Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Skjelneoddstubben 18, 2880 NORD-TORPA
NORDRE LAND kommune
gnr. 72, bnr. 94

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 03.06.2026 **Rapportdato:** 23.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20279-1994 **Eiendomsverdi ref nr:** KA8766

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor Håkon Schjørlien

LIE BYGG & TAKST AS

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

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

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

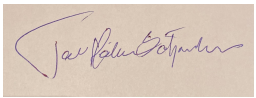
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.
Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.
Takstingeniør Tor Håkon Schjørlien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.
Takstingeniør Egil Sjørengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.
Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.
Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst,
Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og
Tomteområder m.m.
Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig



Tor Håkon Schjørlien
Uavhengig Takstingeniør
tor@lietakst.no
470 43 802



Lie Bygg & Takst AS
Bjørkelykkja 46
2870 DOKKA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

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 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

BELIGGENHET OG GENERELT OM EIENDOMMEN:
Fritidseiendom beliggende i området Slugulia i Synnfjellet.
Eiendommen grenser ned mot Synnfjorden der det er ca 40 m strandlinje på denne eiendommen.
Det er fine turmuligheter i området sommer og vinter.
Området er spredt bebygget med fritidsboliger/hytter.
Noe begrensede solforhold deler av året på denne siden av Synnfjorden.
Hytten inneholder blant annet tre soverom, bad og kjøkken med åpen løsning mot stue.
Biloppstillingsplass på eiendommen.

STANDARD OG KONKLUSJON TILSTAND:
Hytten fremsto som løpende vedlikeholdt etter behov for eier, men har noe skjevheter og slitasje som medfører at det må påregnes oppgraderinger/vedlikehold.
Enkelte punkter i rapporten er vurdert opp mot dagens krav og kan derfor ha et avvik der det ikke nødvendigvis er behov for umiddelbare tiltak.
Se rapportens enkelte punkter for ytterligere beskrivelse og detaljer.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE:
Hytten er sannsynligvis oppført i ca 1972.
Bygningen er oppført over 1 etasje.
Oppført på pkt fundamenter av gråstein mot grunn der det er satt trestolper over mot gulvskonstruksjon.
Gulvkonstruksjon av trebjelkelag med dimensjonering og isolering fra byggeår.
Vegger over grunnmur er oppført i tømmer som er kledd innvendig og utvendig.
Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med shingel. Synlige åser inne i hytte.

OPPVARMING: Hytten varmes opp med ved og strøm.

ADKOMSTVEG:
Felles privat adkomstveg. Årlige kostnader med adkomstveg må påregnes.
Kostnader med brøyting/strøing tilkommer etter nedbørsmengder og behov.

VANN:
Privat vann fra vannkilde i området.
Vann fra private drikkevannskilder må på generelt grunnlag påregnes løpende vedlikehold og ettersyn.
Anbefales på generelt grunnlag at det sendes inn vannprøve for å kontrollere kvalitet på drikkevann.

AVLØP:
Gråvann til terreng på eiendommen. Da det ikke er etabalert godkjent avløpsanlegg på eiendommen må det påregnes frakobling av vann til hytte.
Opplyst at avløp ut fra hytte har frosset vinterstid og at det foreligger godkjenning av å etablere gråvannsanlegg på eiendommen.

TOMT:
Areal av tomt er iht kommunens webkart. Noe avvik mellom opplyst og faktisk areal må påregnes.
Tomten er tilnærmet slakt skrånet på overflater og består av naturtomt.
Tomten grenser mot Synnfjorden der det er ca 40 m strandlinje ut fra målinger i kommunens webkart.
Biloppstillingsplass på eiendommen.

Fritidsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med shingel fra 2006 iht opplyst av eier. Undertak er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket. Dekkbord av tre montert.
Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå grunnet at det ikke var etablert sikker adkomst til tak ved befaring. Tilstand er derfor vurdert ut fra det som synes fra bakken.
Renner og nedløp av metall.
Yttervegger består av tømmer som er kledd inn utvendig og innvendig. Tømmer er dels synlig i gang ellers er tømmerkonstruksjoner ikke vurdert.
Utvendige fasader er kledd med trepanel.
Konstruksjonen er vurdert på synlige overflater utvendig og innvendig ved befaring.
Tømmervegger er kledd løpende utvendig og siste vegg mot nord og vest ble kledd i 2023 iht opplyst av eier.
Takkonstruksjonen er oppbygget av sperrer i tre med synlige åser innvendig.
Skråtak innvendig i bygningen.
Konstruksjonen er lukket og isolering kan ikke vurderes.
Eksakt tilstand lar seg ikke vurdere uten inngrep i konstruksjoner.
2 Vinduer med isolerglass fra 2017.
Ytterdør med malte overflater som har ukjent alder, men døren fremstår fra nyere tid.
Terrasse ved inngang av tre med ukjent alder. Oppført på pkt fundamenter med trebjelkelag over.
Tregulv over bjelkelag.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av heltre.
Vegger har overflater av trepanel.
Himlinger har overflater av trepanel og synlige åser.
Etasjeskiller av trebjelkelag.
Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket.
Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på overflater innvendig i boligen og ut fra det som var synlig fra undersiden i underliggende etasje/kjeller. Eldre trekonstruksjoner kan på generelt grunnlag ha skjulte feil og skader da spesielt i overgang til grunnmur. Eksakt tilstand kan ikke beskrives uten inngrep i konstruksjonen.
Stålpipe montert i stue der det er tilkoblet åpen peis. Undertegnede er ikke fagmann på piper og ildsteder og pipe/ildsted er ikke funksjonstestet, kun vurdert ut fra det som var synlig ved befaring og evt. opplyst av eier.
Krypjeller under hytte som er vurdert fra luke under vegg utvendig

Beskrivelse av eiendommen

og via luke i gulv på kjøkken. Krypkjeller er ikke vurdert i sin helhet grunnet vanskelig tilkomst.
Innvendige tredører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er fra 2005 iht opplyst av eier.
Overflater på gulv av belegg.
Vegger har overflater av trepanel.
Badet er innredet med servant med skap og dusjkabinett.
Rommet varmes opp med panelovn på vegg.
Ventilasjon via ventil i vegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2005 iht opplyst av eier.
Innredningen har under og overskap med profilerte fronter.
Benkeplate med nedfelt vask.
Komfyr og kjøleskap montert på kjøkken.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ukjent alder på ventilator.

SPESIALROM Gå til side

Dorom
Enkelt dorom med adkomst fra vindfang.
Overflater i rommet av heltregulv og trepanel.
Snurredass med 4 kammer der det er etablert lufting ut i friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannrør av: Plast og metall. Stoppekran plassert i benkeskap på kjøkken. Utvendig stoppekran montert.
Synlige avløpsrør innvendig består av: Plast.
Bygningen har naturlig ventilering. Ingen indikasjoner på at ventilering av bygget ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk av bygningen ut fra det som synes ved befaring. Løpende vurdering av tiltak må påregnes ved evt. endret bruk.
Bereder er plassert i benkeskap på kjøkken.
Hyttens el. anlegg er fra byggeår.
Sikringsskap med automater er plassert på vegg i dorom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ut fra det som synes og alder er det naturlig drenering på eiendommen.
Hytten er fundamentert med trestolper til naturstein som er utført i 2021 iht opplyst av eier. Opprinnelig grunnmur under hytte er revet i 2021 iht opplyst.
Terreng rundt hytte er tilnærmet flatt og hellende fra konstruksjoner.
Privat vann fra felles vannpost i området iht opplyst av eier.
Gråvann ledes ut i terreng på eiendommen.
Eier opplyser at avløp for gråvann fra kjøkken og bad har fryst vinterstide og at det foreligger godkjenning for å etablere septikkum på eiendommen for gråvann.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	85 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	74 m²
Totalpris	2 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.
Opplyst av eier at ett av soverommene ble bygget om til bad i 2005.

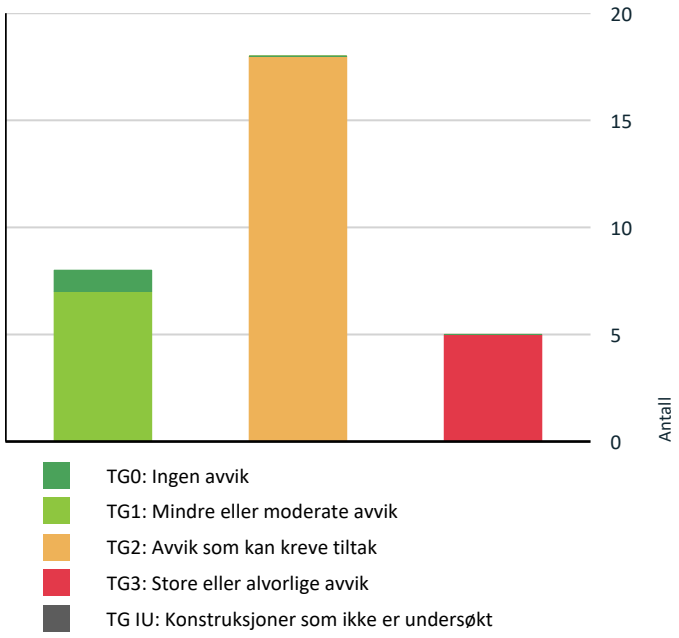
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiver.

