Vest er i stor grad en plan som vurder utbygging av fritidsbebyggelse mot ulike verneinteresser. Kulturminner og kulturmiljø er ett av disse. I den forbindelse blir seterene og seterområdene sentrale. Det er en del fellestrekk i bebyggelsen. Mange av seterhusene er lave tømra hus med saltak, noen er kledd med bordkledning i nyere tid. En del nyere bygninger er reisverksbygninger, men fortsatt ganske små og lave bygninger. Takkledning er som regel takplater eller torvtak. Setertunene består som regel av to til tre bygninger, samt de frittstående løene som ofte er plassert midt ute på slåttemarka.

Historisk besto setrene av få og enklere bygninger. Mange gårder hadde ei seter, men de fleste hadde to: heimseter og langseter. Det er også eksempler på at enkelte gårder hadde tre eller flere setrer. Bakgrunnen for seterdrifta var å kunne utnytte beiteressursene i utmarka og spesielt i fjellet bedre. Det var også en alminnelig oppfatning at fjellgraset var mer næringsrikt og ga bedre smør og melk. Setertunet hadde vanligvis 2-3 bygninger, men på enkelte setrer kunne det være flere hus.

Seterbua
De eldste buene vi kjenner til var toroms bygninger med et burom og ei mjølkebu. Dette kunne være enkle årebuer, som fortsatte å være i bruk som årebuer utover 1700-tallet og i enkelte tilfeller ut på 1800- og 1900-tallet. Skillet mellom sjølve bua og mjølkebua var ofte utført som en bordkledning (tiler), kalt skillfellkledning.

Etter hvert ble denne typen erstattet av ei seterbu med tre rom. Det ytterste rommet var utført som ei sval, med skillfellkledning i veggene, ofte med tømmer i røstet. Svala, gjerne kalt vaktarsval eller sjåbu/sjobu, var oppbevaringsrom for ved, redskap og kanskje litt klær, og ble etter hvert også brukt som kokerom (kokehus) for primkjelen. Da hadde bua fått peis og pipe, og primkjelen koblet til denne eller som et separat stålrør ut gjennom taket.

Utover 1800-taller og godt inn på 1900-tallet ble buene ofte bygd som enklere toroms hus uten vaktarsval. På mange skogssetrer finner en denne varianten. Hvorfor seterbua på ny ble forandret kjenner vi ikke til, men trolig ble det på slike setrer kokt ute i et eget kokehus.

Fjøset

Fjøset på setra var gjerne etter samme modell som fjøset hjemme på gården. Huset bestod av ett rom, men på lange fjøs måtte det gjerne deles i to, som regel ved at det ble laftet inn en gavl i midten av rommet. Fjøset hadde inngang i den ene enden og møkkaluke i den andre enden. Det var ei rekke med båser på hver langvegg, der kuene stod bundet rett i veggen. Det var ikke krybbe i fjøset.

På enkelte setre ble det laget et høytrev over sjølve fjøset. Dette er nok en nyere variant enn det mer alderdommelige lave seterfjøset. Stort sett var seterfjøset laftet. Enkelte steder var Fjøset murt i stein. Omfanget av steinfjøs i et nokså avgrensa geografisk område har sikkert sammenheng med at det der var god tilgang på egna murestein.

Fordi kyrne som regel ble tatt inn om natta, var det behov for et fjøs på setra. I det minste var det påkrevd å ha fjøs for melkingens del, selv om værforholdene kanskje tillot uteopphold. Men med en større rovdyrtrussel enn vi kjenner i dag var det nok påkrevd å ha dem inne. Sauer og geiter gikk mer ute, men selv disse kunne det være aktuelt å ta inn.

Seterløe

Vollene på setra ble som regel slått. Dyra gikk på utmarksbeite, og det var viktig å spare på det fine graset som vokste på vollene til vinterfôr. Når slåttonna var ferdig nede i bygda gikk slåttekarene til setra for å ta slåtten der. Først ute var heimsetra, og så kom langsetra i neste omgang. Høyet kunne lagres i stakk, men ble for det meste lagret i egne enkle løer eller på høytrev over fjøs eller stall, og kjørt hjem til bygda på sledeføre. Setrene kunne ligge langt unna sjølve gården, og det kunne være en omfattende jobb å hente hjem høyet. Mange gårder hadde en vesentlig del av sin høyproduksjon på setrene.

Temakart

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet temakart for både kulturmiljø og naturmiljø. På temakartene er det også vist innspill til kommunedelplan i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet.

Temakart for kulturmiljø viser registrerte områder for kulturlandskap, setre, kulturminner, både områder og punkt og fredede bygg, Sefrak.

Temakart for naturmiljø viser arealsoner og grense for villreinens leveområde i regional plan for Hardangervidda, naturtyper som er svært viktige, viktige og lokalt viktige, artsforekomster, områder og punkt, grenser for inngrepsfrie soner og verneplan for vassdrag.

Følgende temakart er utarbeidet som grunnlag for kommunedelplan:
Høydelagskart
Hellningskart
Kulturmiljø
Naturmiljø
Skogsbonitet
LNFR-områder

Vurderinger etter 2. gangs offentlig ettersyn.

Naturmangfoldloven: Samlet vurdering av alle tiltak i kommunedelplanen for Dagalifjell med Rødberg

Naturmangfoldloven fastsetter forvaltningsmål for naturtyper, økosystemer og arter i naturmangfoldloven §§ 4 og 5.

> **§ 4.** *(forvaltningsmål for naturtyper og økosystemer)*
> Målet er at mangfoldet av naturtyper ivaretas innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det artsmangfoldet og de økologiske prosessene som kjennetegner den enkelte naturtype. Målet er også at økosystemers funksjoner, struktur og produktivitet ivaretas så langt det er rimelig.
>
> **§ 5.** *(forvaltningsmål for arter)*
> Målet er at artene og deres genetiske mangfold ivaretas på lang sikt og at artene forekommer i levedyktige bestander i sine naturlige utbredelsesområder. Så langt det er nødvendig for å nå dette målet ivaretas også artenes økologiske funksjonsområder og de øvrige økologiske betingelsene som de er avhengige av.
> Forvaltningsmålet etter første ledd gjelder ikke for fremmede organismer.
> Det genetiske mangfoldet innenfor domestiserte arter skal forvaltes slik at det bidrar til å sikre ressursgrunnlaget for fremtiden.

Villreinen er en norsk ansvarsart fordi Norge er det eneste landet i Europa som har intakte høyfjellsøkosystemer med bestander av villrein. Norge har således et internasjonalt ansvar for å ta vare på villreinstammen, og Hardangervidda framstår i dag som det største sammenhengende villreinområdet i Norge. Kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg med Rødberg omfatter en liten del av arealet som Nore og Uvdal kommune har innenfor nasjonalt villreinområde, jf regional plan for Hardangervidda. Det er derfor viktig at arealdisponeringene i kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg ivaretar villreinen i tråd med internasjonale forpliktelser.

> **§ 8.** *(kunnskapsgrunnlaget)*
> Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.
> Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Kravet til kunnskapsgrunnlaget i naturmangfoldloven § 8 skal primært baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, både vitenskapelig og erfaringsbasert, og legges til grunn tidlig i planprosessen. Det skal framgå om kravene til kunnskapsgrunnlaget er oppfylt. Dette har betydning for anvendelsen av de øvrige prinsippene.
I hvert av de foreslåtte byggeområdene er eksisterende kunnskap om naturmangfold vurdert. Dette kommer fram av konsekvensutredningen av de enkelte områdene. Eventuelle funn har fått konsekvens for hvordan innspillet er håndtert. Det er ikke gjort utfyllende undersøkelser av naturmangfold i forbindelse med kommuneplanarbeidet. Dersom Nore og Uvdal kommune ser behov for ytterligere undersøkelser av planområdene ved reguleringsplanarbeid, vil dette kunne kreves.

Nore og Uvdal kommune anser kunnskapsgrunnlaget for villreinen som svært godt, og regional plan for Hardangervidda legges til grunn for vurderinger knyttet til villreinens leveområde. Det er ikke foreslått nye byggeområder innenfor nasjonalt villreinområde.
Kravet i naturmangfoldloven § 8 om at saken i hovedsak skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, vurderes oppfylt.

> **§ 9.** *(føre-var-prinsippet)*
> Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Kunnskapsgrunnlaget vedrørende landskap, økosystemer, naturtyper og arter vurderes tilstrekkelig. Dagalifjell med Rødberg med Rødberg er en kommunedelplan med overordnede prioriteringer, og mer konkrete vurderinger vil bli foretatt på reguleringsnivå. Det vurderes lite sannsynlig at tiltakene vil medføre vesentlig skade på landskap, økosystemer, naturtyper og arter.

> **§ 10.** *(økosystemtilnærming og samlet belastning)*
> En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Små tiltak eller enkeltvise tiltak vil ofte hver for seg ikke ha stor betydning for den samlede belastningen på naturmangfoldet. Legger man imidlertid summen av tiltak over tid sammen, kan den samlede belastningen bli så stor at det ikke er mulig å opprettholde eller nå forvaltningsmålene slik de er fastsatt for naturtyper, økosystemer og arter i §§ 4 og 5. Formålet med § 10 er å hindre gradvis forvitring eller nedbygging av landskap, økosystemer, naturtyper og arter ved å se summen av tidligere, nåværende og framtidig påvirkning på dette naturmangfoldet i sammenheng.
Kommunedelplan Daglifjellet med Rødberg er i hovedsak en fortetting og utvikling av eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse i Nore og Uvdal. Kommunen ønsker å satse på fritidsbebyggelse i kommunen, med de dokumenterte ringvirkninger dette har for verdiskapning og sysselsetting. Det vurderes samtidig viktig å ta vare på de områdene som ikke er berørt av fritidsbebyggelse. I kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg med Rødberg kan områdene for fritidsbebyggelse deles inn i følgende delområder:
Tunhovedfjorden og Smådøldalen: utvikling av eksisterende område for fritidsbebyggelse. Endring av deler av området fra spredt fritidsbebygelse til byggeområder for fritidsbebyggelse.
Kirkebygda/ Månet/Fønnebø: En fortetting av dette område, med unntak av jordbruksarealene, vil kunne bygge opp om eksisterende infrastruktur. Områdene som helhet ligger adskilt fra boligbebyggelse og kan bli attraktive hytteområder med gode utsiktsforhold og adgang til turterreng med stier og løyper. Det opprettholdes en korridor mellom gårdstilknytta bebyggelse/ boligbebyggelse og fritidsbebyggelse.
Øvre Uvdal: Utarbeidet områdereguleringsplan for Øvre Uvdal reiselivsområde. Fortetting og utvidelse av eksisterende byggeområder med sterkt fokus på utvikling av reiselivsmessig infrastruktur.
Dagalifjell: Noe tilrettelegging for spredt fritidsbebyggelse i området ved Torsetlia
For å ivareta hensynet til villreinen og dens tilgang til nødvendige vinterbeiter vurderes kanaliseringen av ferdsel gjennom sti- og løyper som viktig. Kommunens sti- og løypeplanen er derfor et viktig verktøy og spesielt viktig blir vurderingen av eksisterende og planlagte nye skiløyper / stikka løyper.

> **§ 11.** *(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)*
> Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Kommunen har lagt tilgjengelig og eksisterende kunnskapsgrunnlag til grunn for vurderingen av nye tiltak i kommunedelplanen. Dersom det skulle vise seg å være behov for ytterligere undersøkelser vil det bli stilt krav om dette ved utarbeiding av reguleringsplan. Denne kostnaden vil pålegges tiltakshaver. I forbindelse med reguleringsplan kan det kan også være aktuelt å pålegge tiltakshaver:
å overvåke naturtilstanden
å velge en mer kostbar og tidkrevende teknikk, lokalisering eller driftsform.
å gi pålegg om retting eller avbøtende tiltak som reduserer eller minimerer skadene på naturmangfoldet.

> **§ 12.** *(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)*
> For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Bestemmelsen omfatter også lokalisering, og dermed mer enn paragrafoverskriften alene tilsier. Formålet med bestemmelsen er at forvaltningen finner fram til løsninger som er til det beste for samfunnet. I kommuneplanprosessen har dette medført at en del innspill ikke er kommet med i endelig kommunedelplan på bakgrunn av en negativ konklusjon av konsekvensutredningen.

Forholdet til kommunedelplan for stier og løyper

Parallelt med arbeidet med kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg med Rødberg utarbeides kommunedelplan for stier og løyper for hele Nore og Uvdal kommune. Denne planen ble lagt ut til 2. gangs høring våren 2016.
I kommunedelplan for stier og løyper er regional plan for Hardangervidda en viktig premissleverandør. Ferdselen kanaliseres ikke innover i villreinens leveområde. Dagalitangen som nå er tatt ut som villreinområde og klassifisert som «fjell og annen utmark» har et omfattende sti- og løypenett.
Hovedtyngden av konsentrasjonen i sti og løypenettet på Dagalifjell konsentreres i området langs Fv 40 og østover, mot Smådøldalen og Dagalitangen. Dette kanaliserer i stor grad ferdselen utenfor og i ytterkant av villreinens leveområde.
Uvdal alpinsenter og Uvdal alpinpark knyttes sammen i en sammenhengende skiløype, miljøringtrasen.

Vurdering av planens samlede konsekvenser for miljø og samfunn

Kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg med Rødberg er i hovedsak en fortetting og utvikling av eksisterende byggeområder for fritidsbebyggelse i Nore og Uvdal. Kommunen ønsker å satse på fritidsbebyggelse i kommunen, med de dokumenterte ringvirkninger dette har for verdiskapning og sysselsetting. Det er samtidig viktig å ta vare på de områdene som ikke er berørt av fritidsbebyggelse. En viktig forutsetning for kommunedelplan Dagalifjell med Rødberg med Rødberg er regional plan for Hardangervidda som ble vedtatt i 2011. I denne planen ble Dagalitangen tatt ut, og Lufsjåtangen ble beholdt i nasjonalt villreinområde. Denne prioriteringen gjør at Nore og Uvdal kommune konsentrerer utviklingen av områder for fritidsbebyggelse på Dagalifjell, og tillater ingen ny fritidsbebyggelse på Lufsjåtangen.

Utsnitt av Planbeskrivelse med konsekvensutredninger for Områdereguleringsplan for Øvre Uvdal reiselivsområde.

Utarbeidet av Asplan Viak for Nore og Uvdal kommune.

Områder som inngår i områdereguleringsplan for Øvre Uvdal reiselivsområde er også fremmet som innspill til kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg med Rødberg.
Områdene er ulikt nummerert i de to planene:

Kommunedelplan	Områdeplan
12 og 41	83F
41	83N
42	35
73	83N
74	87F
78	3
80	7
85	15
86A	9
86A	10
86A	16Ø
86A	83F
86B	16V
92	6
Nordre Brøstrud gnr/bnr 11/1	Nordre Brøstrud

Enkeltområder

Nedenfor er de enkelte områdene beskrevet.

Områdene i Nørstebølia øst

I området Nørstebølia øst rundt toppen av Uvdal Alpinpark, inngår områdene 16Ø, 9, 10, 83F og 83N inkludert område for nytt servicebygg i reguleringsplanen. Deler av området ligger innenfor eksisterende reguleringsplaner for Uvdal Alpinpark og Nørstebølia, og deler av området er tidligere uregulert.
Området ligger sentralt i forhold til Uvdal Alpinpark, og det er ønske om en høyere utnyttelse for å bygge opp under alpindestinasjonen. Deler av området ligger i kategori B (viktig for reisemålet) i ABC-analysen.