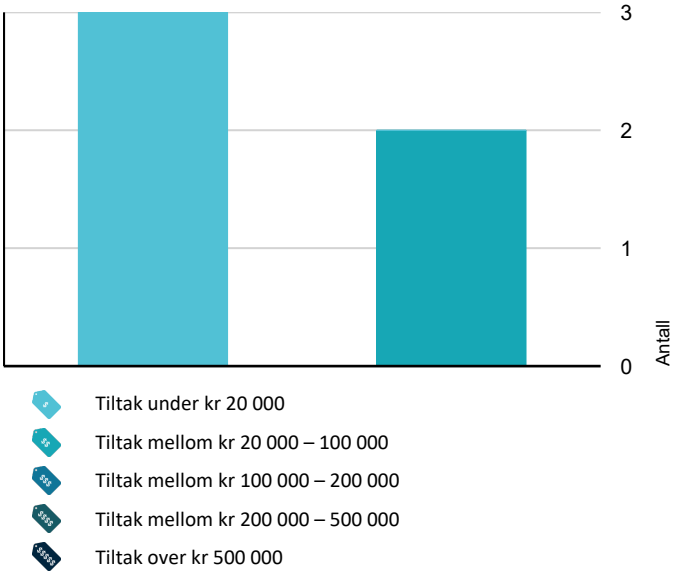
Sammendrag av boligens tilstand

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

Kostnadsestimater er beregnet på skjønn ut fra det som var synlig ved befaring. Avvik i kostnadsestimater må påregnes da alle forhold ikke er kjent samt at evt. standard på tiltaket vil medføre variasjoner i kostnadsestimat. Det er kun punkter som er gitt TG 3 som er kostnadsestimert. Punkter som er gitt TG 2 kan likevel måtte påregnes kostnader som nært forestående. Tilleggsbygninger er ikke omfattet av avhendingsloven og disse bygninger er derfor kun generelt beskrevet og ikke gitt tilstandsgrad pr. bygningsdel slik som hovedbygning. Bilder som er satt inn i rapporten er kun for å vise enkelte skader. Dette betyr ikke nødvendigvis at bilde av skadet bygningsdel er eneste skade på nevnt bygningsdel. Dette er kun for å vise noen av skader og vedlikeholdsbehov som er observert ved befaring. Undertegnede er ikke fagmann på elektriske anlegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring.
For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med El-Takstmann. Undertegnede er ikke fagmann på VVS/røropplegg og dette er kun besiktiget ut fra det som var synlig ved befaring. For ytterligere informasjon anbefales gjennomgang med fagkyndig.
Kontroll av planhetsavvik på gulv er ikke utført i alle rom. Det er kun 2 rom som er vurdert og det kan derfor forekomme skjevheter utover det som er kommentert i takst da det ikke er flyttet på møbler eller annet inventar for å måle skjevheter i alle rom.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Plan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Overflater**	Gå til side
!	**Innvendig > Pipe og ildsted**	Gå til side
!	**Innvendig > Pipe og ildsted - 2**	Gå til side
!	**Innvendig > Krypkjeller**	Gå til side
!	**Innvendig > Skadedyr**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Våtrom > Plan > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Plan > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Plan > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Spesialrom > Plan > Dorom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.	Gå til side
⚠	Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.	
⚠	Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.	

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeår er basert på når eiendommen er opprettet.

Anvendelse
Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygningen er løpende vedlikeholdt etter behov for eier, men må påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger som nært forestående bla. grunnet alder.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med shingel fra 2006 iht opplyst av eier. Undertak er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket. Dekkbord av tre montert. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå grunnet at det ikke var etablert sikker adkomst til tak ved befaring. Tilstand er derfor vurdert ut fra det som synes fra bakken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Noe mose på tak observert ved befaring.
Lokalt observert fuktmerker i himling rundt pipe som indikerer at det har vært noe lekkasje ved gjennomføring.
Noe råte lokalt i dekkbord observert.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG satt ut fra alder og nevnte punkter.



Lokal råte i dekkbord

Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Det er ikke synlig beslag utvendig på pipe mot taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Nye renner og nedløp må monteres
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG satt ut fra nevnte punkter.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skjevheter i takrenner



Ikke synlig beslag på pipe

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger består av tømmer som er kledd inn utvendig og innvendig. Tømmer er dels synlig i gang ellers er tømmerkonstruksjoner ikke vurdert.
Utvendige fasader er kledd med trepanel.
Konstruksjonen er vurdert på synlige overflater utvendig og innvendig ved befaring.
Tømmervegger er kledd løpende utvendig og siste vegg mot nord og vest ble kledd i 2023 iht opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Ved evt utskifting av panel og/eller etterisolering anbefales det at det etableres luftespalte iht dagens anbefalinger. Panel er montert etter normal utførelse for byggeår og det er ikke observert skader som følge av dårlig lufting bak panel. Det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak. TG satt på bakgrunn av nevnte punkter.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er oppbygget av sperrer i tre med synlige åser innvendig.
Skråtak innvendig i bygningen.
Konstruksjonen er lukket og isolering kan ikke vurderes.
Eksakt tilstand lar seg ikke vurdere uten inngrep i konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Observert noe skjevheter i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skjevheter i takkonstruksjonen skyldes sannsynligvis setninger i grunn.
Eldre takkonstruksjoner har vanligvis dårligere isolering og lufting som kan medføre varmegjennomslag vinterstid som igjen kan medføre ising på tak.
TG satt ut fra skjevheter i takkonstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

2 Vinduer med isolerglass fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Vinduer med koblede glass fra byggeår og noe senere skifte iht opplyst av eier.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Overflater er noe slitte.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Vedlikehold av overflater på vinduer anbefales.
TG satt ut fra nevnte punkter.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med malte overflater som har ukjent alder, men døren fremstår fra nyere tid.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse ved inngang av tre med ukjent alder. Oppført på pkt fundamenter med trebjelkelag over.
Tregulv over bjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk på terrasse.
Skjevheter i overflater av terrasse skyldes ustabil fundamentering/telebevegelse. Bjelke under terrasse har lokalt noe vridning.
Overflater er noe slitte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppretting og stabilisering av fundamenter anbefales.
Rekkverk må monteres der det er mer enn 50 cm fra gulv til bakken.
Overflater anbefales vedlikehold.
TG satt ut fra at det ikke er rekkverk og det er kun dette som er kostnadsestimert.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Noe slitte overflater



Ikke montert rekkverk på fremre del



Vridd bjelke under terrasse

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv har overflater av heltre.
Vegger har overflater av trepanel.
Himlinger har overflater av trepanel og synlige åser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fuktmerker lokalt i himling på nedsiden av stålpipe.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det var ingen fukt i dette området ved befaring så fuktmerker er sannsynligvis etter tidligere lekkasje, men det anbefales likevel løpende overvåking av dette området.
TG satt ut fra nevnte punkter.



Fuktmerker i overgang mellom vegg/himling

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag.
Isolering er ikke vurdert da konstruksjonen er lukket. Konstruksjonen er lukket og kun vurdert på overflater innvendig i boligen og ut fra det som var synlig fra undersiden i underliggende etasje/kjeller. Eldre trekonstruksjoner kan på generelt grunnlag ha skjulte feil og skader da spesielt i overgang til grunnmur. Eksakt tilstand kan ikke beskrives uten inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Undersiden av gulvkonstruksjon er ikke vurdert i sin helhet grunnet manglende adkomst til deler av krypkjeller. Krypkjeller er kun vurdert fra luke under vegg.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Oppretting av gulvkonstruksjonen anbefales. Kostnadsestimat gjelder oppretting av gulvkonstruksjon og ikke stabilisering av fundamenter.
TG satt ut fra skjevheter over 3 cm.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Stålpipe montert i stue der det er tilkoblet åpen peis. Undertegnede er ikke fagmann på piper og ildsteder og pipe/ildsted er ikke funksjonstestet, kun vurdert ut fra det som var synlig ved befaring og evt. opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG satt ut fra alder.

TG 2 Pipe og ildsted - 2

Beskrivelse

Murt pipe som er sentrert i boligen.
Sotluke plassert i gang.
Vedovn montert i stue.
Undertegnede er ikke fagmann på piper og ildsteder og pipe/ildsted er ikke funksjonstestet, kun vurdert ut fra det som var synlig ved befaring og evt. opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Noe sprekker i overflate av pipe utvendig observert.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Lokal utbedring må løpende vurderes.
TG satt ut fra nevnte punkter.

Tilstandsrapport



Ikke montert plate på gulv under sotluke

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypjeller under hytte som er vurdert fra luke under vegg utvendig og via luke i gulv på kjøkken. Krypkjeller er ikke vurdert i sin helhet grunnet vanskelig tilkomst.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen 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 er manglende fuktsperre på bakken.

Krypkjeller er på generelt grunnlag ansett som en risikokonstruksjon og har erfaringsmessig hyppigere forekomst av fuktskader.
Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C. Den høye luftfuktigheten kan være et resultat av manglende fuktsperre mot grunnen og utilstrekkelig ventilasjon. Kryperom som er ventilert med uteluft, får også høy luftfuktighet fordi temperaturen i kryperommet i deler av sommerhalvåret er lavere enn utetemperaturen. De varmetrege massene i bakken i kryperommet holder på kulda, og gjør at temperaturen der stiger saktere enn i utemiljøet. Fuktig, varm luft som trekkes inn i kryperommet på forsommeren, kjøles ned, og da stiger den relative luftfuktigheten. I tillegg vil den kalde grunnen i kryperommet kjøle ned golvkonstruksjonen ved strålingsutveksling.
Noe stubber på grunn under hytte som tyder på at hytte er fundamentert direkte på opprinnelig terreng.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsperre på bakken bør etableres.