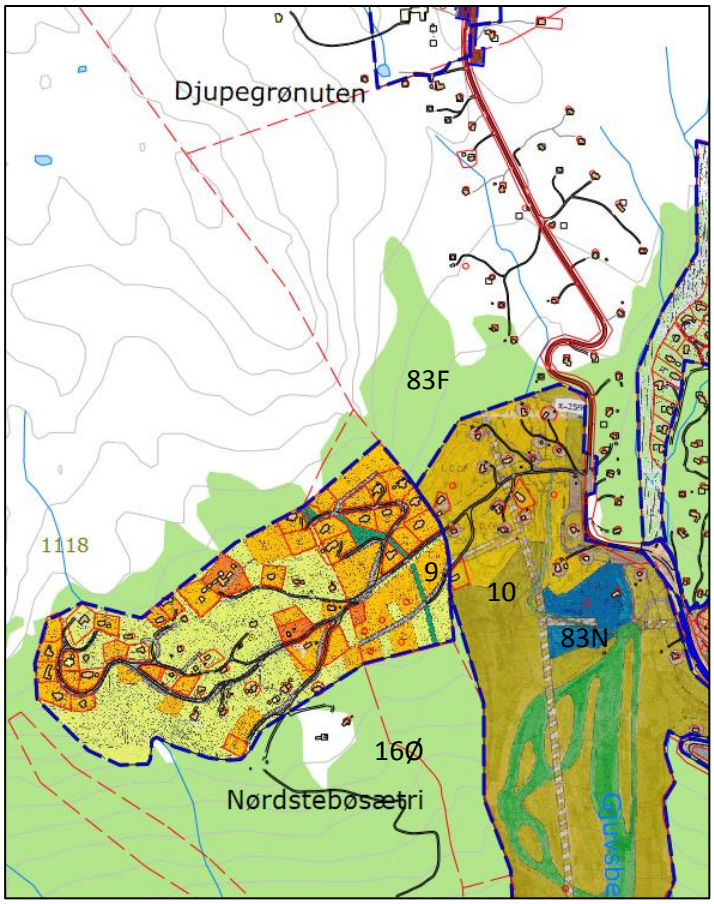


Fig 29: Utsnitt av eksisterende reguleringsplaner Nørstebølia og Uvdal Alpinpark som blir delvis erstattet av områdereguleringsplanen.



Landskap:
Området ligger i hovedsak i et landskap definert som åpen liside (middels viktig landskap), med slake partier øverst og brattere partier nederst. Innenfor området ligger det også mindre partier med markerte nuter/fjellrygger som er eksponert for omgivelsene. Fra store deler av området er det storslått utsikt over Uvdal. Det ligger en del eksisterende, frittliggende hytter og atkomstveier innenfor området i dag.

Naturmiljø:
Området ligger sørvendt med fjellbjørkeskog som varierer mellom rik og fattig vegetasjon. De lavtliggende partiene består av barskog, fortrinnsvis furu. I det mellomste partiet er den en del lauvskog, hovedsakelig bjørk. Området her er fuktig. Dess lengre nordover man kommer avtar barskogen til fordel for fjellbjørk og einer.
Det er registrert fem naturtypelokaliteter (nr 2, 3, 7, 8 og 12) innenfor området:
Nr 2: Bjørkeskog med høgstauder og viktig bekkedrag, regionalt viktig. Rødlistearten engbakkesøte er funnet på to steder innenfor lokaliteten
Nr 3: Bjørkeskog med høgstauder og viktig bekkedrag, svak regional verdi.
Nr 7: Naturbeitemark
Nr 8: Stor, gammel furu
Nr 12: Bjørkeskog med høgstauder

Kulturmiljø:
Innenfor området er det registret 3 automatisk fredede kulturminner (kullgroper) og et kulturminne – bosetning, som ikke er fredet. Dette er en lokalitet med en hustuft og fire rydningsrøyser.

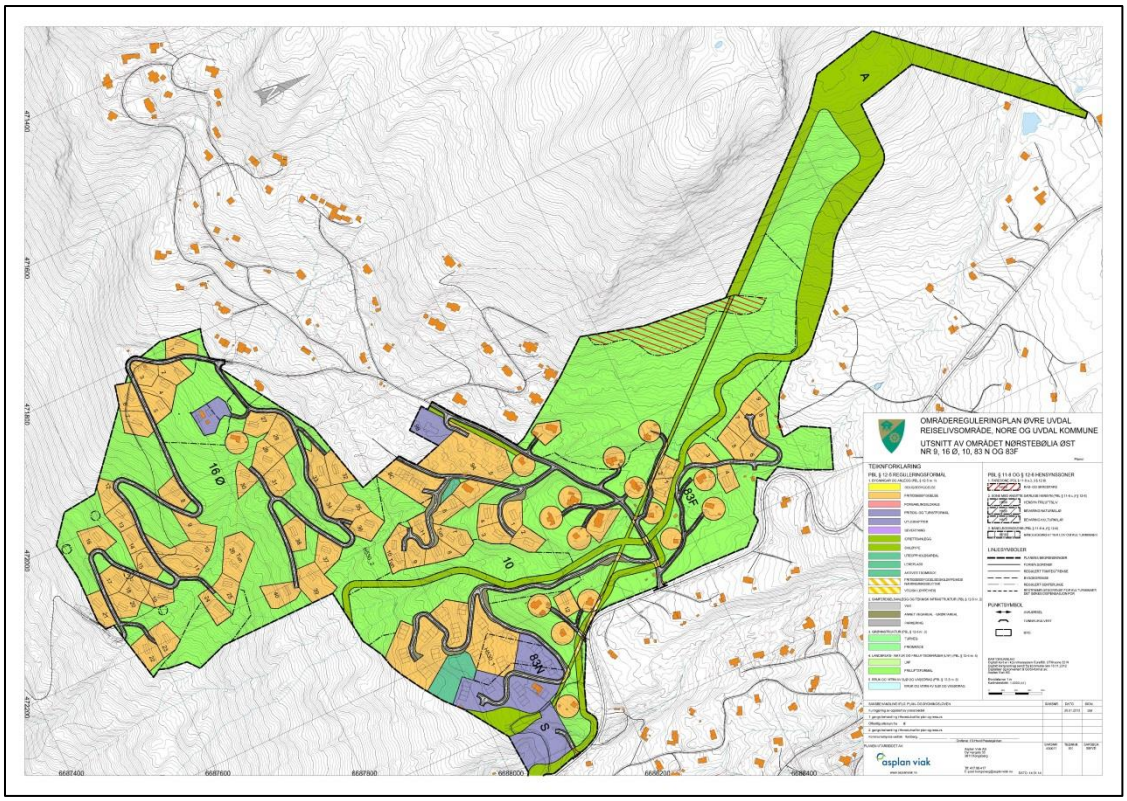


Fig 30: Utsnitt av plankartet for områdene i Nørstebølia Øst

Område 16Ø

Område 16Ø ligger på eiendommene gnr 3, bnr 10 og gnr 4, bnr 1, og er tidligere uregulert. Området er relativt bratt, flere partier er brattere enn 1:3 og derfor lite egnet som byggegrunn. Utbyggingsarealene er lagt på hyller i terrenget.

Planen omfatter 40 nye tomter for frittliggende fritidsbebyggelse, hvorav 1 tuntomt. I tillegg er det lagt til rette for et mindre næringsområde for turistformål / servering / overnatting lengst nord ved Nørstebøsetra. Dette området ligger innenfor registret naturbeitemark (nr 7). Ved å regulerer området til næring, med forbud mot fradeling og begrenset byggegrenser, kan området driftes og skjøttes under ett og dermed bevare noe av sin kvalitet. Plassering av bebyggelse er trukket inn på det relative flate platået for å minske fjernvirkning og samtidig være i kort avstand til adkomstmuligheter. Deler av naturbeitemarken er også disponert til tomtene 4 og 5.

Området med hustuft er avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse (tuntomt nr 26).

Deler av atkomstveien er lagt oppå eksisterende v/a-trase for å utnytte en trase som ligger godt i terrenget og egner seg godt til veitrase. Ved prosjektering må det tas høyde for at veien må bygges noe opp av hensyn til underliggende ledninger.

Gammel driftsvei på eiendom gnr 3, bnr 10 er for bratt til å være atkomstvei, og det er regulert inn ny vei med akseptable stigningsforhold.

Det er unngått å plassere bebyggelse på de mest fremtredende, dvs de høyeste partiene av de markerte ryggene / nutene i området.

Naturtypelokalitet 8 blir ikke berørt av utbyggingen. En mindre del av lokalitet nr 12 blir berørt av byggeområde for to tomter for å utnytte mulige hyller i terrenget.

Område 9

Område 9 ligger på eiendommen gnr 4, bnr 8. Hele området ligger innenfor eksisterende reguleringsplan Nørstebølia.

Planen legger til rette for et konsept hvor det kan bygges inntil 10 mindre , frittstående enheter på 75 – 85 m2 i øvre del av området, og leilighetsbygg med inntil 22 enheter med eventuelt næringsfunksjoner i tilknytning, nederst i området. Det er også satt av areal til et fellesbygg / næringsbygg i tilknytning til de mindre frittstående enhetene.
Parkering skal løses på felles p-plasser i tilknytning til atkomstvei, og eventuelt som parkeringskjeller i leilighetsbygget.
Det vil være mulig å skli på ski fra området og ned til alpinbakken.
En mindre del av området som er registrert som naturtypelokalitet nr 2 ligger innenfor byggeområdet i planen. Dette er et areal som også er avsatt til byggeområde i eksisterende reguleringsplan. Funnet av rødlistearten engbakkesøte er ikke gjort i denne delen av området, men i øvre del av lokaliteten. (Ref rapport om biologisk mangfold.)
I planen er det prioritert å sikre naturtypelokalitet nr 2 i det sammenhengende området som ligger ovenfor veien. I dette området er det ikke planlagt ny bebyggelse av hensyn til naturverdiene.

Område 83F
Område 83F ligger på gnr 5, bnr 3, på nordsiden av atkomstveien til Nørstebølia. Deler av området ligger innenfor eksisterende reguleringsplan Uvdal Alpinpark. Den øverste delen av området er tidligere uregulert.
Planen legger til rette for fortetting av eksisterende hytteområde med 9 nye tomter for frittliggende fritidsbebyggelse.
I vest er det satt av et større område med hensynssone bevaring av naturverdier for å ivareta hensynet til naturtypelokalietet nr 2 hvor det er gjort funn av engbakkesøte. Området lengst i vest er vurdert i forhold til skredfare, og avsatt som fareområde for skred, ref skredfarerapport.
Støyberegninger viser at det oppnås tilfredsstillende støynivå for alle de 9 fritidsboligene uten skjermingstiltak.

Område 10 og 83N
Område 10 og 83N ligger på gnr 5, bnr 3, på sørsiden av atkomstveien til Nørstebølia. Området ligger innenfor eksisterende reguleringsplan Uvdal Alpinpark.
Planen legger til rette for utbygging av 10 tomter og 2 tuntomter for frittliggende fritidsbebyggelse, samt leilighetsbygg i inntil to etasjer med til sammen inntil 122 enheter innenfor disse områdene. Illustrasjonene av bygg på plankartet viser 4 – 10 enheter pr bygg, med leilighetsstørrelse på ca 75 m2 samt balkong / terrasse. Biloppstilling kan løses på bakkeplan eller i garasjekjeller. Et sentralt grøntområde på en liten høyde ligger lett tilgjengelig for alle leilighetsbyggene. Gjennom området for leiligheter skal det sikres en sammenhengende grønn forbindelse, uten kryssing av bilatkomster, som gir leilighetsbyggene direkteatkomst til alpinbakken gjennom friområdet. Dette er sikret gjennom hensynssone for friluftsliv på plankartet med tilhørende bestemmelser.
I forbindelse med veiframføring til de sørvestligste tomtene og leilighetsbygget på område 9 kan terrenget fylles opp, forutsatt at det gjøres i stand til leikeområde.
Det er registrert en naturtypelokalitet (nr 3) langs bekkedalen som går gjennom området.
Størsteparten av arealet opprettholdes som naturområde, men for å komme fram med vei og løype er noe av traséene lagt inn i lokaliteten. Lokaliteten har svak regional verdi. Byggeområdet for leilighetsbyggene og skliløypa ned til alpinbakken er sentrale elementer i områdereguleringsplanen for å styrke reisemålet kommersielt, og er derfor vurdert som viktigere å prioritere enn hensynet til naturtypelokaliteten i dette området.
De frittliggende tomtene for fritidsbebyggelse vil ha direkte eller enkel atkomst til skliløypa og alpinbakken.
Områdene for leilighetsbygg er delt i to arealformål: Området som ligger nærmest Uvdal Alpinpark er satt av til turistformål; utleieenheter (83N). I den andre delen av området er området regulert til privat fritidsbebyggelse tilrettelagt for utleie (del av område 10). Forskjellen mellom de to områdene er at innenfor arealet for turistformål er det utleieplikt (utleie minimum 9 mnd i året), mens det i det andre området er en utleiemulighet (utleie i maksimum 6 mnd i året).

Hensikten med denne delingen er å sikre at de mest sentrale områdene faktisk blir brukt til utleie. Samtidig tar man innover seg noen realiteter i forhold utfordringene som er i utleiemarkedet, og åpner for at deler av området ikke har en plikt til utleie, men derimot bygges ut på en slik måte at det appellerer til et marked som ønsker å leie ut. Disse områdene skal bygges ut med mindre leiligheter, alternativt leiligheter med stor overnattingskapasitet for å sikre at konseptet appellerer til en kjøpergruppe som kan være interessert i å leie ut. Kjøperene av leiligheter i dette området vil være innforstått med at de har fritidsbolig i et område det er utleie og at naboskapet vil være prega av dette. Ref kap 7. 1 «Arealstrategier på bakgrunn av ABC-analysen»
Det er satt av område for servicebygg med inntil 10 leiligheter i 2. etasje inntil heisen i Uvdal Alpinpark. Her kan det oppføres servicebygg og anlegges parkeringsplass for alpinanlegget. Bygg kan inneholde ulike funksjoner som bygger opp under driften av alpinanlegget, slik som billettsalg, proshop, varmestue, servering og liknende. Atkomst til område er løst med ny avkjøring fra Fv 40, 50 m nord for avkjøringen til Høk. Støyberegninger viser at området for servicebygg ligger i gul støysone. Fritidsleiligheter bør derfor legges lengst vest i bygget for å skjermes fra vegtrafikkstøy av den øvrige bygningsmassen.

Område 16 V: Nørstebølia vest
Område 16 V ligger på gnr 1, bnr 1 og gnr 2, bnr 1. Området har atkomst fra veien opp til hytteområdet Veraldrud, og mellom dette området og Nørstebølia.

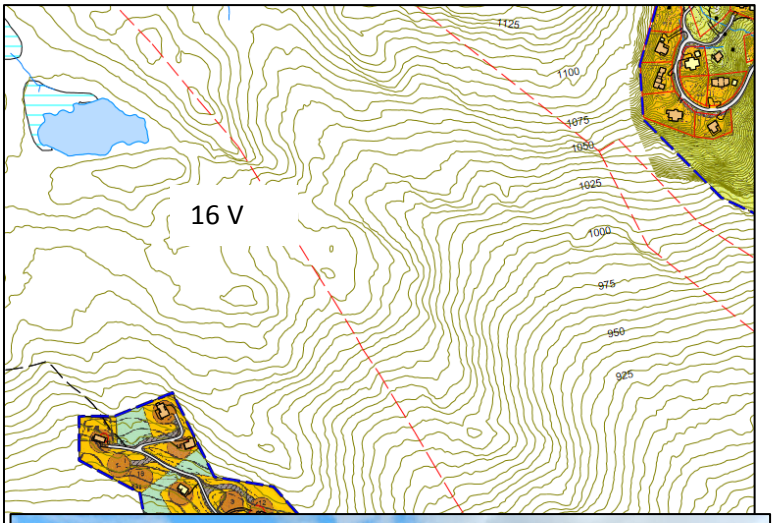


Fig 31: Utsnitt av eksisterende reguleringsplan Veraldrud og del av Nørstebølia som område 16 V ligger mellom.

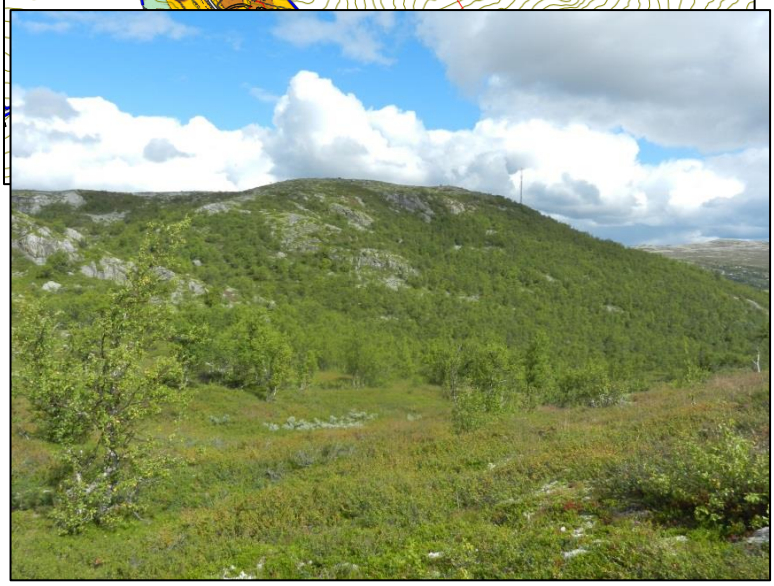


Fig 32: Utsikt østover fra området, mot Djupegrønuten

Landskap:
Planområdet strekker seg fra lavtliggende fjellpartier til et større og overordna fjellparti med overgang til høyfjell og skoggrense. Samtlige hytter vil ha god utsikt til fjerntliggende områder. Tomtene i vest vil ha utsikt mot Jønndalen, mens de andre vil ha god utsikt utover Uvdal og fjellpartiene østenfor.
Området lengst vest ligger innenfor en overordna fjellformasjon med en tydelig nut/rygg som strekker seg sørover. Det er i stor grad unnlatt å plassere hytter på denne ryggen, men det har vært nødvendig å tilrettelegge for veiframføring langs nutens vestre side for å betjene hyttene på de øvrige partiene.
Området lengst øst ligger innenfor en storskala dalformasjon. Her er det plassert 8 hytter innenfor og 1 utenfor.