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Anbefales på generelt grunnlag plast og isolasjon på grunn i krypkjeller.
Isolering av bakken vil dempe det temperaturmessige etterslepet, og gi lavere relativ fuktighet (RF) i de kritiske periodene sommerstid. Isolering av bakken erstatter ikke varmeisolasjon i bjelkelaget.
På oversiden av isolasjonsmaterialene anbefales det å legge fuktsperre. Periodevis høy fuktighet i krypkjeller må påregnes på generelt grunnlag. TG satt ut fra nevnte punkter.



Krypkjeller under hytte der det er vanskelig tilkomst grunnet lagrede materialer



Stubber på grunn under hytte

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige tredører.

Tilstandsrapport

TG 2 Skadedyr

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Observert en del ekskrementer av mus inne i hytte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak ifbm. mus i hytte må påregnes.
TG satt ut fra nevnte punkter.

VÅTROM

PLAN > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2005 iht opplyst av eier.
Overflater på gulv av belegg.
Vegger har overflater av trepanel.
Badet er innredet med servant med skap og dusjkabinett.
Rommet varmes opp med panelovn på vegg.
Ventilasjon via ventil i vegg.
Dokumentasjon: Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av arbeider i våtrom som undertegnede eller eier er kjent med.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

PLAN > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling på badet består av trepanel.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

TG satt ut fra nevnte punkter.



Vindu plassert i våtsone

PLAN > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har overflater av belegg.
Fall mot sluk er målt med laser. Fall er målt fra gulv ved terskel på dør til sluk i dusjsone.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

TG satt ut fra nevnte punkter.

PLAN > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Synlig gulvbelegg er tettesjikt på gulv i rommet. Plastsluk i dusjsone under kabinett.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Vegger i rommet har ikke vanntett sjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Membran/tettesjikt må etableres på vegger i rommet for å tilfredsstille dagens krav til vanntetthet.
TG satt ut fra at det ikke er tettesjikt på vegger i rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk under kabinett



Trepanel på vegger i våtsone

PLAN > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett og servant med skap i rommet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

PLAN > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilering.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

TG satt grunnet at det er naturlig ventilering av våtrommet.



Naturlig ventilering

PLAN > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er trepanel på vegger i våtsone. Dette medfører at det ikke er tettesjikt i rommet og evt fuktskader ville vært synlige i våtrom. TG ikke satt.

KJØKKEN

PLAN > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2005 iht opplyst av eier.
Innredningen har under og overskap med profilerte fronter.
Benkeplate med nedfelt vask.
Komfyr og kjøleskap montert på kjøkken.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

PLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ukjent alder på ventilator.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

Tilstandsrapport

PLAN > DOROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Enkelt dorom med adkomst fra vindfang.
Overflater i rommet av heltregulv og trepanel.
Snurredass med 4 kammer der det er etablert lufting ut i friluft.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TG 2 gitt grunnet at det er naturlig ventilering av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige synlige vannrør av: Plast og metall. Stoppekran plassert i benkeskap på kjøkken. Utvendig stoppekran montert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG satt ut fra alder.



Stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør innvendig består av: Plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG satt ut fra alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilering. Ingen indikasjoner på at ventilering av bygget ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk av bygningen ut fra det som synes ved befaring. Løpende vurdering av tiltak må påregnes ved evt. endret bruk.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er plassert i benkeskap på kjøkken.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG satt ut fra alder.

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

Hyttens el. anlegg er fra byggeår.
Sikringsskap med automater er plassert på vegg i dorom.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Opplyst av eier at sikringsskap ble skiftet i 2021.
   Samsvarserklæring ikke fremlagt. Anbefales at samsvarserklæring fremskaffes.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

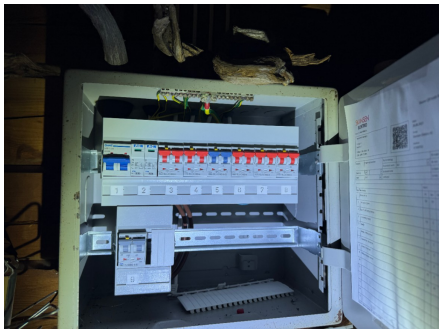
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det alltid en grundig gjennomgang av el. anlegger i boliger ved salg. Dette må utføres av el.takstmann eller godkjent el. kontrollør. Dette for å avdekke evt feil som må påregnes utbedret. Undertegnede har kun visuelt besiktiget el. anlegg der overflater er synlige ved befaring og det er ikke foretatt målinger.



Sikringsskap på dorom

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ut fra det som synes og alder er det naturlig drenering på eiendommen.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Noe skjevheter i hytte indikerer bevegelse i grunn som har sammenheng med sviktende drenering og fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Med tanke på at det ikke er etablert drenering på eiendommen samt at det er observert indikasjoner på noe setninger må det løpende vurderes om drenering bør etableres. TG satt ut fra nevnte punkter.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hytten er fundamentert med trestolper til naturstein som er utført i 2021 iht opplyst av eier. Opprinnelig grunnmur under hytte er revet i 2021 iht opplyst.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Skjevheter indikerer noe setninger i grunn/telebevegelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Noe bevegelse etter årstider må påregnes.
Stabilisering av fundamenter anbefales.
TG satt ut fra nevnte punkter.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt hytte er tilnærmet flatt og hellende fra konstruksjoner.

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Privat vann fra felles vannpost i området iht opplyst av eier.
Gråvann ledes ut i terreng på eiendommen.
Eier opplyser at avløp for gråvann fra kjøkken og bad har fryst vinterstide og at det foreligger godkjenning for å etablere septikkum på eiendommen for gråvann.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ut fra det som er kjent av opplysninger er det ikke godkjent avløpsanlegg på eiendommen og vann må derfor påregnes frakoblet eller det må etableres godkjent avløpsanlegg.
Kvalitet og kapasitet på vann til hytte er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere informasjon og detaljer angående vann anbefales fremskaffet.
Etablering av avløpsanlegg eller frakobling av vann må påregnes pga. nevnte punkter over.
TG satt ut fra nevnte punkter.
Kostnadsestimat gjelder frakobling av vann inn i hytte.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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 er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Østre del av eiendommen ned mot Synnfjorden ligger i aktsomhetssone for flom iht kommunens webkart. Dette er ikke i området der hytte ligger ut fra kart på nett.

Konsekvens/tiltak
• Vurder sikring mot flom på eiendommen.
• Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Lager

Byggeår
2012

Kommentar
Byggeår er opplyst av eier.

Standard
Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold
Bygningen er løpende vedlikeholdt etter behov for eier, men må påregnes noe vedlikehold og oppgraderinger som nært forestående bla. grunnet alder.

Beskrivelse
Bygningen er enkelt fundamentert til grunn. Gulvkonstruksjon i tre.
Vegger er oppført i bindingsverk av tre med utvendig trepanel. Dør med malte overflater og vinduer med enkle glass fra byggeår.
Saltakkonstruksjon i tre som er tekket med torv.
Bygningen er kun vurdert utvendig ved befaring grunnet manglende adkomstmulighet.
Opplyst at det er en vedfyrt badstue i bygningen der man må påregne utskifting av pipe, ellers består bygningen av lagerrom/vedbod.
TG ikke gitt for tilleggsbygning og denne er ikke vurdert på likt nivå med hovedbygning med tanke på tilstand. Ytterligere feil utover det som er opplyst kan derfor forekomme.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

74 m²/74 m²

Fritidsbolig: Bad, Kjøkken, Stue, Gang, Vindfang, Toalettrom, 3 Soverom

Andre bygg: Uthus
Bruksareal andre bygg: 11 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 100 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 000 000**

Markedsvurdering
Fritidseiendom beliggende i området Slugulia i Synnfjellet.
Eiendommen grenser ned mot Synnfjorden der det er ca 40 m strandlinje på denne eiendommen.
Det er fine turmuligheter i området sommer og vinter.
Området er spredt bebygget med fritidsboliger/hytter.
Hytten inneholder blant annet tre soverom, bad og kjøkken med åpen løsning mot stue.
Hytten fremsto som løpende vedlikeholdt etter behov for eier, men har noe skjevheter og slitasje som medfører at det må påregnes oppgraderinger/vedlikehold.
Eiendommen ligger i et område med noe varierende etterspørsel, og omsetningstiden kan variere en del ut fra type eiendom og standard.
Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området eller områder med tilsvarende popularitet.
Verdien er satt etter beste skjønn og vurdert ut fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet, samt med erfaring i dagens marked.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 080 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.		**1 500 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	40 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**50 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 550 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	550 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**550 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 100 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

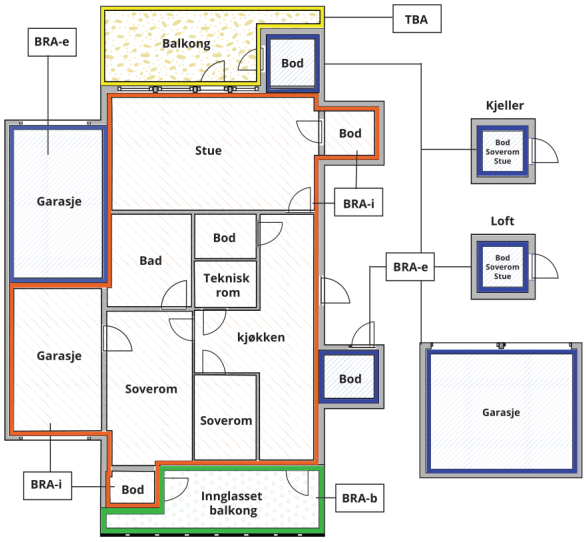
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Plan	74			74	27
SUM	**74**				**27**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan	Bad, kjøkken, stue, gang, vindfang, dorom, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst. Her er innvendige arealer med adkomst fra inne i boligen definert som BRA-i.
Arealer som har adkomst fra utenfor boligen eller fra fellesarealer, men som likevel tilhører denne enhet er definert som BRA-e.
Åpent areal gjelder terrasser ol., dette er definert som TBA.
Arealer som er definert som TBA i denne takst gjelder terrasse ved inngang.
Arealer er målt med lasermåler av undertegnede ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.
Opplyst av eier at ett av soverommene ble bygget om til bad i 2005.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer etter ny arealstandard 3940:2023 er opplyst i takst.
Arealer av tilleggsbygninger som garasje, uthus, anneks ell. er definert som BRA-e i ny standard så lenge bygningen ikke innehar alle bruksfunksjoner.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Tor Håkon Schjørlien alene ved befaring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3448 NORDRE LAND	72	94		0	3105.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skjelneoddstubben 18

Hjemmelshaver

Knut Roald Amundsen

Kommentar

Tomteareal som er opplyst er innhentet fra kommunens webkart og er beregnet areal. Noe avvik mellom opplyst areal og faktisk areal må derfor påregnes.

Eiendomsopplysninger

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2016 - 2027 er gjeldende for eiendommen.
Østre del ned mot synnfjorden og vestre del av eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).
Revisjon av kommunedelplan for Synnfjell Øst har vært ute på offentlig ettersyn. Revisjonen omfatter sikring av eksisterende og nye vannkilder og revidert lokalisering av fremtidig Synnfjell vannverk. Denne revisjonen har betydning for eiendommen.
Relevante dokumenter kan finnes på kommunens nettside under Høringer
Deler av eiendommen ligger innenfor hensynsone flom (H320). Se bestemmelse B108
Se vedlegg i salgsoppgave for ytterligere informasjon og detaljer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen kommentar	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2026	Tilstandsrapport er godkjent av eier/oppdragsgiver pr. mail etter gjennomlesning av rapportutkast.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/KA8766

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Skjelneoddstubben 18, 2880 NORD-TORPA

25 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skjelneoddstubben 18	Skjelneoddstubben 18	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2003

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Fritidsbolig hytte. Vi har ikke bodd der, men brukt den regelmessig.

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

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Amundsen, Knut Roald

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Avløpet for vann har frosset om vinteren. Jeg har fått godkjent av kommunen å sette ned en mindre septiktank for vann nord for hytta (utenfor kjøkkenet). Jeg har en avtale med rørlegger Øyvind Hasvold, telefon 91375499, om å gjøre jobben. På grunn av sykdom har vi ikke kunnet gjennomføre jobben, så det må overlates til ny eier.

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

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**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Tømmerhytta er kledd utvendig med villmarkspanel. Det har foregått gjennom flere år. Sist var i 2023 på veggen mot nord og vest.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sverre Skau

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Jeg gjorde en del av det som ufaglært.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2007

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Jeg la oss ny shingel på taket, ca. 2007.

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

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Det er en vannkilde over parkeringsplassen ved Synnfjordvegen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Se under Våtrom.

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

Grunnmuren er skiftet i 2022.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det hender det kommer mus inn i gangen.

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

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Negativ.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Naboen i syd skal sette opp ny hytte.

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.

Se tak og vegger utvendig.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Vinduene i stuen mot øst (mot fjorden) er vanskelig å åpne.

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 32069781

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Knut R. Amundsen	**2026-04-25**

Identification

Knut R. Amundsen

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Knut R. Amundsen	25/04-2026 16:20:06	BankID OIDC High

ambita

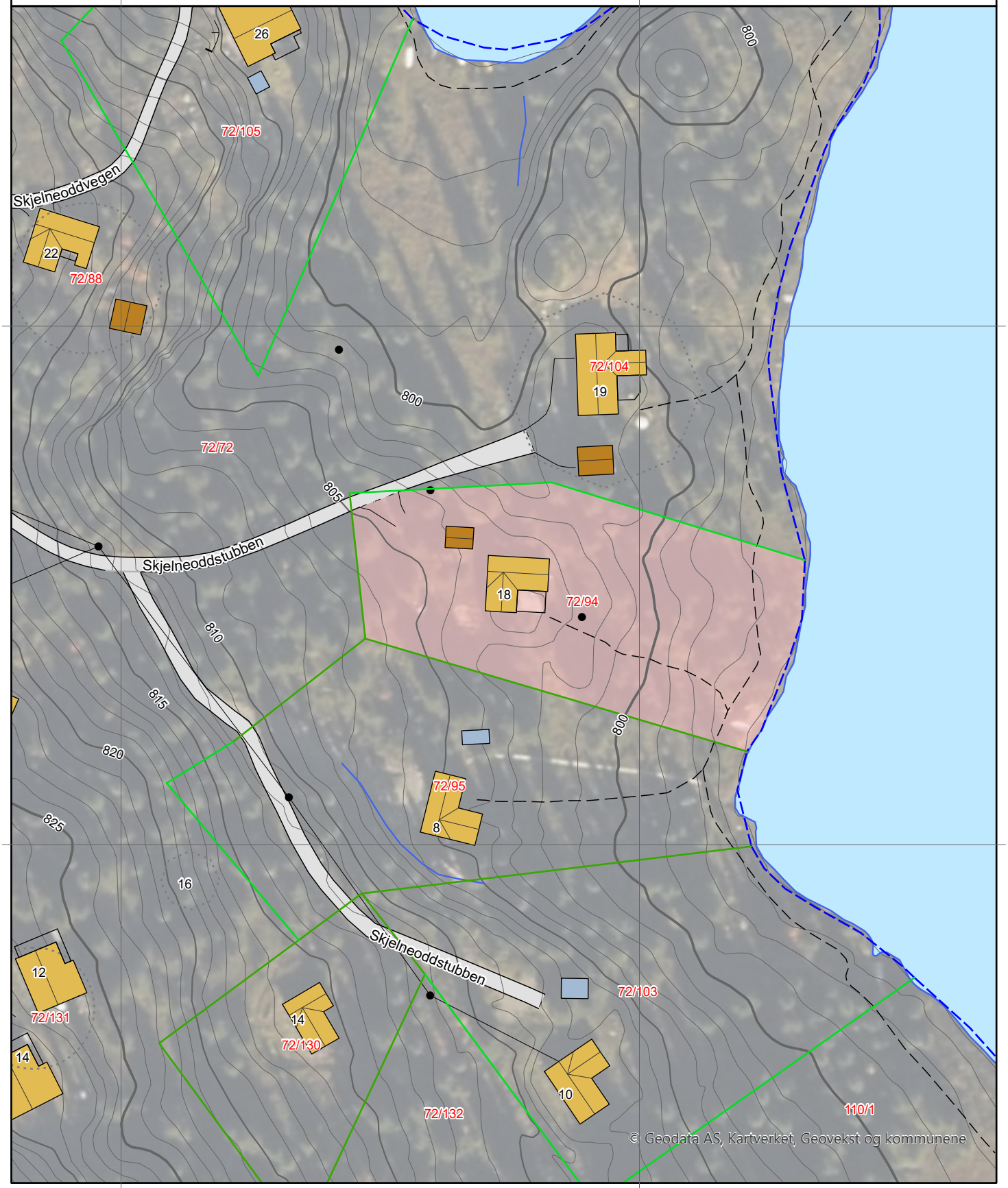
Kommune: 3448 Nordre Land
Eiendom: 3448/72/94/0/0