Naturmiljø:
Planområdet strekker seg fra ca 1050 moh til 1100 moh. Området er preget av fjellbjørk og lyng. På de flate partiene er det innimellom tendens til myrpartier og på det øverste platået ligger et lite vann. Øst for planområdet ligger en større lokalitet av bjørkeskog med høgstauder. Lokaliteten er av regional verdi. Området vil ikke bli berørt av planforslaget.

Kulturmiljø:
Det er ikke registret funn av nyere eller eldre tids kulturminner innenfor området
Friluftsliv:
Det går i dag en sti fra hytte 1/1/6 opp gjennom planområdet og frem til myrpartiet med vann. Denne stien strekker seg videre inn i fjellet nordover og er opprinnelig et sauetråkk som i dag benyttes av hyttebrukerne i område. Stien er ikke avmerket på kart, men er målt inn med GPS. Det er ingen andre stier eller løyper i området, men det er tilrettelagte skiløyper i fjellet innenfor.

Planforslaget:

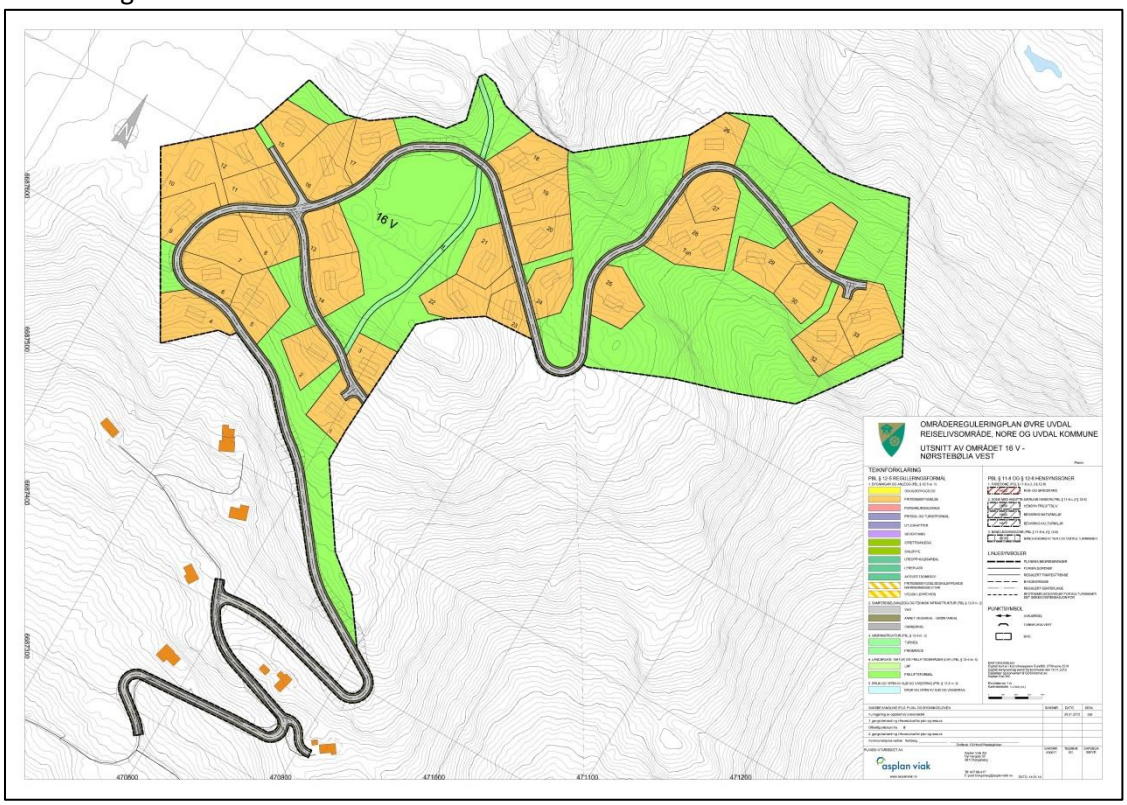


Fig 33: Utsnitt fra plankartet for område 16 V

Planen omfatter 33 hyttetomter (hvorav 1 tuntomt) med en gjennomsnittsstørrelse på +/- 1200m2. Området er en forlengelse av reguleringsplan Veraldrud som ligger lengre sør. Adkomst til planområdet er via eksisterende hytteområde, og det forutsetter at del dagens adkomstvei utbedres for fremtidig trafikkbelastning. Dette vil ha betydning for en eksisterende hytteadkomst, som må legges noe om. Dette er tatt med i reguleringsplan.
Den første delen av ny veg blir noe bratt, men ingen steder brattere enn 1:8 som anses som det bratteste en kan legge denne type veg. Videre oppover er det greiere stigningsforhold med 1:10 – 1:12.
Eksisterende nord-sørgående sti er lagt inn i planen for å sikre turforbindelse ut til friluftsområder og utsiktspunkter innenfor og utenfor planområdet. Innenfor planområdet ligger et større platå med myr og bergknauser. Dette er holdt åpnet for å unngå eksponering fra omkringliggende områder, samt kunne nyttes som felles «friområde» og utsiktspunkt.

Område 35: Uvdal hyttegrend
Område 35 ligger på gnr 5, bnr 3 øst for Uvdal hyttegrend. Området er tidligere uregulert, og kobler seg på atkomstveien i Uvdal hyttegrend.

Landskap:
Planområdet ligger i åpen liside i slakt terreng i fjellbjørkeskog opp mot høyfjellet.

Naturmiljø:
Området ligger i fjellbjørkeskog med fattig vegetasjon. Det er ikke gjort funn av naturtypelokaliteter innenfor området.

Kulturmiljø:
Det er ikke registret funn av nyere eller eldre tids kulturminner innenfor området
Planforslaget:
Planen legger til rette for 3 nye tomter for frittliggende fritidsbebyggelse.

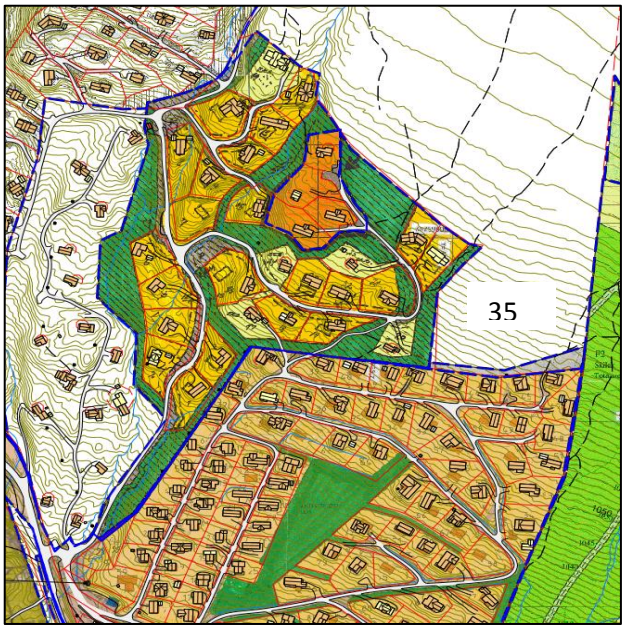


Fig 34: Utsnitt av eksisterende reguleringsplan for Uvdal Hyttegrend som ligger vest for området, Høk som ligger i sør og Fjellsnaret 1 som ligger i øst.



Fig 35: Bildet sett fra atkomstvei sørøstover



Fig 36: Utsnitt av plankartet for område 35

Nordre Brøstrud
Området ligger på gnr 11, bnr 1 i Brøstrudlia, øst for Deilebekken. Atkomst fra atkomstveien i Brøstrudlia.
Området er tidligere (flate-)regulert til fritidsbebyggelse og vedtatt av kommunen men ikke kunngjort. Når det nå utarbeides en større områdereguleringsplan, har Fylkesmannen reist spørsmål rundt dette, og kommet med innvendinger angående kulturminner i vedtatt plan. Slik denne foreligger vil mange av de automatisk fredede kulturminnene bli berørt og måtte dispenseres for ved realisering av planforslaget.
Kommunen har besluttet at planen skal løftes inn i områdeplan Øvre Uvdal reiselivsområde. Først og fremst for å se på muligheter for å redusere konflikter med kulturminner slik Fylkesmannen er opptatt av, men også for å tilpasse skiløyper i forhold til dagens situasjon og andre nærliggende planområder der dette er planlagt.

Planforslaget:
Planforslaget som nå foreligger reduserer antall kulturminner/kulturmiljøer som vil bli berørt fra tidligere 5-6 til 2-3. Dette er gjort ved å endre veiframføring og tilpasse bygeområder. Grunneier var opptatt av at antall tomter ikke ble redusert, det vil si at målet om 24 tomter ble opprettholdt. Planen viser ikke tomtegrenser, men det er gjort en utsjekk som viser at 24 tomter fint kan realiseres innenfor utbyggingsområdene.
Den tidligere skiløypetrasen er også endret slik at den skal kunne sammenkoples med dagens løype i vest og fremtidig løype innenfor Fjellsnareplanen. Grunneier har ønsket at traseen ikke skal ligge for tett inntil setervollen, slik at denne er trukket et godt stykke unna for å ivareta en buffer.
Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at det må lages detaljreguleringsplan for byggeområdene før de kan bygges ut.

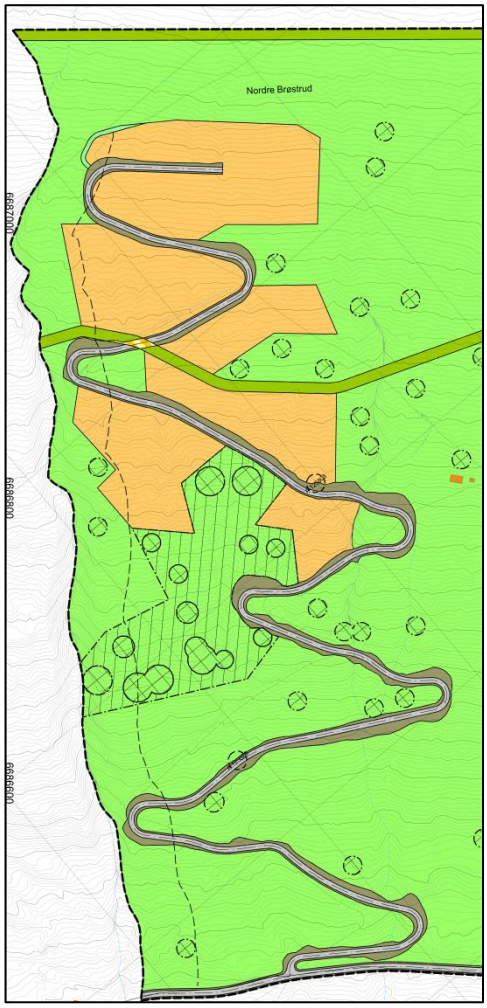


Fig 40: Utsnitt av plankartet for Nordre Brøstrud

Landskap:
Planområdet ligger i Brøstrudlia med utsikt direkte til Uvdal alpinsenter. Det er ingen markerte rygger, åser, nuter, daler eller andre terrengformasjoner som gjør at området er spesielt eksponert fra omgivelsene, eller med tanke på nærvirking.

Naturmiljø:
Området er tidligere regulert og det er ikke foretatt befaring i denne runden. Observasjoner av naturmiljø er derfor basert på kart. De laveste partiene er barskog, de midtre er blandingsskog, mens det fra Nysæter og oppover i hovedsak er lauvskog som dominerer. I den vestre grensa går Deilebekken, mens det er registret 2 mindre bekker inne i området. I området rundt Nysætra er det et åpnet parti. Øvrige naturmangfoldregisteringer i Brødstudia viser at det ikke finnes lokaliteter av regional eller nasjonal verdi, slik at det heller ikke er å forvente innenfor dette planområde.

Kulturmiljø:
Innenfor planområdet er det registret et 40 talls automatisk fredede kulturminner av type kullgroper, jernvinneanlegg og gravminner.
I planforslaget er det søkt å unngå flest mulig av disse ved å tilpasse veg og utbyggingsformål utenfor lokalitetene. Det har ikke vært mulig å ivareta alle, konsekvensen av planforslaget og veiframføringen er at 1 kullgrop vil forsvinne helt og 2 vil bli berørt. De resterende ivaretas enkeltvis gjennom hensynsoner for båndlegging av kulturminner og stedvis vil de bli hensynstatt som gruppe gjennom hensynssone for bevaring av kulturmiljøer.

Område 40: Alpinsvingen

Området ligger på gnr 14, bnr 1 på motsatt side av Uvdal alpinsenter om lag 100m øst for Uvdalselva. Adkomst fra dagens tilkomstvei til alpinsenter. Området er avsatt til framtidig område for fritidsbebyggelse i kommuneplanen.

I eksisterende reguleringsplan for Uvdal Alpinsenter er det regulert inn ny atkomstvei til Alpinsenteret i vestre kant av område 40. Denne traseen er for bratt, og vil ikke bli realisert. Område 40 i områdereguleringsplanen erstatter denne delen av reguleringsplanen for Uvdal Alpinsenter

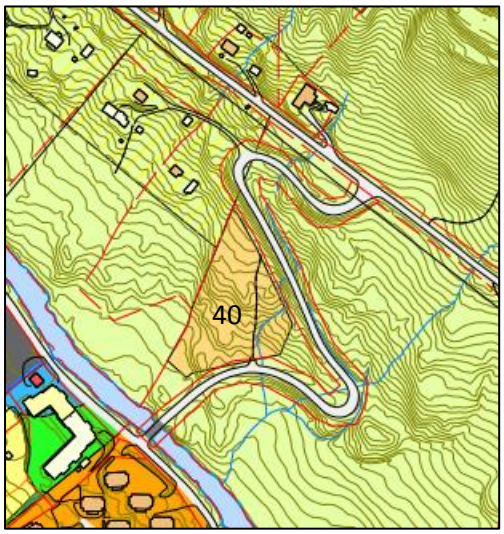


Fig 47: Utsnitt fra kommuneplanen

I

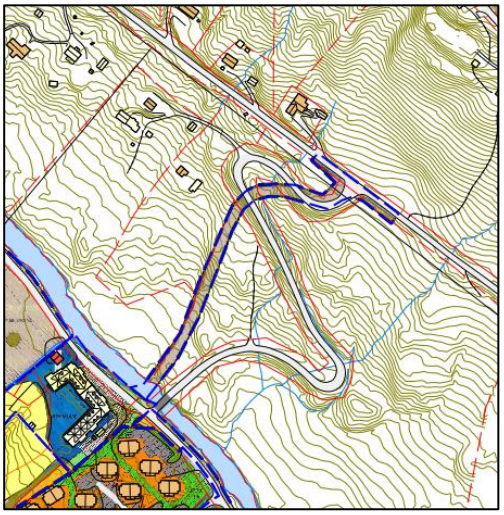


Fig 48: Utsnitt fra reguleringsplan Uvdal Alpinsenter

Landskap:

Området er preget av kupert terreng og fremtredende bergknauser. Området er vestvendt, men ligger i bunn av en overordnet dalformasjon slik at utsikt og solforhold er begrenset.



Fig 49: Området sett vestover fra veien

Naturmiljø:
Det er ikke registrert lokaliteter med særskilt verdi innenfor planområde. Området består i dag hovedsakelig av furu med underliggende lav/moser og lyng. Det går et lite bekkedrag parallelt med dagens VA-trase.

Kulturmiljø:
Innenfor planområdet er det registret 2-3 kullgroper. Disse må søkes frigjort for å kunne realisere planen.