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: 15.4.2026



0 25 50 m

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

ambita

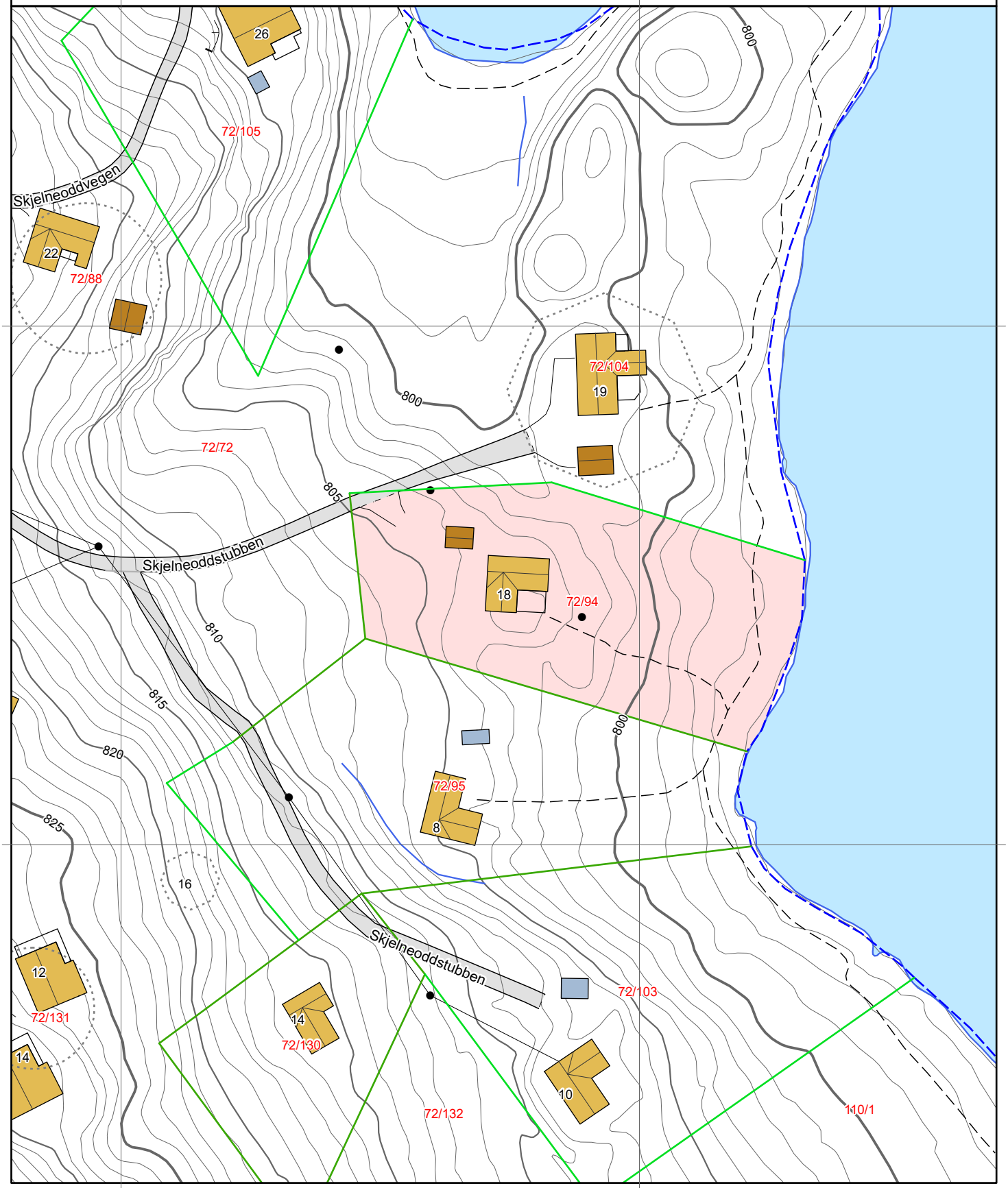
Kommune: 3448 Nordre Land
Eiendom: 3448/72/94/0/0

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: 15.4.2026



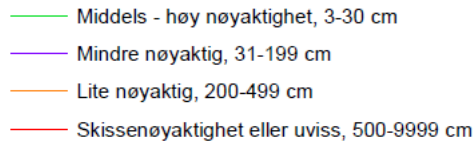
0 25 50 m

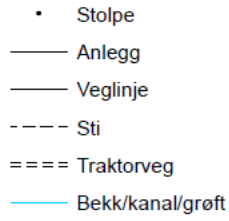
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

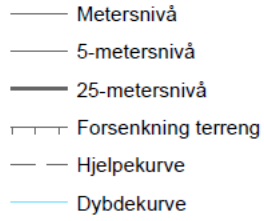


Eiendomsgrenser

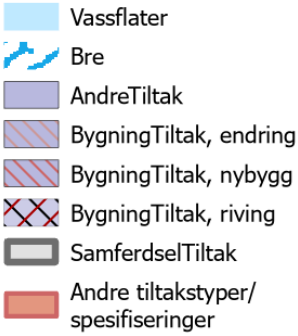




Høydekurver







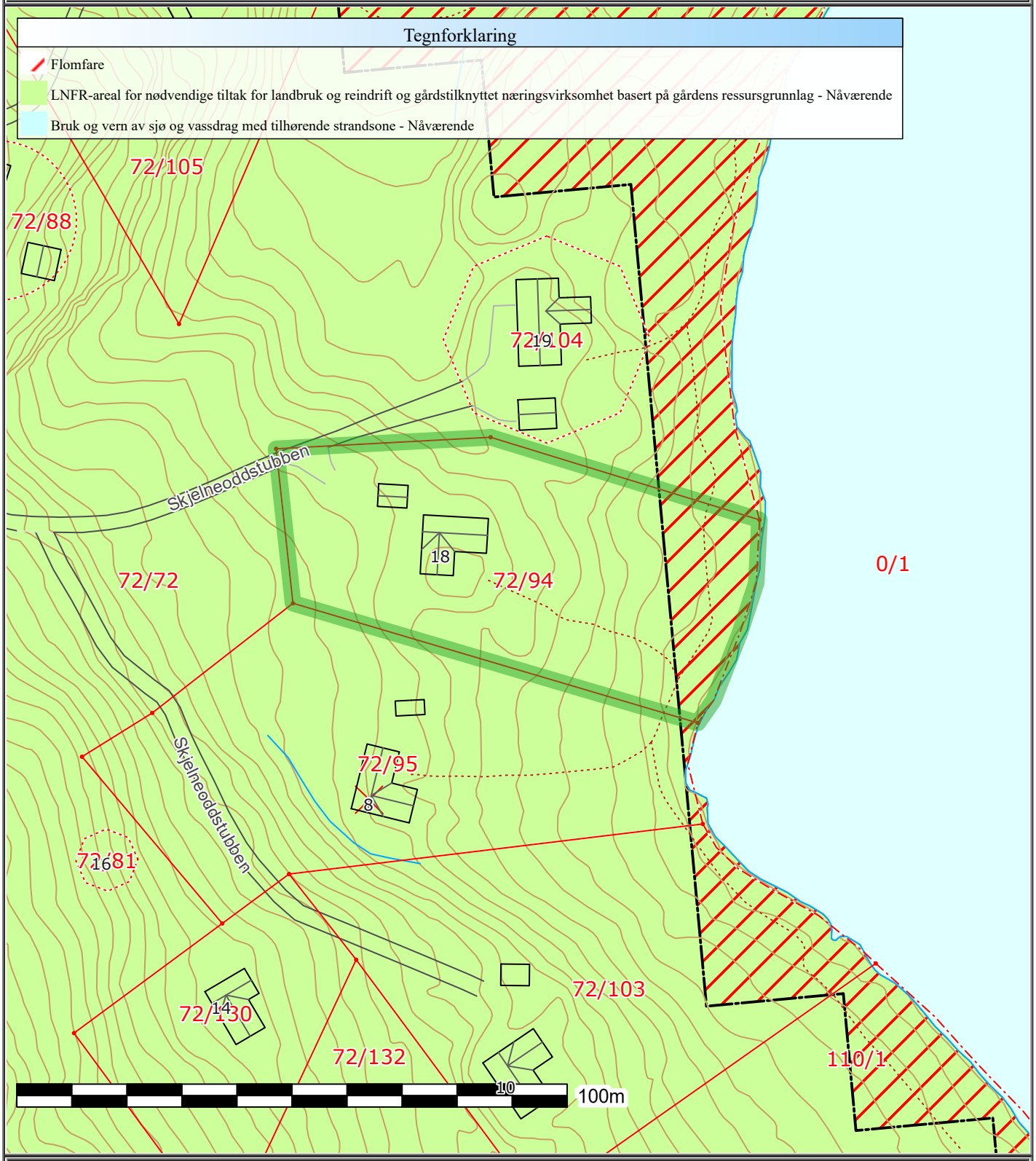
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 72	Bnr: 94	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Skjelneoddstubben 18, 2880 NORD-TORPA			
Hj.haver/Fester:				

NORDRE LAND KOMMUNE

Dato: 21/4-2026 Sign:

Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

	Nordre Land kommune Kommunenr.: 3448 Postadresse: Postboks 173 Postnr./-sted:2882 DOKKA Telefon: 61 11 60 00 Telefaks: 61 11 60 01 Email: postmottak@nordre-land.kommune.no Hjemmeside: http://www.nordre-land.kommune.no/	21.04.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	72	Bnr.:	94	Fnr.:	Snr.:
Adresse:	Skjelneoddstubben 18, 2880 NORD-TORPA				

1350 Gjeldende regulering/kommuneplan med bestemmelser

Eiendommen ligger innenfor gjeldende kommunedelplan Synnfjell Øst og er avsatt til LNFR, landbruks-, natur og friluftsformål, samt reindrift.

Planbestemmelser og et utsnitt av plankartet er vedlagt.

Kommentarer

Revisjon av kommunedelplan for Synnfjell Øst har vært ute på offentlig ettersyn. Revisjonen omfatter sikring av eksisterende og nye vannkilder og revidert lokalisering av fremtidig Synnfjell vannverk. Denne revisjonen har betydning for eiendommen.

Relevante dokumenter kan finnes på kommunens nettside under Høringer

Deler av eiendommen ligger innenfor hensynsone flom (H320). Se bestemmelse B108

Nordre Land kommune tar forbehold om eventuelle feil eller mangler i grunnlagsdata.

Synnfjell øst

Kommunedelplan 2018-2030

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i kommunestyre - 16.10.18, sak 80/18

Endring – 24.06.21, sak 69/21

Innhold

1. Beskrivelse 8

1.1 Planens rettsvirkning 8

1.2 Arealformål, hensynssoner, bestemmelser og retningslinjer 8

1.3 Automatisk fredete kulturminner 9

1.4 Forholdet til jordloven 9

1.5 Forholdet til naturmangfoldloven 9

1.6 Definisjoner og ordforklaringer 9

2. Generelle bestemmelser og retningslinjer (jf. pbl § 11-9) 11

2.1 B1 - Plankrav (jf. pbl § 11-9 nr. 1) 11

2.2 B2 - Utbyggingsavtaler (jf. pbl § 11-9 nr. 2) 11

2.3 B3 - Energi (jf. pbl § 11-9 nr. 3 og 8) 12

2.4 B4 - Vann og avløp (jf. pbl § 11-9 nr. 3, 4 og 8) 12

2.4.1.1 R1 – Retningslinjer for utarbeiding av vann- og avløpsplan for reguleringsplanområdet Nysætra (Gjennomføringssone H810_9) 13

2.5 B5 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) 13

2.5.1 B6 - Rekkefølgebestemmelser for reguleringsplanområdet vann og avløpsanlegg og fellestiltak gruppe A (jf. pbl § 11-7 nr. 2 og nr.3 § 11-9 og § 11-10) 15

2.5.2 B7 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Nylen (Gjennomføringssone 810_8) 16

2.5.3 B8 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Åssætra (Gjennomføringssone 810_7) 16

2.5.4 B9 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Storslåtte (Gjennomføringssone 810_6) 17

2.5.5 B10 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Synnfjellporten (Gjennomføringssone 810_10) 18

2.5.6 B11 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Klevmosætervegen (Gjennomføringssone 810_4) 19

2.5.7 B12 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Klevmosæterhøgda (Gjennomføringssone 810_5) 19

2.5.8 B13 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Huldreheimen (Gjennomføringssone 810_3) 19

2.5.9 B14 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Gråberga (Gjennomføringssone 810_2) 20

2.5.10 B15 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Spåtind Sport Hotell (Gjennomføringssone 810_1) 20

2.5.11 B16 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for Oppsjøkrysset (Bestemmelsesområde #1) 22
2.5.12 B17 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for Nordrumsætra (BKB2) 22
2.6 B18 - Holdningsklasser for avkjørsler, byggegrenser mot fylkesveg (jf. pbl § 11-9 nr. 5) 22
2.7 B19 - Byggeforbud langs vann og vassdrag (jf. pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 5) 22
2.7.1.1 R2 - Generelle hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder . 22
2.7.1.2 R3 - Hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder for bebygde eiendommer 23
2.8 B20 - Kantsone langs vann og vassdrag (jf. pbl §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5) 24
2.9 B21 - Universell utforming (jf. pbl §§ 11-9 nr. 5) 24
2.10 B22 - Leke-, ute- og oppholdsareal (jf. pbl § 11-9 nr. 5)..... 24
2.11 B23 - Skilt- og reklameinnretninger (jf. pbl § 11-9 nr. 5)..... 25
2.12 B24 - Parkering (jf. pbl § 11-9 nr. 5) 25
2.13 B25 - Estetikk (jf. pbl § 11-9 nr. 6) 26
2.13.1.1 R4 - Estetiske retningslinjer for bygge- og anleggstiltak 27
2.14 B26 - Hensyn til friluftsliv og grønnstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 6 og 8)..... 27
2.14.1.1 R5 - Retningslinjer for gjerde på tomter avsatt til fritidsbebyggelse og fritidsbebyggløese i LNF 28
2.15 B27 - Berggrunn og radon (jf. pbl § 11-9 nr. 6 og 8) 28
2.16 B28 - Høgspent (jf. pbl § 11-9 nr. 6) 28
2.17 B29 - Støy (jf. pbl § 11-9 nr. 6) 29
2.18 B30 - Hensyn til eksisterende bygninger og kulturmiljø (jf. pbl § 11-9 nr. 7)..... 29
2.18.1.1 R6 - Hensyn til verneverdige bygg og kulturverdier 29
2.19 B31 - Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 8) 29
2.19.1 B32 - Utforming og volum av bebyggelse (jf. pbl § 11-9 nr.5)..... 31
2.19.1.1 R7 - Retningslinje for utnytting av reguleringsplanområdet Nylen (Gjennomføringssone H810_8) 31
2.19.1.2 R8 - Retningslinje for utnytting av reguleringsplanområdet Åssætra (Gjennomføringssone H810_7) 31
2.19.1.3 R9 - Retningslinje for utnytting av reguleringsplanområdet Storslåtte (Gjennomføringssone H810_6) og Synnfjellporten (Gjennomføringssone H810_10). 32
2.19.1.4 R10 - Retningslinje for utnytting av reguleringsplanområdet Klevmosæterhøgda (Gjennomføringssone H810_5)..... 32

2.19.1.5 R11 - Retningslinje for utnytting av reguleringsplanområdet Klevmosætervegen (Gjennomføringssone H810_4) 32

2.19.1.6 R12 - Retningslinje for utnytting av reguleringsplanområdet Huldreheimen (Gjennomføringssone H810_3) 32

2.19.1.7 R13 - Retningslinje for utnytting av reguleringsplanområdet Gråberga (Gjennomføringssone H810_2) 33

2.19.1.8 R14 - Retningslinje for utnytting av reguleringsplanområdet Spåtind Sport Hotell (Gjennomføringssone 810_1) 33

2.19.2 B33 - Friluftsliv og grønnstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 6) 33

2.19.3 B34 - Landskap (jf. pbl § 11-9 nr. 6) 34

2.19.4 B35 - Samferdsel (jf. pbl § 11-9 nr. 3) 34

2.19.5 B36 - Anleggsrigg og deponi (jf. pbl § 11-9 nr. 6) 34

2.19.6 B37 - Innmåling av usikre grenser, festearealer og festepunkter (jf. Matrikkellova §§ 4 og 17 b) 35

3. Bebyggelse og anlegg (jf. pbl §§ 11-7 nr.1, 11-9 og 11-10) 36

3.1 B38 - Unntak fra plankrav (jf. pbl § 11-10 nr. 1) 36

3.1.1 B39 - Eksisterende boligbebyggelse (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10) 37

3.2 B40 - Fritidsbebyggelse (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10) 37

3.2.1 B41 - Spesielle bestemmelser for BFR4 38

3.2.2 B42 - Spesielle bestemmelser for BFR6 og BFR7 (Spåtind Sport hotell), BFR14 (Huldreheimen), BFR15 (Klevmosæterhøgda), BFR48 (Storslåtte), BFR52 og BFR55 (Åssætra), BFR62 og BFR64 (Nylen) 39

3.2.3 B43 - Spesielle bestemmelser for BFR11 (Gråberga), BFR17, og BFR19 (Klevmosæterhøgda), BFR54 og BFR56 (Åssætra) 39

3.2.4 B44 - Spesielle bestemmelser for BFR46, BFR49 og BFR59 39

3.2.5 B45 – Spesielle bestemmelser for BFR2 og BFR63 40

3.3 B46 - Fritids- og turistformål (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10) 40

3.3.1 B47 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT 2 - Krokhølen 41

3.3.2 B48 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT1 - Oppsjøkrysset 42

3.3.3 B49 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT3 - Synnfjellporten camping 42

3.3.4 B50 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT4 - Hansehoppet 42

3.3.5 B51 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT6 – Hundrekroningen camping 43

3.3.6 B52 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT5 – Nordre Synnsæter camping 43

3.4 B53 - Kombinerte formål (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10) 44

3.4.1 B54 - Spesielle bestemmelser for kombinert formål, område BKB1 – sør for Spåtind Sport Hotell 44
3.4.2 B55 - Spesielle bestemmelse for kombinert formål, område BKB2 - Nordrumsætra RA, miljøstasjon og industriområde 45
3.4.3 B56 - Spesielle bestemmelser for kombinert formål område BKB3 - Hundrekroningen....46
3.4.4 B57 - Spesielle bestemmelser for kombinert formål, område BKB4 – Synnfjellporten 47
3.5 B58 - Andre typer bebyggelse og anlegg (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)....47
3.5.1 B59 - Spesielle bestemmelser for andre typer bebyggelse og anlegg, BAB2 – Synnfjorden vannverk....48
3.5.2 B60 - Spesielle bestemmelser for annen type bebyggelse og anlegg BAB1, BAB5, BAB7, BAB8 og BAB 9 - utjevningsbasseng 48
3.5.3 B61 - Spesielle bestemmelser for annen type bebyggelse og anlegg, BAB3, BAB4, BAB6 og BAB9 BAB10, BAB11og BAB12- pumpestasjoner, borebrønner ol....48
3.6 B62 - Offentlig og privat tjenesteyting (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10) 49
3.7 B63 - Råstoffutvinning (jf. pbl §§11-9 og 11-10) 49
3.8 B64 - Idrettsanlegg (jf. pbl §§11-9 og 11-10) 50
3.8.1 B65 - Spesielle bestemmelser for Idrettsanlegg BIA1 50
3.8.2 B66 - Spesielle bestemmelser for Idrettsanlegg BIA2 51
4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. pbl §§ 11-7 nr. 2, 11-9 og 11-10) ..51
4.1 B67 - Parkering (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)....51
4.1.1 B68 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA1 (v/Spåtind Sport hotell) 51
4.1.2 B69 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA4 (v/Gråberga)....51
4.1.3 B70 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA5 (v/Svinningsæter bru) 52
4.1.4 B71 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA6 (v/Synnfjellporten) 52
4.1.5 B72 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA7 (v/Nordrumsætra)....52
4.1.6 B73 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA9 (v/Nylen)....52
4.1.7 B74 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA10 (v/Nysætra) 52
4.2 B75 - Veger (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10) 52
4.2.1 B76 - Spesielle bestemmelser for SV1 (v/Spåtind Sport hotell)....52
4.2.2 B77 - Spesielle bestemmelser for SV37 (v/Åssætra), SV40 (v/Nylen – Øytjernsætervegen) og SV45 (Manstadliveien) 52
4.2.3 B78 - Spesielle bestemmelser for SV13 (v/Klevmosætervegen), SV19 og SV41 (v/Storslåtte) 53
4.2.4 B79 - Spesielle bestemmelser for SV16, SV21 og SV46(Storslåtte). 53
5. Landbruks-, natur- og friluftsområder (jf. pbl §§ 11-7 nr.5, 11-9 og 11-11)....54
5.1 B80 - LNF-områder (jf. pbl § 11-7 nr.5) 54