Planforslaget:

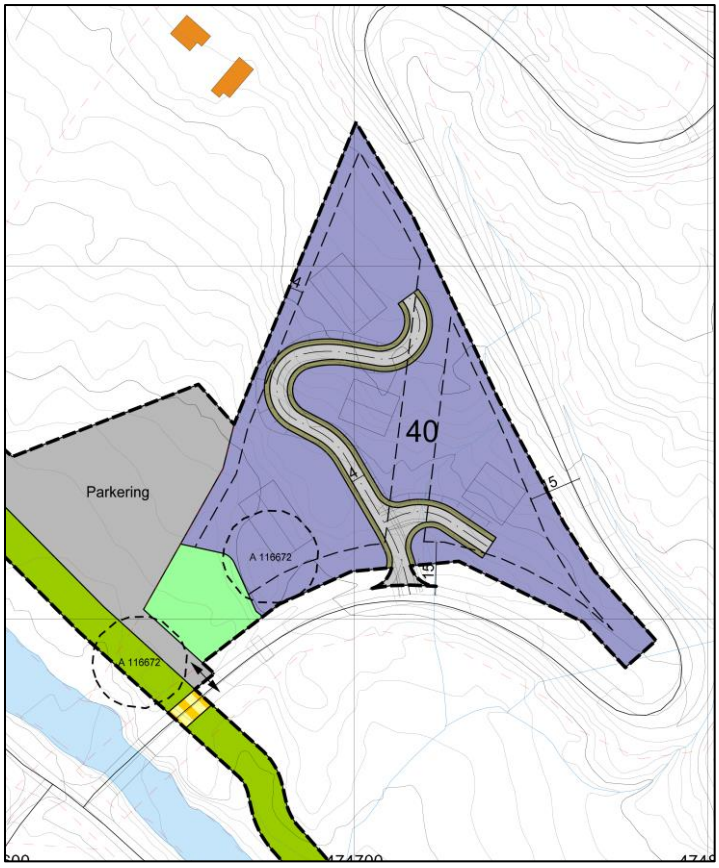


Fig 50: Utsnitt av område 40 på plankartet

Planforslaget legger til rette for utvikling av private fritidsboliger tilrettelagt for utleie, minimum 19 og maksimalt 26 enheter, tilsvarende konsept som i område 10 / 83N, se beskrivelse i kap 7.5.1.
Det er avsatt et friområde innenfor planen som skal være privat, felles for alle. Området skal sikres tilgjengelighet fra adkomstveien.
Det forutsettes at det ene bekkedraget i området legges i rør eller omlegges for å sikre bebyggelse lengst øst.
Dagens VA-trase sikres med en byggegrense på 5 m til hver side.
Regulert atkomstvei stiger jevnt med stigning 1:12 før den flater ut et lite stykke mot slutten.
Sidevegen ligger med svak helling tilsvarende 1:50.

Områdene på toppen av Uvdal Alpinsenter
På toppen av Uvdal Alpinsenter ligger områdene 3, 7 og 87F. Område 3 ligger på gnr/bnr 10/4. Område 7 ligger på gnr/bnr 14/1 og 87F ligger på gnr/bnr 9/1, 11/1, 12/3, 12/62, 14/1 og 15/1. Byggeområdene strekker seg fra kote 960 til 1050 og fra eiendom 15/1 i øst til eiendom 9/1 vest for Bjønnebekk.

Deler av området ligger innenfor reguleringsplanen for Uvdal Alpinsenter fra 1983, regulert som alpinområde.

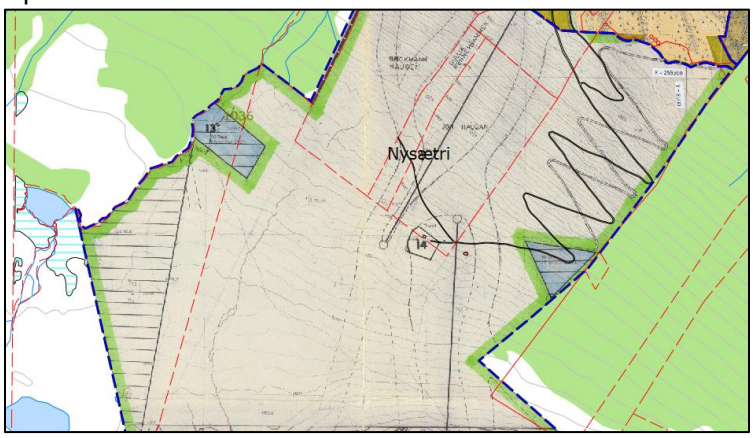


Fig 53: Utsnitt av eksisterende reguleringsplan for Uvdal Alpinsenter

Landskap:
Landskapet ligger nordvendt med storslått utsikt mot Uvdal Alpinpark, Høk, Fjellsnaret mm. I hovedsak ligger området i ei liside, delvis ved foten av en fjellformasjon. Hele området heller nordover, med slake partier øverst og brattere partier lenger ned. I de slake partiene er det enkelte myrlendte områder, men ingen vann. Derimot er det flere småbekker, noen så små at de kun har vannføring ved større nedbørsmengder. Lengst vest går Bjønnebekk. Denne er stor og preger området på grunn av sin massive karakter og dype juv.



Fig 54: Utsikt fra gårdstunet på Rennehvammen mot Uvdal Alpinsenter.

Naturmiljø:
Planområdet ligger høyt over havet (ca 960-1050 moh for bebyggelse) med overgang til snaufjellet. Skoggrensa varierer mye, og byggegrense på 50 m mot fjellet er satt i forhold til faktisk skoggrense. Av vegetasjon dominerer fjellbjørk og furuer, stedvis med innslag av einerkratt. Enkelte av furutrærne er gamle og store. Lengst øst i planområdet er det en tett bestand av større bjørketrær med huldrestry.
Det er etter befaring med biolog ikke registret lokaliteter med særskilt verdi innenfor planområdet.

Kulturmiljø:
Det er ikke gjort funn av kulturminner innenfor område 3 og 7.
Innenfor område 87 ble det ikke gjort funn av noen arkeologiske kulturminner som ikke var registret fra før. Derimot ble det funnet fem tufter og tre grensemarkeringer. Av fem registrerte tufter vil 2 forbli uberørt beliggende utenfor byggeområdene, mens 3 vil ligge innenfor bryggeområder. Av tre registrerte grensemarkører vil 1 forbli uberørt, mens 2 ikke lar seg bevare på grunn av veiframføring.

Planforslaget:
Planen legger til rette for å utvikle og styrke destinasjonen Uvdal Alpinsenter gjennom en større utbygging i et attraktivt område på toppen av alpinsenteret. Her er det sol, utsikt og god tilgjengelighet til alpinbakkene. Det er lagt opp til relativt høy utnyttelse av området, med en blanding av frittliggende fritidsboliger, leiligheter og næringsareal for utleie.
I områdene øst for Bjønnebekk vil tomtene ha god tilgjengelighet inn / ut av alpinbakken. Planen åpner ikke for nye skiløyper innover fjellet, i tråd med føringene i regional plan.
Utbyggingen vil kreve omfattende investeringer i ny teknisk infrastruktur for vei, vann- og avløp.
Området vil få atkomst fra ny atkomstvei nordvest for Bjønnebekk. Terrenget er bratt på deler av strekningen og veien vil svinge seg opp lia for å ta høydeforskjellen og unngå de bratteste partiene. Fra avkjøringen og opp til byggeområdene er veien ca 3700 m.
I arbeidet med vegløsningene er det vektlagt å finne traseer som:
- krysser alpinnedfartene i kulvert på steder som ligger terrengmessig godt til rette for det
- krysser Bjønnebekk på et egnet sted
- ligger godt i terrenget
- har gode stigningsforhold (1:10, stedvis nede i 1:8)
- ses i sammenheng med mulig tomteinndeling og gode arealutnyttelse
- tar hensyn til myrer og vanskelig terreng

Miljøringtraseen er lagt i nedkant av byggeområdene for å kunne bruke byggeområdene mest mulig rasjonelt, og unngå konflikt med kryssing av veier. Kryssing av atkomstveien er lagt til et punkt hvor det ligger godt til rette for kryssing med skibro.
Det går flere mindre bekker gjennom vestre del av området, men det er bare Bjønnebekk som framstår som en stor bekk, og viktig landskapselement. Det er derfor lagt inn 50m byggegrense til Bjønnebekk for å ivareta en god grøntsone og buffer langs bekken på begge sider. Det går sti langs bekken i dag, og den er en viktig kvalitet å ta vare på for allmenn ferdsel. Mindre bekker inngår i grønnstrukturen i byggeområdene, men med beyggelse tettere innpå for å kunne bruke verdifullt byggeareal. Myrer og åpne områder er også satt av som viktige elementer i den interne grønnstrukturen. Byggegrense i overkant av bebyggelsen angir faktisk 50 m byggegrense mot fjellet, tatt ut fra flyfoto og befaring i området.




Fig 55: Bjønnebekk vest i området er et viktig og markert landskapselement. Storslått utsikt fra området

Planen viser til sammen 220 nye tomter for områdene 87F, 3 og 7 samlet, hvorav 205 er for frittliggende fritidsboliger, 8 er tuntomter og 7 er for leilighetsbygg tilsvarende opp til 86 boenheter. Dette for å gi en større variasjon i byggekonsept. I tillegg er området oppunder stolheisen avsatt til næring med alternative utviklingsmuligheter.
For område 3 er det planlagt for 1 tuntomt, 2 leilighetstomter (18 enheter) og 11 frittliggende tomter. For område 7 er det planlagt for 1 tuntomt og 11 frittliggende tomter.

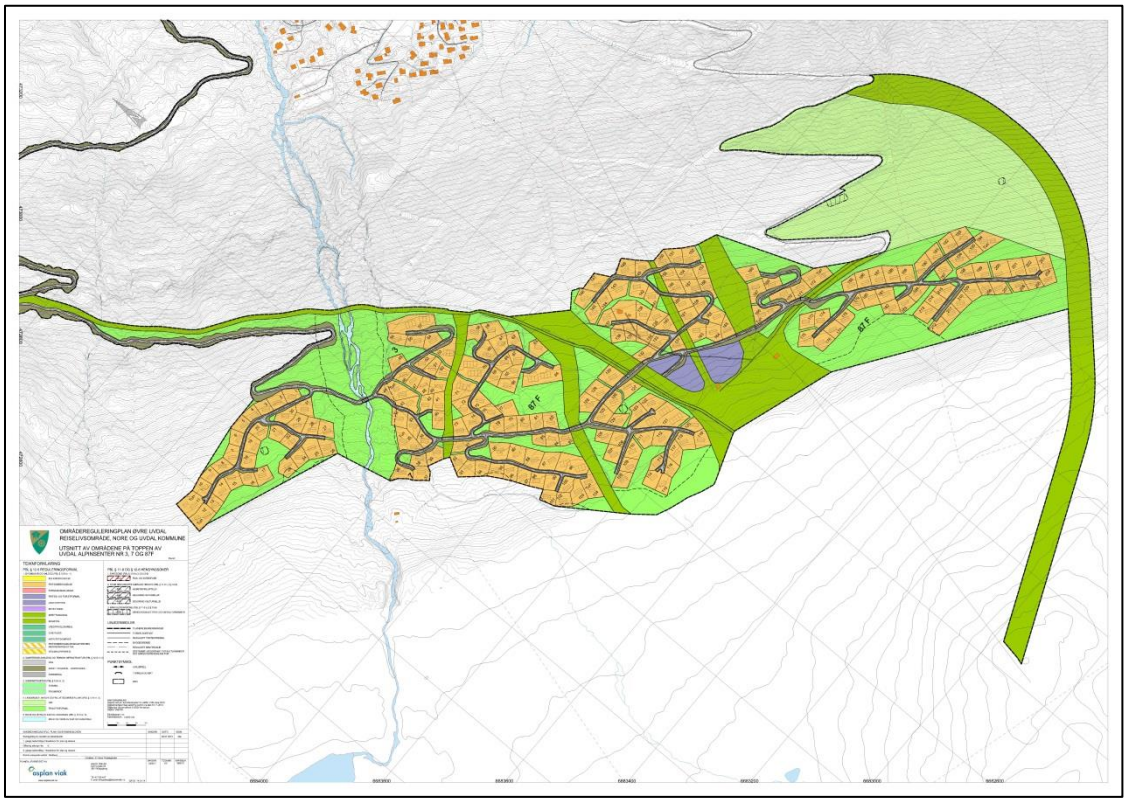


Fig 56: Utsnitt av områdene 3, 7 og 87F på toppen av Uvdal Alpinsenter

Konsekvensutredning

Det er gjort en vurdering av konsekvenser av samlet plan i forhold til temaene som ble fastsatt i planprogrammet. I kapittel 7 er innholdet i planen beskrevet. Konsekvensene av planforslaget er oppsummert tematisk nedenfor.

Naturmangfold
Konsekvenser for naturmangfold er vurdert ut fra to perspektiv:
Regional plan for Hardangervidda som gir arealføringer for området basert på helhetlige vurderinger for Hardangervidda og villreinens leveområder
Kartlegging av naturverdier internt i planområdet som kan bli påvirket av planen

Regional plan for Hardangervidda
Fylkesdelplanen for Hardangervidda 2011 – 2025 gir en langsiktig og helhetlig strategi for bruk av arealer som er viktige for villreinen og dens leveområder. I planens retningslinjer, § 2.1 går det fram at forholdet til villrein i hovedtrekk er avklart i den regionale planprosessen. Konsekvensene av reguleringsplanen vurderes på bakgrunn av dette i forhold til de føringene som er gitt i fylkesdelplanen (ref kap 4.2 over)
Ny bebyggelse ligger nedenfor 50 m faktisk skoggrensa til fjellet, som varierer over området og er tegnet inn som byggegrense i aktuelle områder.
Planen styrker det interne nettet av løypetraseer og sammenbinding av alpinområdene, og åpner ikke for nye skiløyper innover fjellet mot villreinens leveområder.
Kommunen arbeider med en overordnet sti- og løypeplan som vil foreligge før områdene bygges ut.
Utbyggingen på toppen av Uvdal Alpinsenter kanaliserer i hovedsak ferdsel inn i alpinanlegget og Miljøringen. Det går bare èn skiløype fra toppen av Alpinsenteret innover fjellet, og det skal ikke tilrettelegges flere løyper. Tilgjengeligheten til fjellområdet er tilstede ved å benytte heisen allerede i dag, så dette endres ikke gjennom utbyggingen. Med utbygging av Miljøringen vil det godt utbygde nettet av skiløyper på Dagalitangen bli lettere tilgjengelig også for områdene på sørsiden av dalen.
Planforslaget følger opp føringene i Regional plan for Hardangervidda, og gir ikke negative konsekvenser i forhold til de føringene som er gitt der.

Naturverdier
På grunn av mangelfulle registreringer av naturmangfold i planområdet ble det gjort biologisk mangfold registreringer av aktuelle byggeområder (sommeren 2012 og 13). Resultatene er sammenfattet i rapporten «Biologisk mangfold» som ligger vedlagt. Under beskrivelsen av byggeområdene i kap 7 over, er forholdet til naturverdier beskrevet for hvert byggeområde.
Registreringsarbeidet kartla til sammen 13 nye naturtypelokaliteter; hvorav 10 med regional verdi (B) og 3 med lokal verdi (C).
Områdene med regional verdi er gitt høy prioritet i planarbeidet, og flere områder som var spilt inn som byggeområder er tatt ut av planen blant annet av hensyn til naturverdier.