5.1.1.1 R15 - Generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker i LNF-områder 54

5.1.1.2 R16 - Retningslinjer for tiltak på eksisterende bebygde fritidseiendommer i LNF-områder 55

5.1.1.3 R17 - Retningslinjer for fradeling av bebygd areal på landbrukseiendommer til fritidsformål 55

5.1.1.4 R18 - Retningslinjer for tiltak på eksisterende ubebygde tomter til fritidsformål i LNF-områder 55

5.2 B81 - Skogshusvær (jf. pbl § 11-11 nr. 1) 56

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (jf. pbl §§ 11-7 nr.6, 11-9 og 11-11) 57

6.1 B82 - Vannkvalitet i sjø og vassdrag (jf. pbl § 11-9 nr. 6) 57

6.2 B83 - Forbud mot og vilkår for tiltak i vassdrag (jf. pbl § 11-11 nr. 5) 57

6.3 B84 - Kombinert formål i sjø og vassdrag, VKA1 (v/Spåtind Sport Hotell) 57

7. Grønnstruktur (jf. pbl §§ 11-7 nr. 3, 11-9 og 11-10) 58

7.1 B85 - Park GP1 (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10) 58

7.2 B86 - Park GP2(jf. pbl §§ 11-9 og 11-10) 58

7.3 B87 - Turdrag (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10) 59

7.3.1 B88 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD1 60

7.3.2 B89 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD2 60

7.3.3 B90 – Spesielle bestemmelser for turdrag GTD3 60

7.3.4 B91 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD4, GTD6, GTD12, GTD13, GTD14, GTD16, GTD18, GTD38 og GTD40 60

7.3.5 B92 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD12, GTD17, GTD18, GTD23, GTD25, GTD33, GTD34 og GTD35 61

7.3.6 B93 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD43 61

7.3.7 B94 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD37 og GTD51 (Åssætra) 61

7.3.8 B95 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD9, GTD11, GTD13, GTD14, GTD16, GTD22, GTD46, GTD47, GTD48 og GTD49 61

7.3.9 B96 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD35 og GTD38 61

7.3.10 B97 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD7 - UTGÅTT 61

7.3.11 B98 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD44. 62

7.4 B99 - Friområde (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10) 62

7.4.1 B100 - Spesielle bestemmelser for friområde GF10 aktivitetsareal ved Synnfjellporten 62

7.4.2 B101 - Spesielle bestemmelser for friområde GF4, GF5, GF7, GF8 og GF9 – rasteplasser langs Synnfjorden og Synndemningen 63

7.4.3 B102 - Spesielle bestemmelser for friområde GF6 – klopp og fiskebrygge ved Synnfjellporten. 63

7.4.4 B103 - Spesielle bestemmelser for friområde GF1 og GF2 - utsiktspunkter ved Knausen – UTGÅTT 63
7.4.5 B104 – Spesielle bestemmelser for friområde GF3 – fjellcamp ved Knausen - UTGÅTT 63
7.4.6 B105 – Spesielle bestemmelser for friområde GF11 – teltcamp ved Oppsjøkrysset - UTGÅTT 63
8. Hensynssoner (jf. pbl § 11-8) 63
8.1 Sikrings-, støy- og faresoner (jf. pbl § 11-8 bokstav a) 64
8.1.1 B106 - Sikringssone område for grunnvannsforsyning (H120) 64
8.1.2 B107 - Hensynssoner for ras- og skredfare (H310) 64
8.1.3 B108 - Hensynssone for flomfare (H320) 64
8.1.4 B109 - Hensynssone for høgspenttraseer (H370) 64
8.2 Soner med særlige krav til infrastruktur (jf. pbl § 11-8 bokstav b, jf. § 11-9 nr. 3) 65
8.2.1 B110 - Infrastruktursone - avløp 65
8.3 Soner med særlige hensyn til bevaring av landskap, natur- og kulturmiljø (jf. pbl § 11-8 bokstav c) 65
8.3.1.1 R19 – Retningslinjer til soner med særlige hensyn til bevaring av landskap - H550 65
8.3.1.2 R20 - Retningslinje til soner med særlige hensyn til bevaring av naturmiljø - H560 65
8.3.1.3 R21 - Retningslinje til soner med særlige hensyn til kulturminner og kulturmiljø - H570 65
8.4 Soner for båndlegging (jf. pbl § 11-8 bokstav d) 66
8.4.1 B111 – Båndleggingssoner for kulturminner H730 66
8.5 Soner med krav om felles planlegging (jf. pbl § 11-8 bokstav e) 66
8.5.1 B112 - Gjennomføringssoner - H810 66

1. Beskrivelse

1.1 Planens rettsvirkning

Planområdet for kommunedelplan Synnfjell øst er avgrenset med plangrense (KpGrense) på plankart datert 24.10.2018. Denne kommunedelplanen erstatter hele arealet i kommunedelplan for Synnfjell øst vedtatt i kommunestyret i sak 22/03 den 29.04.2003.

Generelle bestemmelser (kap. 2) gjelder uavhengig av arealformål der annet ikke er spesifisert. De øvrige bestemmelsene er knyttet til angitte arealformål i plankartet. Til enkelte formål og hensynssoner er det knyttet retningslinjer for saksbehandlingen og fremtidige reguleringsplaner.

En del ulike bestemmelser innehar likelydene punkter/krav, men disse er valgt gjentatt for hvert formål for å forenkle bruken av bestemmelsesdokumentet. Her skal man kunne få en oversikt over bestemmelser gitt til et formål ved å slå opp i dette formålet sammen med de generelle bestemmelsene.

Kommunedelplanens plankart, bestemmelser og retningslinjer er, i henhold til § 11-6 i plan- og bygningsloven (pbl), rettslig bindende for all arealdisponering innenfor planområdet.

Nye reguleringsplaner som blir vedtatt etter at kommunedelplanen er vedtatt, gjelder foran kommunedelplanen, jf. pbl § 1-5, 2.ledd.

1.2 Arealformål, hensynssoner, bestemmelser og retningslinjer

Arealformål
Angir en rettslig bindende virkning for hva arealet kan nyttes til. Arealformålet er vist på plankartet med ulike fargekoder.

Hensynssoner
Angir hvilke spesielle hensyn som skal ivaretas når den arealbruk som fremgår på kartet gjennomføres. Sonene vises med ulik skravur på plankartet og kan gå over flere arealformål.

Bestemmelser
Bestemmelser kan gjelde hele eller deler av planområdet, eller kan gis for spesifikke arealformål. Bestemmelser angir på en rettslig bindende måte hvilke vilkår et tiltak må oppfylle for at det skal kunne gjennomføres.

Bestemmelsene er nummerert fortløpende B1, B2 osv.

Retningslinjer
Det kan gis retningslinjer for kommunens egen praktisering av skjønn innenfor særlovene innenfor de ulike arealformålene og hensynssonene. Det kan også gis generelle retningslinjer for hele planområdet.

Retningslinjene er nummerert fortløpende R1, R2 osv.

1.3 Automatisk fredete kulturminner

Alle kulturminner fra før 1537 er automatisk fredet i medhold av kulturminneloven (kml) §§ 4,6 og 8. Alle tiltak som kan berøre slike kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndighetene i Oppland Fylkeskommune.

Alle offentlige og større private tiltak skal avklares i forhold til kulturminner, jf. kml § 9 første ledd. Tiltak som ikke er avklart gjennom reguleringsplaner, eksempelvis store driftsbygninger i landbruket, massetak for landbruket, gang- og sykkelveger, VA-anlegg og e-verkstiltak i LNF-områder skal forelegges kulturminnemyndighetene, enten som byggesaker, dispensasjonssaker eller i forbindelse med konsesjonsbehandling.

Innenfor planområdet finnes det mange kulturminner som er automatisk fredet etter kml § 4. Disse er vist enkeltvis i plankartet, med båndleggingssone H730 etter § 11-8 bokstav d og hensynsone H570 etter § 11- 8 bokstav c som dekker enkelte områder med stor tetthet av kulturminner. Dette er områder der en skal utvise særlig forsiktighet i inngrepssaker. Alle fredete kulturminner med sikringssone er vist i eget temakart vedlagt planen.

1.4 Forholdet til jordloven

Der det ikke foreligger godkjent reguleringsplan gjelder jordlovens §§ 9 og 12, jf. jordlovens § 2 annet ledd.

1.5 Forholdet til naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven skal legges til grunn for vedtak der tiltak kan berøre viktige artsforekomster og naturtyper.

1.6 Definisjoner og ordforklaringer

pbl	Plan- og bygningsloven (2008)
kml	Kulturminneloven
BYA	Bebygd areal, jf. veileder H2300 «Grad av utnytting»
Vassdrag	Vannressurslovens definisjon benyttes (Vannressursloven § 2)
PE	Personekvivalenter; brukes ved beregning av størrelse på avløpsanlegg
Landbruksbebyggelse	Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, seterhus og skogshusvær jf. pbl §§ 20-1 og 20-2. Driftsbygninger i landbruket er bygninger som er nødvendig for tradisjonelt jordbruk, hagebruk, gartneri og

	pelsdyroppdrett. Anlegg for foredling av egne produkter, seterhus og skogshusvær inngår.
Anneks	Lite frittstående bygg med mulighet for varig opphold. Byggene kan oppføres som selvstendige boenheter med kjøkken og bad. Anneks på eiendommer større enn 1 mål skal være maksimalt 50 m^2 BYA. På eiendommer under 1 mål skal anneks være maksimalt 30 m^2 BYA.
Glamping	Luksuriøs camping som kombinerer komfort og estetikk med tradisjonell camping. Glampingenheten skal være et arkitektonisk og visuelt positivt bidrag i naturlandskapet.