Tabellen under synliggjør hvilke lokaliteter som blir uberørt og hvilke områder som blir berørt av planen:

Nr	Lokalitetsnavn	Verdi	Berøres / berøres ikke
1	Flatasæter Ø	C	Et mindre areal øverst berøres av Miljøringtrase, ellers uberørt
2	Djupegrønnuten S	B	Det store sammenhengende området på oversiden av veien settes av til hensynssone bevaring natur, inkludert område hvor rødlisteart ble registrert. Det mindre området på nedsiden av veien berøres av byggeområde, slik det også er i eksisterende reguleringsplan.
3	Uvdal Alpinpark N	B (svak)	Deler av området berøres av vei og løypetrase. Øvrig del av området settes av til hensynssone bevaring natur.
4	Granheim V	B	Aktuelle utbyggingsområder er tatt ut, og lokaliteten blir uberørt av planen
5	Bjørnebekk NØ	C	Aktuelle utbyggingsområder er tatt ut, og lokaliteten blir uberørt av planen
6	Sønstebøåsen	B	Utbyggerne ønsker å kunne bruke Sønstebøåsen i reiselivssammenheng og utvikle det med aktiviteter og mulighet for servering, overnatting eller likende. Sønstebøåsen er derfor tatt inn som byggeområde i planen. Gjennom mulighet for aktiv bruk, kan det blant annet være aktuelt å ha dyr på området slik at beitemarka blir opprettholdt.
7	Nørdstebøsætri	B	En del av lokaliteten settes av til næringsformål for mulig utleiehytter, og en del settes av til byggeformål som inngår i to tomter. Øvrig del av området settes av til hensynssone bevaring natur.
8	Uvdal Alpinpark V	C-B	Lokaliteten blir uberørt av planen
9	Berget Ø	B	Aktuelle utbyggingsområder er tatt ut, og lokaliteten blir uberørt av planen
10	Gvonnetjønn-nuten SØ	B	Aktuelle utbyggingsområder er tatt ut, og lokaliteten blir uberørt av planen
11	Nørdstebøsætri V	B	Aktuelle utbyggingsområder er tatt ut, og lokaliteten blir uberørt av planen
12	Nørdstebøsætri SØ	B	En mindre del berørt av byggeområde for to tomter for å utnytte mulige hyller i terrenget, den øvrige delen av lokaliteten blir uberørt av planen.
13	Flåtasætre SV	C	Aktuelle utbyggingsområder er tatt ut, og lokaliteten blir uberørt av planen

På bakgrunn av kunnskapen om naturverdier innenfor planområdet, er det forsøkt å redusere de negative konsekvensene planen har på naturverdier. Enkelte steder er hensynet til utbygging og utvikling nær alpinsentrene prioritert på bekostning av kjente naturverdier, mens det i andre områder er prioritert å bevare naturverdiene på bekostning av utbyggingsønske.
Samlet sett har området varierende naturverdier, men i hovedsak lave eller moderate. Planområdets verdi i en landskapsmessig sammenheng er i hovedsak knyttet til områdets verdi for gammelskogarter som bruker den eldre og til dels sammenhengende skogen i området. Disse

områdene utgjør en mindre del av et større sammenhengende område med lisider som strekker seg også utenfor planområdet (utredningsområdet). Det er viktig at disse områdene forblir ubebygd av hensyn til arealkrevende arter som trenger sammenhengende større areal med gammel skog .
Planen åpner for utbygging i noen av de regionalt viktige naturtypelokalitetene. Samtidig ivaretar planen mange av naturverdiene og naturtypelokalitetene i området. Derfor gir planen noen små negative konsekvenser i forhold til regionalt og lokalt viktige naturtypelokaliteter.
Planen gir noen små negative konsekvenser i forhold til samlede naturverdier i området og influensområdene.

Naturmangfoldloven
For alle saker som gjelder naturmangfold følger det av naturmangfoldlovens § 7 at prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8 – 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og det skal gå fram hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken.
Med grunnlag i feltregistreringer, oppfølgende planarbeid og vurderingene i kap. 8.1. anses kravene i loven å være ivaretatt.

Kulturminner og kulturmiljø
Alle nye utbyggingsområder er vurdert av kulturminnemyndighetene, og registreringer viser funn av et stort antall automatisk fredede kulturminner, særlig i områdene på nordsiden av dalen hvor det er en rekke kullgroper og jernframstillingsanlegg.
Innenfor planområdet er det også flere nyere tids kulturminner slik som tufter, steingjerder og grensemarkører.
I planarbeidet har hensynet til kulturminner vært vektlagt, og løsningene er så langt som mulig tilpasset kulturminneverdiene. Eksempelvis er skiløypa fra Nordstjerna til Uvdal Alpinpark lagt for å unngå mest mulig konflikt automatisk freda kulturminner (kullgroper). Planen båndlegger og verner mange av de automatisk fredede kulturminnene med hensynssone. For enkelte områder med høy tetthet av kullgroper / jernframstillingsanlegg er det i tillegg avsatt en hensynssone etter pbl §11-8c) for et større område hvor hele landskapet med kulturminner ses i sammenheng og beskyttes.
For å komme fram med hensiktsmessig veiframføring og få god utnyttelse av byggeområdene, er det noen steder konflikt mellom planløsningen og automatisk fredede kulturminner. Her må det søkes om frigivelse av kulturminne før igangsetting. Det samme gjelder for enkelte kulturminner som ligger så inneklemt (eksempelvis mellom parkering og skiløype) at de vil være vanskelig å verne selv om de ikke er i direkte konflikt med byggeområde.
Stølene / tuftene innenfor området ønsker utbyggerne å kunne utnytte som en ressurs og bygge opp igjen for ny bruk, og samtidig beholde vollene som en grønn kvalitet. Reguleringsbestemmelsene setter krav om utforming, høyder og materialbruk som står i forhold til opprinnelige bygg.
Alternativet til å bygge opp for ny bruk, vil sannsynligvis være videre forfall.
Kulturminner som det må søkes frigivelse for er angitt med bestemmelsesgrense på plankartet.
Vedlagte temakart kulturminner viser automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet, med angivelse av hvilke det må søkes om frigivelse for.
Planen gir beskyttelse til mange automatisk fredede kulturminner, men det må søkes om frigivelse av 25 automatisk fredede kulturminner. Det vil være igjen et stort og representativt antall kulturminner innenfor området. Planen båndlegger 127 automatisk fredede kulturminner og sikrer 10 nyere tids kulturminner med hensynssone bevaring. Planen gir noen, begrensede negative konsekvenser for kulturminner.

Landskap
Ny utbygging vil ligge i landskapsrom som i hovedsak er lisider uten særlig viktige landskapsformer. Det legges ikke bebyggelse på de største landskapsformasjonen av stor verdi (markerte nuter og rygger). Hensyn til landskap er vektlagt ved drøfting og utforming av planen.

I Nørstebølia er landskapet fra før preget av utbygging, og er ikke så sårbart. Fjellsnaret 3 ligger i ei liside som i sin helhet inngår i byggeområdet Brøstrudlia som tidligere er vurdert og regulert som byggeområde.
Områdene på toppen av Uvdal Alpinsenter ligger lite eksponert fra dalbunnen, men vil være godt synlig fra samme høyde på andre siden av dalen.
Vei opp til toppen av Uvdal Alpinsenter og Miljøringtraseen vil bli synlige inngrep i landskapet i dalsiden, selv om vegetasjon (området er skogkledt) vil dempe inntrykket. De to traseene er bevisst ikke lagt parallelt for å unngå ett stort sammenhengende inngrep som ville gitt større negative konsekvenser for landskapet.
Område 16 V ligger i tilknytning til eksisterende hyttebebyggelse og er vesentlig avgrenset i forhold til opprinnelig innspill, blant annet av landskapshensyn. Bebyggelsen vil ta i bruk et landskapsrom som til nå har vært urørt.
Planen gir noen begrensede negative konsekvenser for landskap.

Friluftsliv
Planen legger til rette for å styrke mulighetene for friluftsliv og aktivitet gjennom nye skiløypetraseer og sammenbindinger. Hensynet til eksisterende traseer og utvikling av nye er vektlagt i planarbeidet. Styrking av friluftsliv og aktivitetsmuligheter er balansert med hensynet til å kanalisere ferdsel utenom villreinens leveområder. Planen legger til rette for økt ferdsel internt i planområdet og med tilknytning mot Dagalitangen.
Planen gir positive konsekvenser for friluftsliv.

Trafikksikkerhet
Det er vurdert at det er Miljøringen som kan ha særlig betydning for trafikksikkerhet i planen. Miljøringtraseen skal krysse Fv 40 ved Høk og Brøstrud med kulvert eller bro. Der Miljøringtraseen krysser Fv 123 mot Jønndalen forutsettes det fartsreduserende tiltak og skilting. Disse tiltakene vurderes å gi tilstrekkelig trafikksikkerhet.
Med opparbeiding av Miljøringen, vil det bli mulighet for å krysse Fv 40 planfritt ved Høk og Brøstrud for myke trafikanter. Dette er positivt i forhold til trafikksikkerhet.
Planen gir positive konsekvenser i forhold til trafikksikkerhet fordi den sikrer bedre krysningsmuligheter for turløpere.

Støy
Det er gjort støyvurdering for områdene som ligger nærmest vei: Områdene 83F, 83N, 6 og 77B. Områdene er i liten grad støyutsatt, og det er mulig å gjøre tiltak for å redusere støynivået for de enkeltarealene som blir berørt, ref støyrapporten.
Planen gir ikke negative konsekvenser i forhold til støy.

Skred og flom
Skred
Det ble tidlig i planarbeidet foretatt en detaljert skredfarevurdering av potensielle utbyggingsområder som ligger innenfor aktsomhetssonene for snøskred. Det ene rasutsatte områdene som ble vurdert (omr 11B) er tatt ut av planen i sin helhet, blant annet grunnet rasfare og konflikt med naturtypeverdier. Det andre rasutsatte området (vest for 83F) er tatt ut som byggeområde i planen, grunnet rasfare og konflikt med naturtypeverdier.
I område 15 er det et mindre område som er rasutsatt i forhold til snøskredfare med årlig sannsynlighet 1/5000. Dette lar seg enkelt sikre, og ligger i planen som hensynssone fareområde for skred over arealformål byggeområde. Arealet må skredsikres dersom det bygges ut med mer en to enheter pr bygg, ellers ikke.
Planlagte veier, skiløyper og parkeringsplasser har ikke spesifikke krav til sikkerhet. Aktsomhetskartet for snøskred viser at deler av ny atkomstvei til områdene på toppen av Alpinsenteret og Miljøringtraseen ned mot Uvdal Alpinpark ligger innenfor aktsomhetssonen. Hele området er

skoggkledt med relativt tett skog, og sannsynligheten for utløsing av snøskred er derfor relativt liten. Det er viktig at skogen i overkant opprettholdes.
Planen gir ikke negative konsekvenser i forhold til skred.

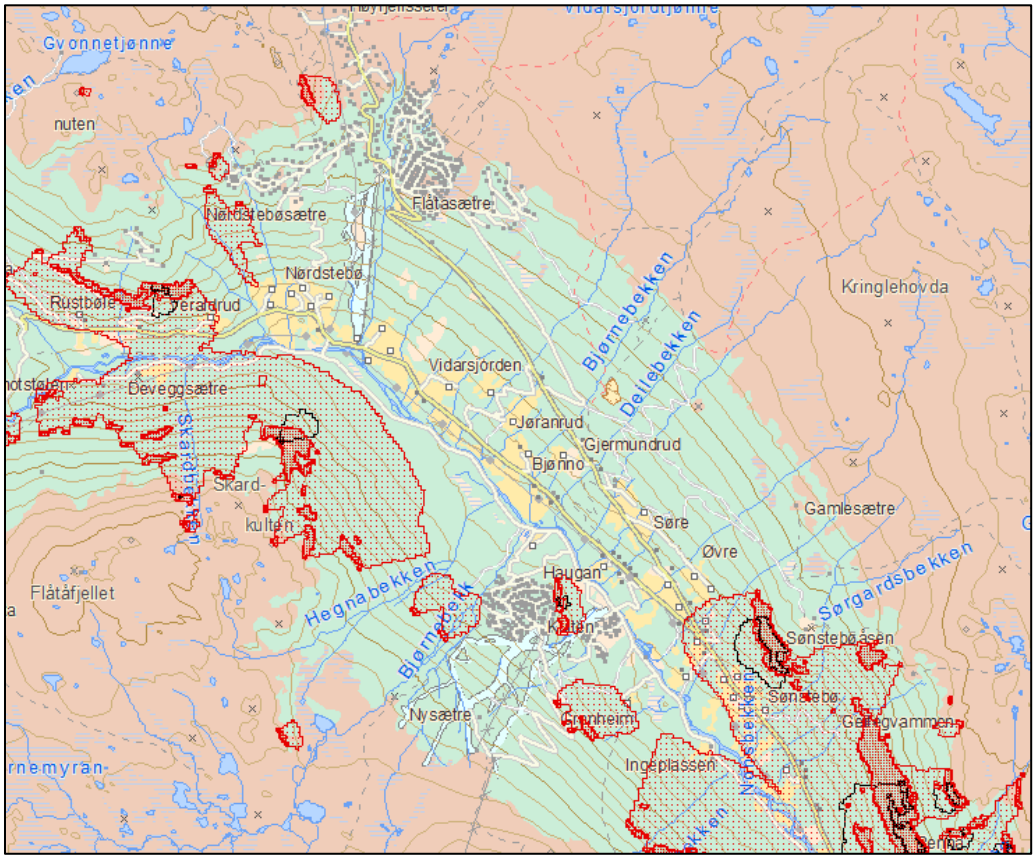


Fig 57: Utsnitt fra Aktsomhetskart for snøskred, NVE

Flom

Det planlegges ikke ny bebyggelse tett innpå Uvdalselva, med unntak av byggeområde for «Saga pub» som ligger på en gammel sagbrukstomt. Arealet ligger 2 – 3 m høyere enn elva. Det foreligger ikke flomberegninger fra elva, men basert på lokalkunnskap er det erfaringsmessig liten fare for flom i denne delen av vassdraget. I vårløsning kan det være noe problem med oppstuving av is.
Av bekker i området er det først og fremst Bjønnebekk som har stor vannføring, og byggegrense er satt til 50 m.
Planen gir ikke negative konsekvenser i forhold til flom.

Gjennomgang av høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Buskerud (FM), og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE),

Forslag til kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg med Rødberg. (11/664). Høringsfrist 01.04.2014

				FM - Landbruksmessige forhold			
Område nr	gnr/bnr	Planstatus	Planforslag	Merknader	NUK sine merknader og forslag til endringer	Konklusjon	KU
39 og 58A	39=56/1, 58A=flere grunneiere			Område 39 og 58A (fritidsbebyggelse langs Månevegen) – Viktig at dyrka mark unngås til utbygging, anbefaler å justere området	Byggeområde justeres slik at dyrka mark ikke inngår i byggeområde	Justere kart	
84	22/1			Område 84, næringsområde ved Bjerkeflåta – Viktig at dyrka mark unngås til utbygging, anbefaler å justere området	Spinkelt innspill	Justere kart	146, s. 65

				FM - Miljømessige forhold			
Område nr	gnr/bnr	Planstatus	Planforslag	Innsigelse	NUK sine merknader og forslag til endringer	Konklusjon	KU
73			Byggeområde-fritid	Innsigelse til område 73. Bør gjennomføres KU og nødvendige vurderinger etter naturmangfoldloven	FM viser til innspill nr 73 (i Uvdal alpinsenter). Dette er satt feil på kartet. Dette området er tatt med fra planprosess NU Vest. I planprogram for NU Vest (2010) er det presisert at planarbeidet er en fortsettelse av planprosessen fra 2007. FM har ikke hatt merknader til dette. FM burde påpekt dette tidligere i planprosessen. Innspill 73 er sendt inn av Alpinparken Utvikling AS og gjelder innspillene 41 og 83 knyttet til Uvdal alpinpark. I tillegg er innspill 41 endel av samme område som innspill 12. Ta inn fra KU i områdeplan.	Rette opp feilnummerering i kartet	Områdeplan
	11/1	Byggeområd fritide +LNF (kommunedelplan)	Byggeområde-fritid	Innsigelse til Område ved Deilebekken i Brøstrudlia er i gjeldende k-plan LNF-område i følge FM	Deler av området er i kommunedelplan Brøstrudlia(2000) avsatt som byggeområde for fritidsbebyggelse. Godkjent reguleringsplan i 2005 (04/797) men planen er aldri kunngjort vedtatt. Byggeområdet er utvidet noe i nord og i sør. Området ligger som byggeområde for fritidsbebyggelse i områdereguleringsplan for Øvre Uvdal reiselivsområde. Vurdering av området i utsnitt av KU med planbeskrivelse for områdeplan i planbeskrivelsen, kap.9..	Justere området i tråd med forslag i områdeplan.	Områdeplan

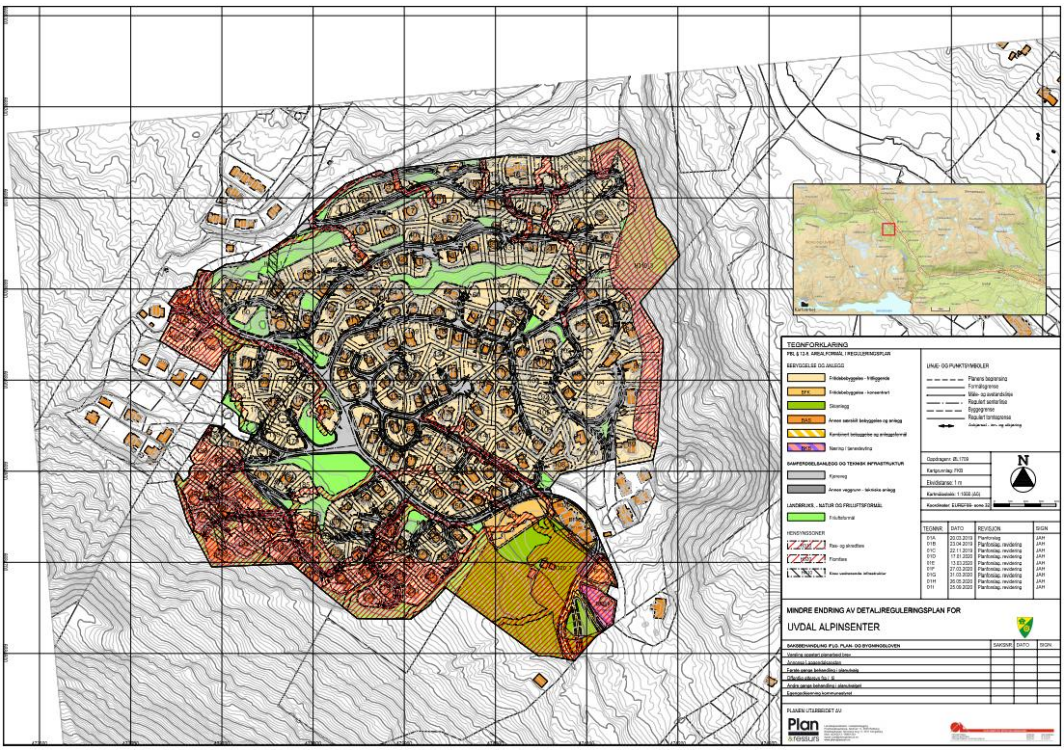
Område nr	gnr/bnr	Planstatus	Planforslag	Innsigelse	NUK sine merknader og forslag til endringer	Konklusjon	KU
86	1/1 og 2/1	Byggeområde+LNF	Byggeområde-fritid	Innsigelse til Nørstebølia Vest. Området er ikke KU.	Innspillet står opplistet i oversikten, men det er ikke gjennomført KU i forbindelse med k-plan. Området ligger som byggeområde for fritidsbebyggelse i områdereguleringsplan for Øvre Uvdal reiselivsområde, område 16V. Vurdering av området i utsnitt av KU med planbeskrivelse for områdeplan i planbeskrivelsen, kap.9.	Justere området i tråd med forslag i områdeplan.	Områdeplan
			Veg	Innsigelse til veg til område 74, 78, 80, toppen av Uvdal alpinsenter. FM mener det bør gjennomføres en KU for adkomstvei	Vegen er ikke vist i forslag til kommunedelplan, men ligger i områdeplan, og er der KU. Vurdering av veien i utsnitt av KU med planbeskrivelse for områdeplan i planbeskrivelsen, kap.9.	Plankart uendret	Områdeplan
74, 78, 80	flere	LNF	Byggeområde-fritid	Innsigelse til byggeområder på toppen av Uvdal alpinsenter pga manglende vurderinger av konsekvensene for landskapsmessige forhold.	Vurdering av byggeområdene i utsnitt av KU med planbeskrivelse for områdeplan i planbeskrivelsen, kap.9.	Plankart uendret	Områdeplan
Bestemmelser				Innsigelse til bestemmelse som åpner for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i byggeområder til 300m2 BRA med begrunnelse manglende vurdering av konsekvenser for allmenne natur- og friluftsinteresser. Anbefaler at bestemmelser om utnyttingsgrad og mønehøyder under 2.2.1 taes ut av planen, eller at tillatte utnyttingsgrader og høyder blir vesentlig redusert.	Bestemmelsene er harmonert med bestemmelsene til kommunedelplan Nore og Uvdal Vest som ble vedtatt i 2015.	Justere bestemmelsene i tråd med vedtatt kommunedelplan for NU Vest	

Område nr	gnr/bnr	Planstatus	Planforslag	Merknad	NUK sine merknader og forslag til endringer	Konklusjon	KU
92		LNF+byggeområde (næring), Regulert friområde	Byggeområde-fritid	Høk -Anbefaler at det regulerte friområdet ikke blir omdisponert til byggeområde fordi det er behov for felles friareal i dette området.	Grundig prosess gjennom områdereguleringsplan for Øvre Uvdal.	Justere området i tråd med forslag i områdeplan. Friområdet forblir friområde.	Områdeplan
22b		LNF	LNFR-spredt fritid	Torsetlia-Uheldig at det legges ut et så stort område for spredt bebygelse. Utbygging bør ikke skje i større sammenhengende områder uten større tekniske inngrep. FM anbefaler at området ikke legges ut til spredt fritid, eventuelt at det avsettes et mindre område i nærheten av Torsetlia.	NUK ønsker ikke å tilrettelegge for tett utbygging på store deler av Dagalifjell med Rødberg. Dette mener vi kan styres best gjennom arealkategorien LNFR-spredt fritidsbebyggelse med begrensning i antall tomter i kommuneplan. Ligger i sone for fritidsbebyggelse i Regional plan for Hardangervidda.	Redusere planområdet og opprettholder arealkategori og antall tomter.	22
22a		LNF+LNF spredt fritid	Byggeområde-fritid	Lomlia-Utbygging vil gi en vesentlig reduksjon av inngrepsfri natur. Økt menneskelig aktivitet vil kunne føre til forstyrrelser av villreinen leveområde. Anbefaler å ta ut området	Området ligger i sone for fritidsbebyggelse i Regional plan for Hardangervidda og i LNF-spredt fritidsbebyggelse i kommuneplan. I godkjent reguleringsplan ligger det vei gjennom område 22a.	Plankart uendret	22
56		LNF+LNF spredt fritid	LNFR-spredt fritid	Brennhovd seter-4 tomter vil redusere et større område med inngrepsfri natur. Ikke i samsvar med flere av kriteriene	Det går vei til Brennhovd seter. Inngrepsfritt område vil ikke reduseres.	Plankart uendret	56

Område nr	gnr/bnr	Planstatus	Planforslag	Merknad	NUK sine merknader og forslag til endringer	Konklusjon	KU
24		LNF	Råstoff	Fylkesmannen har ikke vært kjent med at masseuttaket her er en del av godkjent detaljplan for miljø og landskap for rehabilitering av Tunhovddammen, godkjent av NVE. Anbefaler at området ikke legges ut som område for masseuttak med begrunnelse i negative virkninger.	FM har fått kopi av godkjenning av plan fra NVE, datert 13.20.2011. Høringsbrev datert 30.05.2011. Området er tatt i bruk for masseuttak.	Plankart uendret	24

				NVE - Norges vassdrags- og energidirektorat			
Område nr	gnr/bnr	Planstatus	Planforslag	Innsigelse	NUK sine merknader og forslag til endringer	Konklusjon	KU
25-1		LNF spredt fritid	Byggeområde fritid	Innsigelse til område i Uvdal alpinsenter pga manglende visualisering av skredutsatte områder	Dette området er tatt med fra planprosess NU Vest. I planprogram for NU Vest (2010) er det presisert at planarbeidet er en fortsettelse av planprosessen fra 2007. Deler av området ligger på aktsomhetskart i potensielt område for jord- og flomskredfare og i utløsningsområde og utløpsområde for snøskred	Plankart uendret. I bestemmelsene er det satt krav til gjennomføring av ras- og skredvurdering ved utarbeidelse av reguleringsplan for områder som ligger i aktsomhetssoner i NVE sine kart. Utarbeidet temakart med aktsomhetssoner.	
25-2		LNF	LNF		KU= Nei til utbygging		

Område nr	gnr/bnr	Planstatus	Planforslag	Innsigelse	NUK sine merknader og forslag til endringer	Konklusjon	
78				Innsigelse til område i toppen av Uvdal Alpinsenter pga manglende visualisering av skredutsatte områder	Avklaringer gjort i områdeplan.	Plankart uendret. I bestemmelsene er det satt krav til gjennomføring av ras- og skredvurdering ved utarbeidelse av reguleringsplan for områder som ligger i aktsomhetssoner i NVE sine kart. Utarbeidet temakart med aktsomhetssoner.	
84				Innsigelse til byggeområde ved Bjerkeflåta pga manglende visualisering av skredutsatte områder	Justere kart i henhold til KU. Se KU 146 (71) og 84.	Justere plankart i tråd med KU. Utarbeid temakart med aktsomhetssoner	146



ENDRING AV REGULERINGSPLAN UVDAL ALPINSENTER, NORE OG UVDAL KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE

Landskapsarkitekt Joar-André Halling

Innholdsfortegnelse

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

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

1. Bakgrunn

1.1 Forslagstiller og plankonsulent

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

1.2 Hensikt

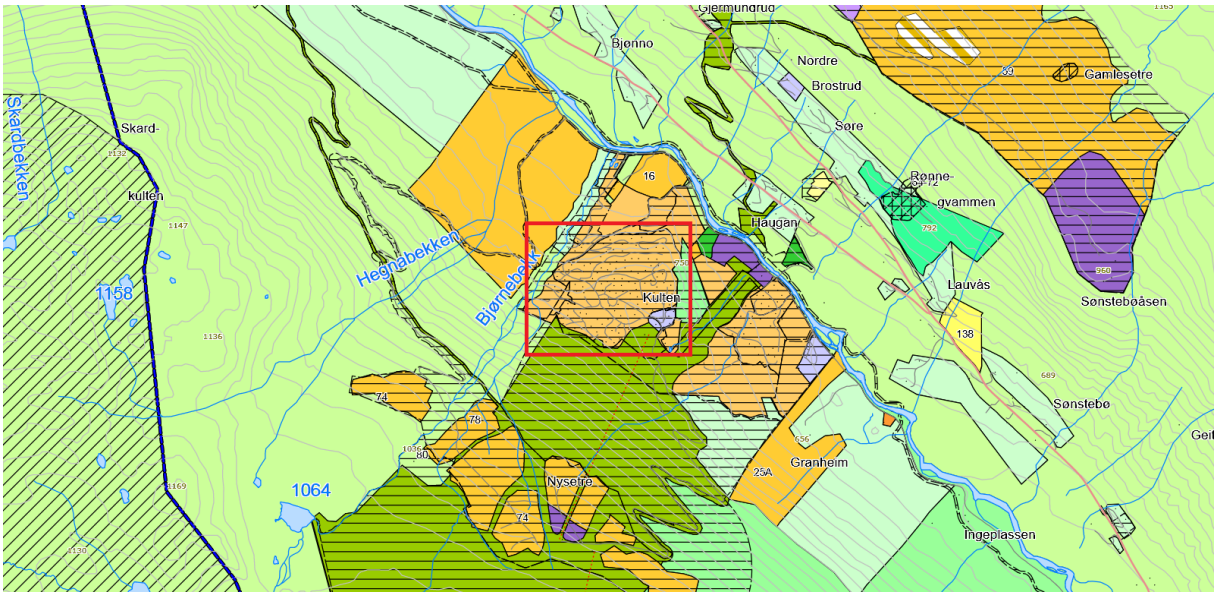
Hensikten med planarbeidet er en revisjon av planbestemmelser for bedre å kunne tilpasse seg fremtidig utnyttelse av planområde. Da det tidligere har vært en rekke dispensasjonssaker innenfor planområdet, blant annet for utvidelse av fritidsbebyggelse og oppføring av bod, er hensikten med planarbeidet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

1.3 Konsekvensutredning og planprogram

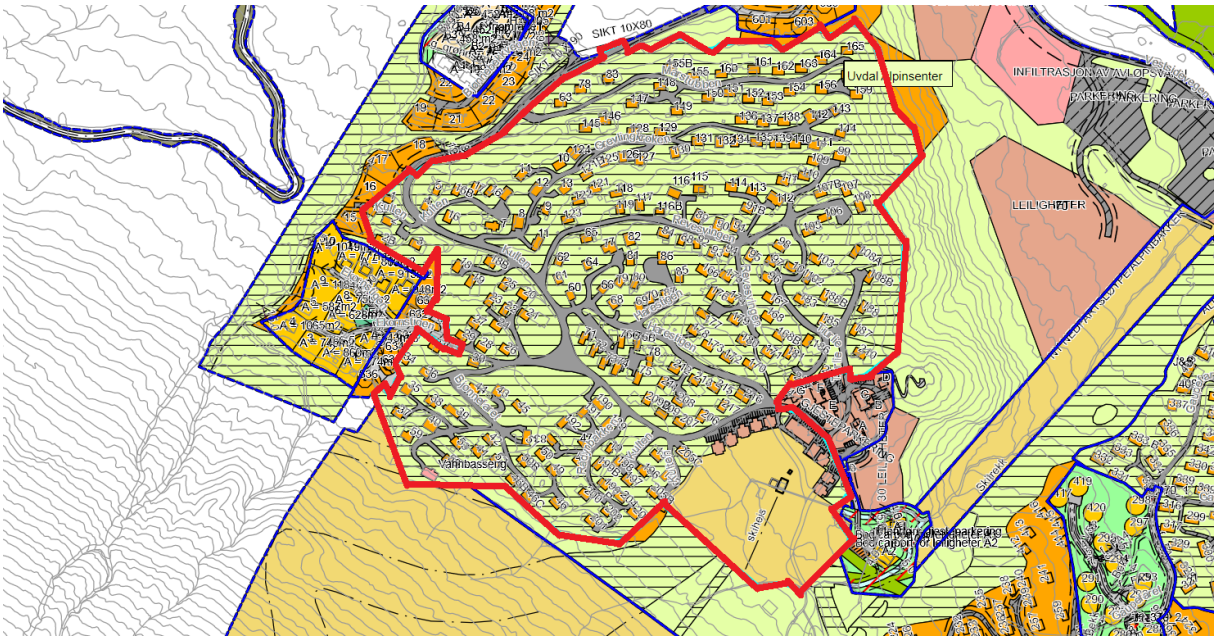
Planforslaget samsvarer med kommunedelplan og andre overordnede planer, og skal ikke konsekvensutredes etter plan- og bygningslovens (Pbl.) §4-1 og 4-2, samt forskrift for konsekvensutredning. Det skal etter § 4-3 i Pbl. utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse for planer som legger til rette for utbygging,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

2. Planstatus og føringer

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



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



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

3. Planprosessen

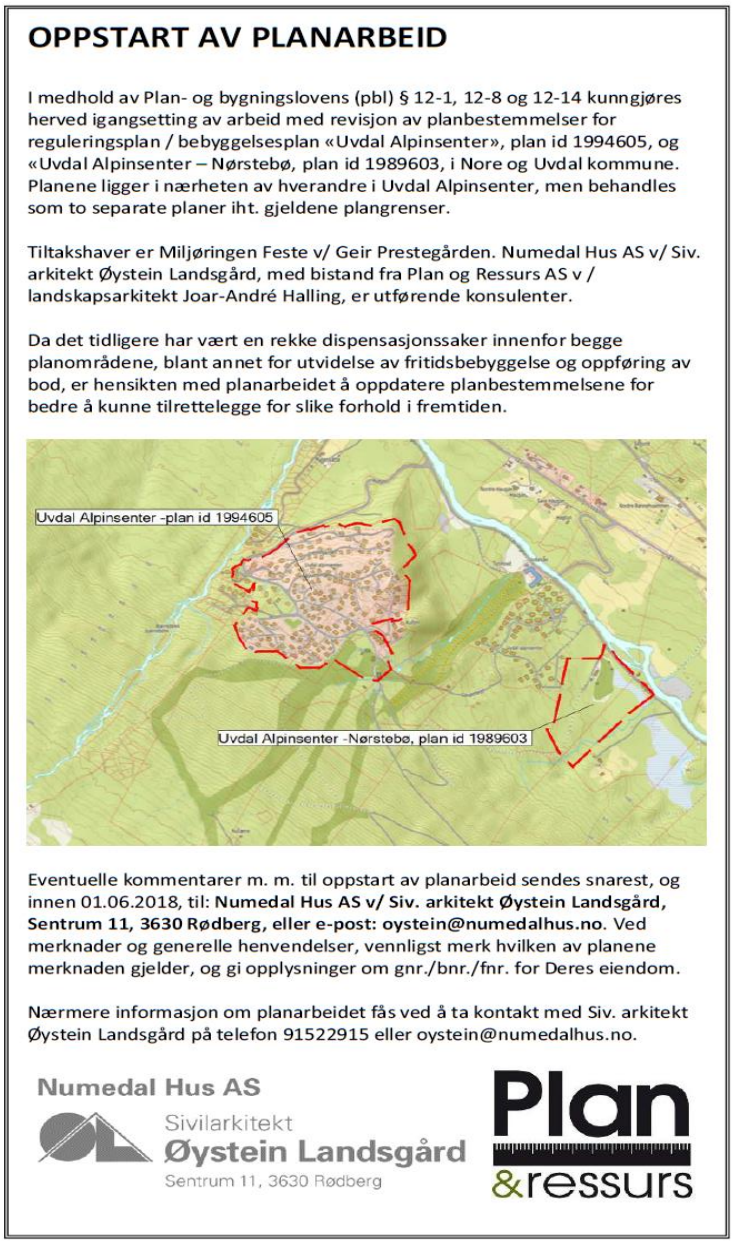
3.1 Prosessen

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

3.2 Merknader til oppstart

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

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



OPPSTART AV PLANARBEID

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

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

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

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

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

Numedal Hus AS
Sivilarkitekt
Øystein Landsgård
Sentrum 11, 3630 Rødberg

Plan &ressurs

Figur 3. Annonse for oppstart av planarbeid.

3.3 Innkommende merknader til første gangs varsling

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

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

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

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

3.4 Innkommende merknader til høring og offentlig ettersyn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

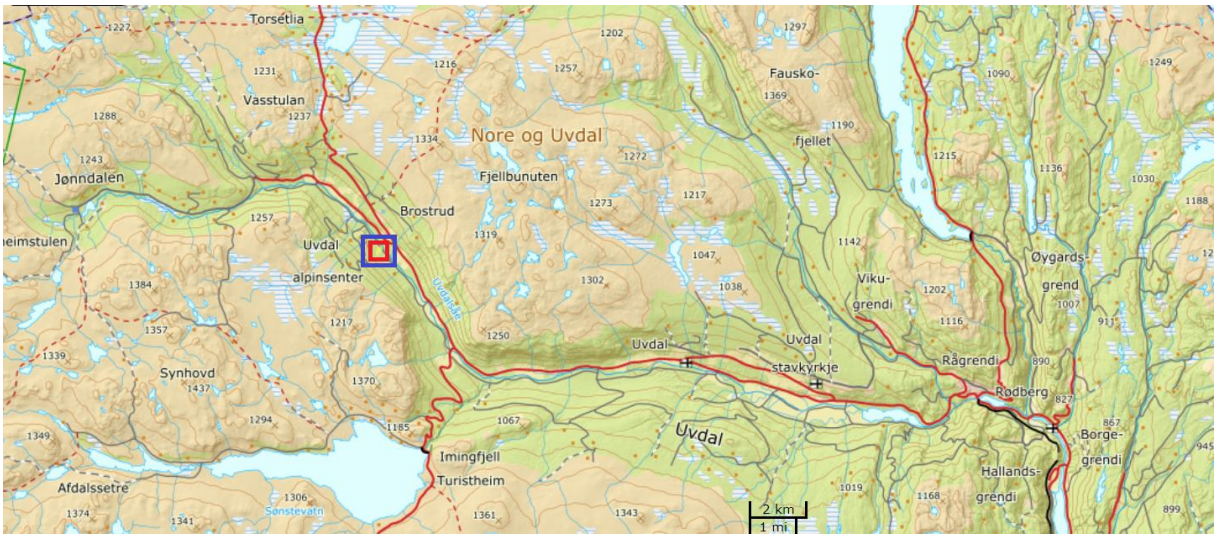
	siden. Det er en 4 meters byggeforbud til VA-trasen. Dette resulterer i en svært begrenset utnyttelse av gjenværende arealet for festepunktet.» «Videre er vår "tomt" bygget opp av naturstein og terrenget er terrassert pga svært skrånende terreng. En eventuell utbygging av festepunkt 171 vil måtte nødvendigvis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

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

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Områdeavgrensning og lokalisering

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



Figur 4. Planområde ligger innenfor rød/blå firkant.

4.2 Bebyggelse og infrastruktur

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

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

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



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

4.3 Landskap, vegetasjon og geologi

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

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

4.4 Naturverdier og biologisk mangfold

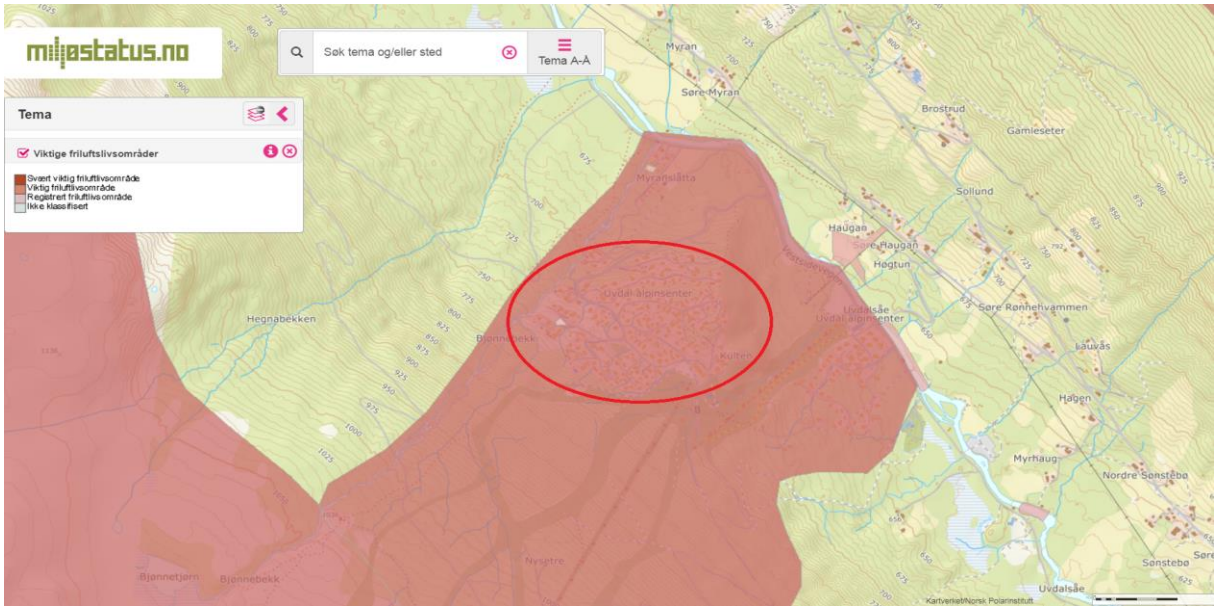
Det finnes ingen landbruksområder med dyrket mark innenfor områdets avgrensning. Området brukes heller ikke til beite. Det er gjennomført undersøkelse i tilgjengelige databaser angående naturverdier og biologisk mangfold, og det er ikke registrert informasjon om viktige biotoper, verdifull vegetasjon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

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

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

4.6 Rekreasjonsverdi og daglig bruk av området

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



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

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1 Arealformål og arealoppgave

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

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

5.2 Planløsning

5.2.1 Bebyggelse- og anlegg – fritidsbebyggelse - frittliggende

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2.3 Bebyggelse- og anlegg – skianlegg

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

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

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

5.2.5 Bebyggelse- og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

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

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

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

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

5.2.7 Samferdselssanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg og annen veggrunn

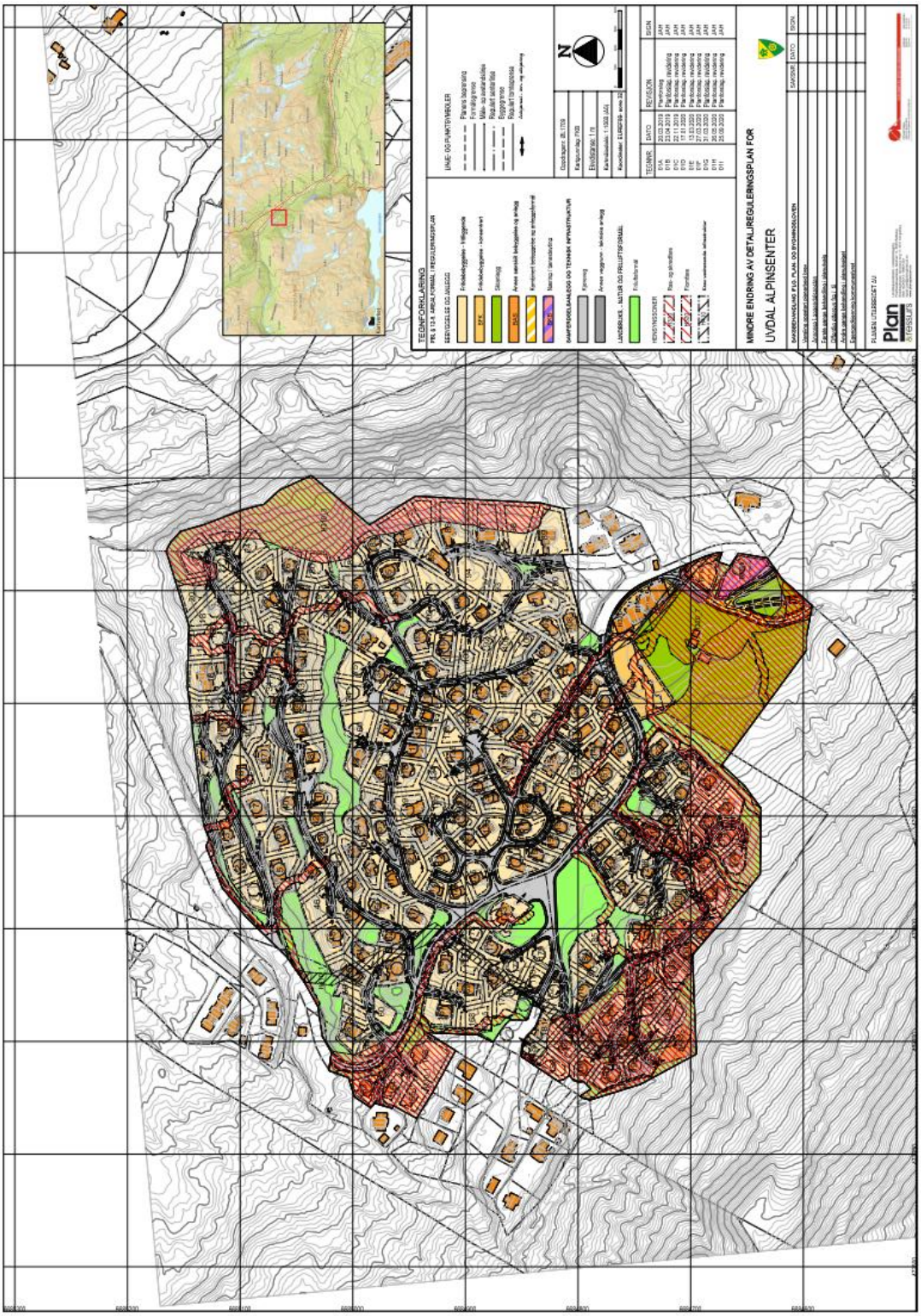
Alle veger er oppdatert slik at det stemmer overens med virkeligheten. En del avkjørsler er også justert, og det er markert adkomstpiler på plankart hvorav sistnevnte må anses veiledende. Noen av vegene er mer trafikkert, men det er rekke rolige blindveger som bidrar til et mer trafikksikkert miljø,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

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

5.2.8 Landbruks-, natur- og friluftsformål - friluftsformål

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

6. Plankart



Figur 7. Plankart.

7. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

7.1 Metode og begrepsavklaring

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

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

Viktige begreper

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

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

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

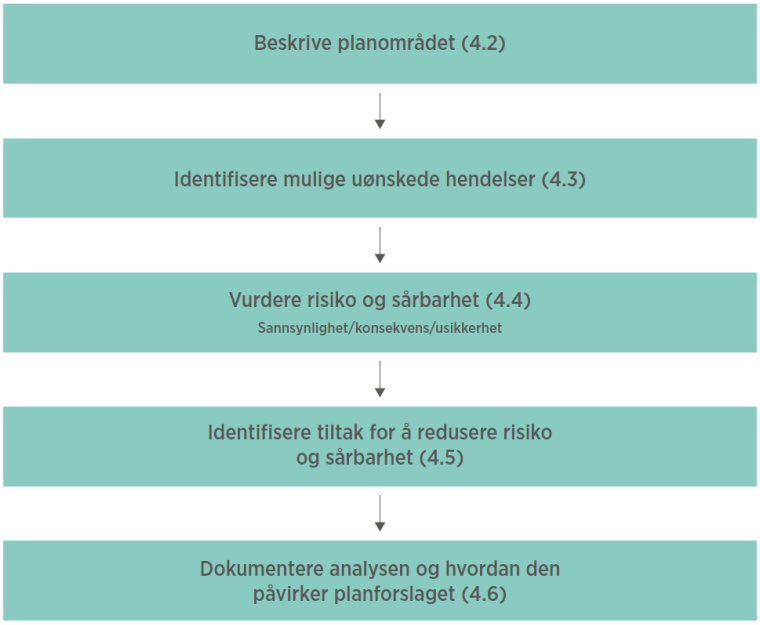
Usikkerhet: Handler om å vurdere kunnskapsgrunnlaget som ligger til grunn for ROS-vurderingen.

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

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

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

Figur 9 (under) Trinnene i ROS-analysen.



7.2 Beskrive planområdet og utbyggingsformålet

Beskrivelse av planområdet

Utbyggingsformål

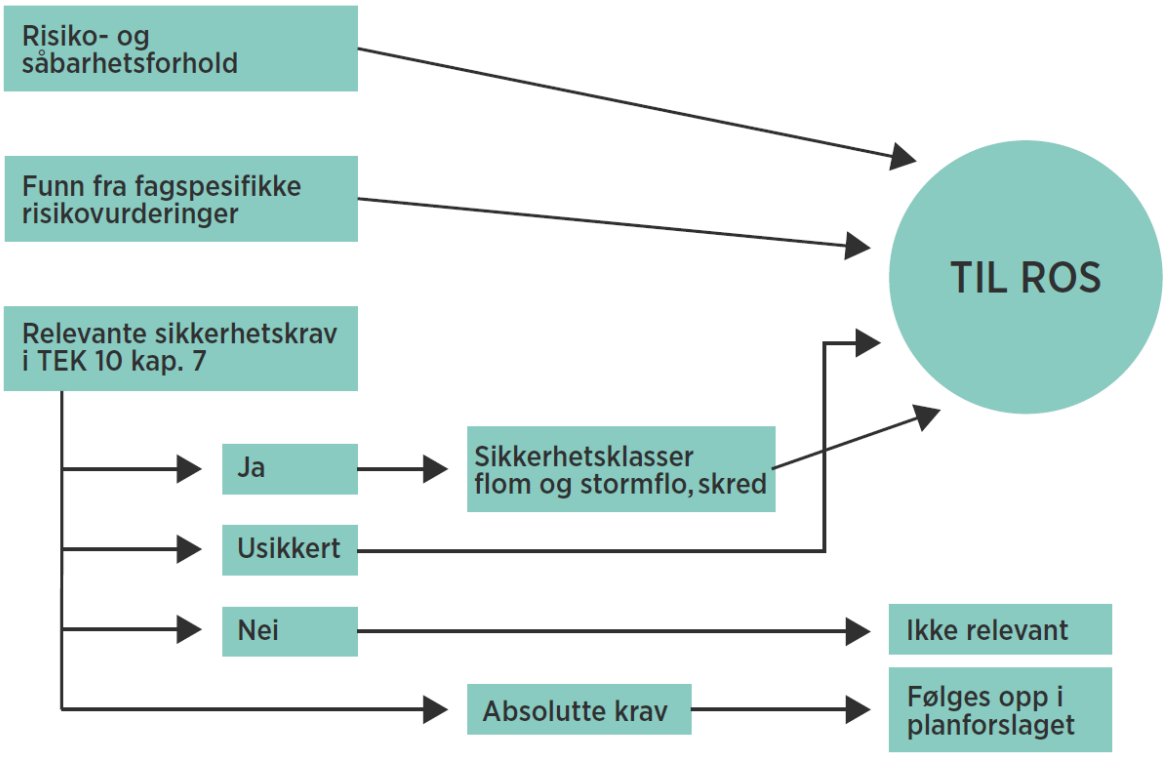
I kommunedelplan for Dagalifjell med Rødberg 2017-2029 er planområdet avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse og næringsområde, hvorav denne planen utarbeides som en detaljreguleringsplan med tilretteleggelse innenfor samme arealformål.

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

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

7.3 Identifisere mulige uønskede hendelser

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

NR. 2	«NAVN» UØNSKET HENDELSE	Radon

Beskrivelse av uønsket hendelse

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

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

ÅRSAKER

Radongass siver inn i bygning fra grunnfjell og løsmasser.

EKSISTERENDE BARRIERER

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

SÅRBARHETSVURDERING

Helserisiko. Alvorlige sykdommer som lungekreft.

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

Begrunnelse for sannsynlighet: Basert på tilgjengelig kunnskapsgrunnlag.

KONSEKVENSVURDERING

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

Samlet begrunnelse av konsekvens

Helseskade.

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

FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGINGEN OG ANNET

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

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

Beskrivelse av uønsket hendelse

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

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

ÅRSAKER

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

EKSISTERENDE BARRIERER

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

SÅRBARHETSVURDERING

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

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

Begrunnelse for sannsynlighet

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

KONSEKVENSVURDERING

Konsekvenskategorier

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

Samlet begrunnelse av konsekvens

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

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

FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGINGEN OG ANNET

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

NR. 4	«NAVN» UØNSKET HENDELSE	Nød-og redningstjenester	
Beskrivelse av uønsket hendelse			
Kjøretid og distanse forringes av planforslaget. Dårligere tilgjengelighet.			
OM NATURPÅKJENNINGER (TEK 10)	**SIKKERHETSKLASSE FLOM/SKRED**		**FORKLARING**
NEI	----------		----------
ÅRSAKER			
Ny infrastruktur gir barriere effekt. Veger sperres / omlegges etc. Dårlige tilkomstmulighter for f. eks redningsbiler.			
EKSISTERENDE BARRIERER			
Ingen konkrete barrierer. Flere tilkomstmuligheter via Fv.123 og vestsidevegen.			
SÅRBARHETSVURDERING			
Kjørveg fra Rødberg er for nødetater ca. 26 km (24 min kjøretid ved lovlig hastighet).			

SANNSYNLIGHET	HØY	MIDDELS	LAV	FORKLARING
	◉	○	○	Oftere enn 1 gang i løpet av 10 år. (>10%)
Begrunnelse for sannsynlighet	Det er høy sannsynlig at nødetater vil rekvireres til området.			

KONSEKVENSVURDERING					
	Konsekvenskategorier				
KONSEKVENSTYPER	**HØY**	**MIDDELS**	**SMÅ**	**IKKE RELEVANT**	**FORKLARING**
Liv og helse	◉	○	○	○	Kan i verste fall føre til skade og død.
Stabilitet	○	◉	○	○	Konsekvenser for en større del av befolkningen.
Materielle verdier	○	◉	○	○	Kun i tilknytning til brann, flom etc.
Samlet begrunnelse av konsekvens					
Konsekvenstyper kan variere. Ved brann, flom etc. kan flere eiendommer bli berørt.					

USIKKERHET	BEGRUNNELSE
Kjøretid og distanse for nødetater forblir uendret.	Eksisterende vegnett benyttes frem til planområdet.
FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGINGEN OG ANNET	
Tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommunen etc.
Vegnett planlegges med god standard.	Plankartet har inntegnet veger som ikke hindrer nødetater (ingen barrierer)

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

Beskrivelse av uønsket hendelse

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

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

ÅRSAKER

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

EKSISTERENDE BARRIERER

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

SÅRBARHETSVURDERING

Forurensninsfare kan spre seg til flere enheter.

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

Begrunnelse for sannsynlighet

KONSEKVENSVURDERING

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

Samlet begrunnelse av konsekvens

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

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

FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGINGEN OG ANNET

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

NR. 6 «NAVN» UØNSKET HENDELSE	Trafikksikkerhet	
Beskrivelse av uønsket hendelse		
Utbyggingen kan medføre fare for trafikkulykker i planområdet og / eller økt risiko i nærområdet.		
OM NATURPÅKJENNINGER (TEK 10)	**SIKKERHETSKLASSE FLOM/SKRED**	**FORKLARING**
Nei	----------	----------

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

EKSISTERENDE BARRIERER
Eksisterende veger utenfor planområdet har i dag en tilstrekkelig standard.

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

SANNSYNLIGHET	HØY	MIDDELS	LAV	FORKLARING
	●	○	○	Oftere enn 1 gang i løpet 10 år (>10 %)
Begrunnelse for sannsynlighet	Det er høy sannsynlighet for at trafikkfarlige forhold inntreffer i forbindelse med vegnettet, men ikke nødvendigvis med høy alvorlighetsgrad / omfang.			

KONSEKVENSVURDERING					
	Konsekvenskategorier				
KONSEKVENSTYPER	**HØY**	**MIDDELS**	**SMÅ**	**IKKE RELEVANT**	**FORKLARING**
Liv og helse	●	○	○	○	I verste fall føre til død.
Stabilitet	○	○	○	●	
Materielle verdier	○	○	○	●	(Ikke relevant i denne sammenhengen)
Samlet begrunnelse av konsekvens					
Påkjørsel av myke trafikanter kan være et scenario med alvorlig konsekvens i ytterste tilfelle.					

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

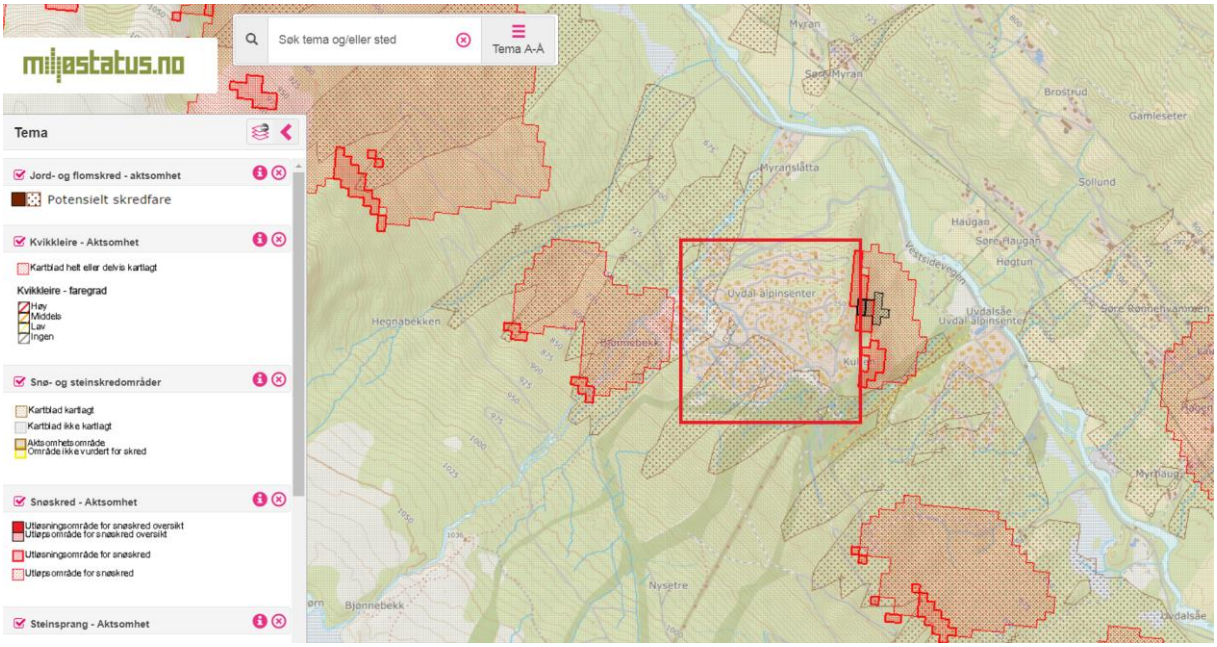
FORSLAG TIL TILTAK OG MULIG OPPFØLGING I AREALPLANLEGGINGEN OG ANNET	
Tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy/info til kommunen etc.
Veger planlegges oversiktlig. Mindre blindveger for lek.	Implementeres i bestemmelser (f. eks krav om friskt, oversiktlighet etc.)

7.5 Dokumentere analysen og hvordan den påvirker planforslaget

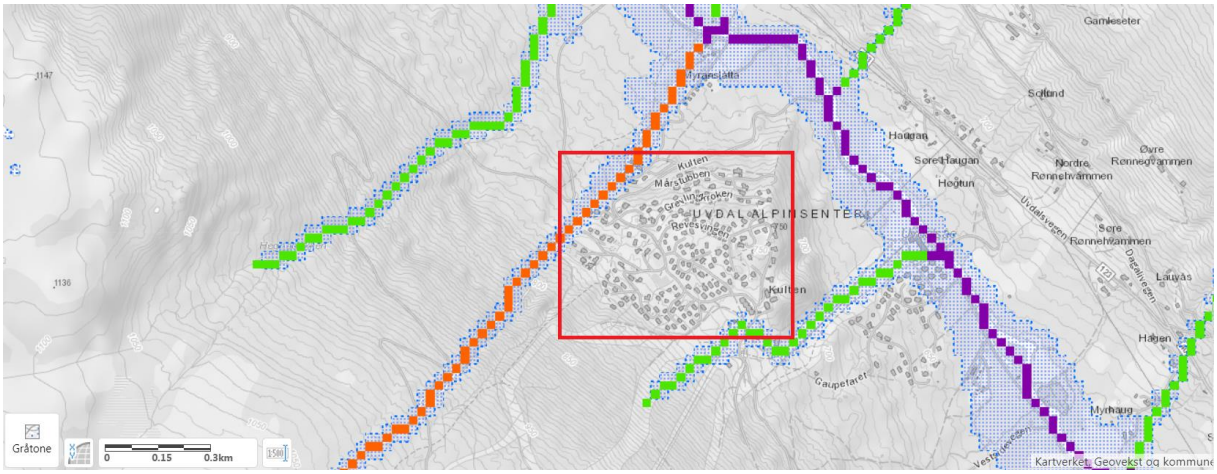
Det gis her en oppsummering av hendelsene som er presentert tidligere:

Hendelse nr. 1:

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



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



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

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

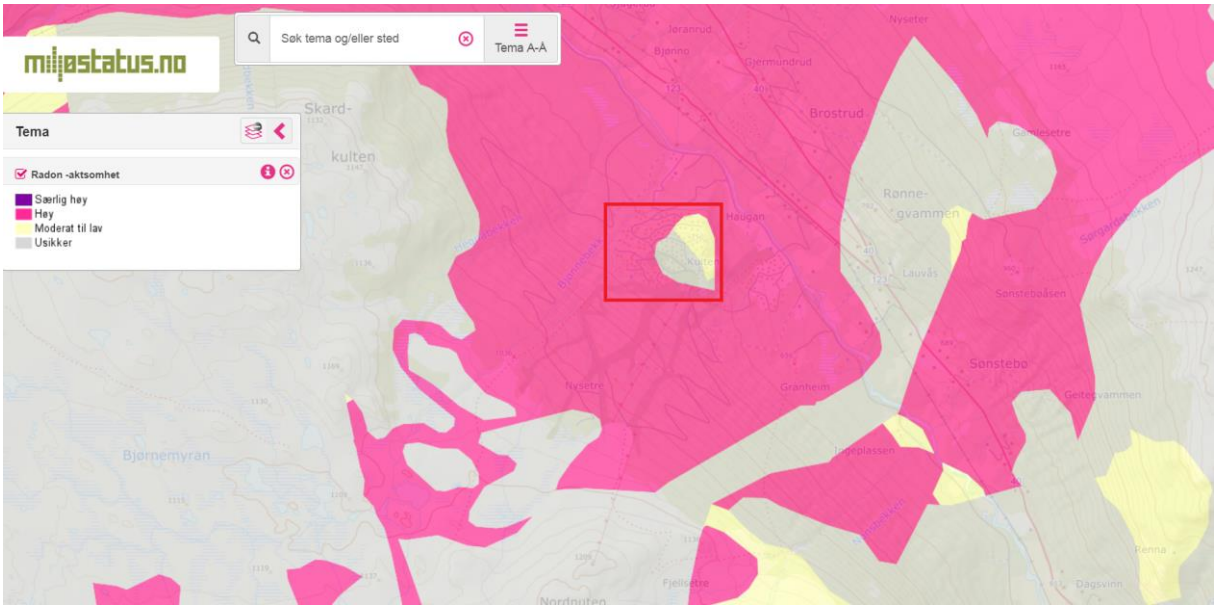
«Dersom det skal etableres ny bebyggelse innenfor disse sonene må det utføres tiltak, uavhengig av sikkerhetsklasse til nytt byggverk. Dette gjelder ikke utbedring av eksisterende teknisk infrastruktur slik som kabler, vann- og avløpsledninger, veger, stier- og løyper eller mindre terrengmessige tiltak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

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

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

Hendelse nr. 2:

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



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

Hendelse nr. 3:

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

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

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

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

Hendelse nr. 4:

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

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

Legevakt:

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

Politi / lensmannskontor:

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

Brannstasjon:

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

Hendelse nr. 5:

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

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

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

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

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

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

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

Hendelse nr. 6:

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

8. Virkninger av planforslaget

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

8.1 Virkninger på landskapsbildet

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

8.2 Virkninger på naturverdier og biologisk mangfold

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

Naturmangfoldlovens §8, kunnskapsgrunnlaget.

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

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

Naturmangfoldlovens §9, føre-var-prinsippet.

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

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

Naturmangfoldlovens §10, økosystemtilnærming og samlet belastning.

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

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

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

Naturmangfoldlovens §12, økosystemtilnærming og samlet belastning.

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

8.3 Virkninger på trafikkforhold

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

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

8.4 Virkninger på barn og unges interesser

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

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

8.5 Virkninger for friluftsinteresser og daglig bruk av området

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

REV01J 19.11.2020

Joar-André Halling
Landskapsarkitekt
Plan & Ressurs AS

KOMMUNEDELPLAN FOR DAGALIFJELL MED RØDBERG

TEGNFORKLARING	Nåværende	Framtidig
Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7, nr.1)		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsvirksomhet		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Kombinert bebyggelse og anlegg		
Grønnstruktur (PBL § 11-7, nr.3)		
Grønnstruktur		
Landbruk-, natur- og friluftsformål (LNF(R)) (PBL § 11-7, nr.5)		
Landbruk-, natur- og friluftsformål		
LNF med spredt boligbebyggelse		
LNF med spredt fritidsbebyggelse		
LNF med spredt næringsbebyggelse		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 11-7, nr.6)		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Hensynssoner		
Faresone flom, skred, skytebane, høyspenningsanlegg		
Sikringssone		
Hensynssone grønnstruktur- bevaring av kultur og naturmiljø		
Båndlegging- annet lovverk		
Detaljeringssone, gjeldene reguleringsplan		
Linjesymboler		
Grense for kommunedelplan		
Formålsgrense		
Fjernveg		
Hovedveg		
Adkomstveg		
Byggegrense for Dagalifjell		

PLANKART PLANID: 2012004	Kartgrunnlag	FKB-B/ FKB-C
	Ekvidistanse	10 m
	Målestokk	1: 30 000(A0)

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR	DATO
Endring etter 1. gangs høring		12.02.2016
Endring etter 2. gangs høring		20.01.2017
VEDTATT I KOMMUNESTYRET	KSAK 16/17	13.02.2017

Langedalsvatnet
Rødbergvatnet
Tunhovdfjorden
Sundbukten
Bergsjåsen
Dusehestoen
Tallåsen
Slåttali
Rjupehovda
Jerantefjellet
Nutenuten
Smådalen
Fauskefjellet
Sandvatnet
Einastrådalen
Gvilingshallmunen
Fjellbumunen
Grønåsetfjellet
Rautuhjellsbekken
Royslandshøgda
Heghovda
Vikangrend
Bjørkhovda
Synningan
Stavsjøen
Stavsjøtjørnene
Stavsjøvatnet
Fjellstjørnene
Fjellstjørnet
Vestre Myrtjørnene
Bjørkjetåta
Synshovd
Sælhovde
Ørsetlia
Arnet
Bygningsgrend
Bygningsfjellet
Borgagrend
Radlivika
Brisetmovda
Sildamyrvatnet
Sildamyrvatnet
Sildamyrvatnet

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.**