2. Generelle bestemmelser og retningslinjer (jf. pbl § 11-9)

Disse bestemmelsene og retningslinjene gjelder for hele planområdet, uavhengig av arealformål der ikke annet er nevnt.

2.1 B1 - Plankrav (jf. pbl § 11-9 nr. 1)

For alle områder som er avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr. 1) og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr. 2), kan tiltak i henhold til pbl § 1-6, ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan, jf. pbl kapittel 12.

Generelle unntak fra plankravet:

- Fradeling av hele det framtidige byggeområdet under forutsetning av at formålet er i samsvar med fastsatt arealbruk. For ytterligere fradeling internt i byggeområdet gjelder plankravet fullt ut.
- Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling etter pbl § 20-5 med mindre de kan hindre intensjonen med bruken eller utviklingen av området, eller er i strid med arealbruken og intensjonene for øvrig i planen.

2.2 B2 - Utbyggingsavtaler (jf. pbl § 11-9 nr. 2)

I forbindelse med utarbeidelse av kommunedelplanen og reguleringsplan må det påregnes at utbyggingsavtale vil være en forutsetning for utbygging, jf. pbl kapittel 17.

Utbyggingsavtalene skal sikre opparbeidelse av infrastruktur slik som turveg, veg, gatelys, vann og avløpsnett, tilrettelegging for bruk av bioenergi, gang- og sykkelveger, grøntstruktur, skiløyper og liknende.

For næringsområder skal utbyggingsavtalene sikre teknisk infrastruktur, slik som turveg, veg, vann, avløp, fjernvarmenett/nærvarmenett, fortauer, gang- og sykkelveger, belysning, bruer, flomsikringstiltak, grønnstruktur og andre tiltak for å sikre gjennomføring av planen i tråd med kommunedelplanens intensjon. Det kan også avtales andre forhold som miljøtiltak, kriminalitetsforebyggende tiltak og utbyggingstakt/ -rekkefølge.

Fordeling av kostnader til arkeologisk utgraving i forbindelse med dispensasjon for eventuelt berørte kulturminner skal ved behov inngå i utbyggingsavtalene.

Ved vurdering av det bidrag som utbygger skal stå for, legges prinsippet om forholdsmessighet til grunn. Utbygger skal ikke finansiere annet enn den forholdsmessige delen som utbyggingen innebærer i forhold til omgivelsene.

Opparbeidelsesplikten for veg-, vann- og avløpsanlegg som følger av § 18-1 i plan- og bygningsloven er fullt ut gjeldende. Eventuelle midler som innbetales kommunen som resultat av forhandlinger skal avsettes på eget fond øremerket tiltak som nevnt i utbyggingsavtale.

Ved reguleringsplanarbeid skal Rådmannen vurdere spørsmålet om utbyggingsavtale i forbindelse med utbyggers kontakt overfor planmyndigheten om planlegging/utbygging av et område eller prosjekt.

For større, spesielle utbyggingstiltak, også næringsutbygginger, kan det legges fram egen sak om tillegg til bestemmelsene over.

2.3 B3 - Energi (jf. pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

Det skal legges til rette for lavt energiforbruk.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for nye byggeområder skal bruk av vannbåren varme vurderes, jf. pbl § 11-9 nr. 3 og 8.

2.4 B4 - Vann og avløp (jf. pbl § 11-9 nr. 3, 4 og 8)

All ny bebyggelse med rom for varig opphold, samt næringsbygg, skal kobles til felles VA-nett og Nordrumsætra renseanlegg.

Nordrumsætra renseanlegg og felles vann og avløpsnett skal reguleres av Nordre Land kommune i egne reguleringsplaner. All annen regulering skal forholde seg til disse reguleringsplanene. Justeringer på traseer, økte/flere arealer til teknisk infrastruktur må påregnes.

Unntak fra krav om tilknytning til felles VA-nett:

- Reguleringsplanområdet Nysætra (Gjennomføringssone H810_9)
- Reguleringsplanområdet Oppsjøen (Bestemmelsesområde #1)
- Reguleringsplanområdet Åssetra massetak (BRU1)
- Reguleringsplanområdet Dokksfløy massetak (BRU2)
- Reguleringsplanområdet Gråberga (Gjennomføringssone H810_2) har særskilte krav gitt i kap.2.5.9 hvis området ikke skulle oppnå tilknytning til felles VA-nett

Det kreves felles vann- og avløpsplan for minimum hele reguleringsplanområdet. Vann- og avløpsplan skal utarbeides samtidig med reguleringsplan og følge denne ved 1. gangs behandling. Reguleringsplanen må vise plassering av ledningsnett og tilhørende infrastruktur i tråd med overordnet VA-plan for Synnfjell Øst.

Vann- og avløpsplanen for det enkelte reguleringsplanområdet skal inneholde løsninger for vannforsyning og avløp for samtlige eksisterende og nye tomter innenfor reguleringsplanen. Den skal også vise håndtering av overvann.

De enkelte vann- og avløpsplanene for reguleringsplanområdene skal utarbeides med utgangspunkt i overordnet VA-plan for Synnfjell Øst samt VA-norm for Nordre Land kommune. Felles VA-nett for reguleringsplanområdet skal tilkobles hovedledningsnettet. Planene skal beskrive komplett VA-anlegg fra hovedledningsnett til den enkelte boenhet. Utbygger plikter å tinglyse nødvendige rettigheter for Nordre Land kommune til å eie og vedlikeholde VA-nettet med nødvendig infrastruktur over alle aktuelle eiendommer. Det gis ikke ferdigattest på anlegget før alle rettigheter er tinglyst. Hele VA-anlegget med unntak av

stikkledning inne på regulert fritids-/bolig-/ næringseiendom skal overdras vederlagsfritt til Nordre Land kommune ved ferdigattest på anlegget.

Utbygger skal sørge for at det foreligger nødvendige konsesjoner for etablering av ny eller utvidet vannforsyning til reguleringsplanområdet, og at disse konsesjoner overføres til Nordre Land kommune sammen med resten av VA-anlegget.

For all bebyggelse utenfor reguleringsplanområder og for reguleringsplanområdet Nysætra og Gråberga skal et evt. valg av renseanlegg under 50 PE i tillegg følge lokal forskrift for utslipp av avløpsvann. Vann- og avløpsplanen for disse områdene skal inneholde særskilt resipientvurdering av de resipienter som vil motta utslipp av renset avløpsvann. Det må også gjøres undersøkelser av berggrunn og løsmasser som grunnlag for vurdering av avløpsløsninger.

All VA-utbygging skal dokumenteres med «som bygget»-dokumentasjon med bl.a. bilder for hvert koblingspunkt og kamerakjørt ledningstrase før ferdigattest gis.

2.4.1.1 R1 – Retningslinjer for utarbeiding av vann- og avløpsplan for reguleringsplanområdet Nysætra (Gjennomføringssone H810_9)

I tillegg til generelle bestemmelser gitt i kap. 2.4 gjelder følgende for reguleringsplanområdet Nysætra:

- Alle eksisterende vannforsynings- og avløpsanlegg skal registreres og inngå i den samlede vurderingen av avløpssituasjonen i området.
- Avløp skal løses felles for flest mulig boenheter.
- Vann- og avløpsplaner skal inneholde en vurdering av felles avløpsanlegg for hele reguleringsområdet og ev. begrunnelse for hvorfor dette ikke er en hensiktsmessig løsning.
- Vannforsyning skal løses felles for flest mulig boenheter. Det bør ikke legges opp til etablering av borebrønner på hver enkelt tomt. Felles vannforsyningsnett og høydebasseng må vises i vann- og avløpsplanen. Muligheten for etablering av tappepunkt for slokkevann vurderes i vann- og avløpsplanen.
- Overvann skal fortrinnsvis håndteres lokalt, dvs. på egen grunn ved infiltrasjon og fordrøyning eller på annen måte.
- Ved etablering av grunnvannsbrønner bør det utføres vannkjemiske analyser. Det bør analyseres for radon og tungmetaller i tillegg til standard vannkvalitetsparametere.
- Ved etablering av grunnvannsbrønner for flere enheter enn en fritidseiendom skal det innhentes konsesjon. Det samme gjelder ved utvidet bruk av eksisterende borehull.

2.5 B5 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4)

Følgende rekkefølgekrav gjelder for alle reguleringsplanområder med unntak av områdene Nysætra (H810_9), Oppsjøen (bestemmelsesområde #1), Åssætra (H810_7) og Dokkfløy massetak (BRU2):

Fellestiltak (gruppe A)

Før det kan fradeles nye tomter til fritidsbebyggelse eller næringsformål skal fellestiltakene i tabell 1 være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Dette gjelder også ved deling av eksisterende tomter og seksjonering av leilighetsbygg og tomannshytter.

Der turveien/tidligløyper er samlokalisert med VA- traser skal tiltakene etableres samtidig.

Rekkefølgekravene skal videreføres i alle reguleringsplaner.

Tabell 1: Fellestiltak

Fellestiltak. Utført og finansiert av gjennomførings-organisasjonen	**Estimert omfang**	**Merknad**
Turveg Fremtidig Skistadioen til Svinningsæter bro – inkl.utfartsparkering ved Gråberga	6 km	Turvegen skal etableres med et 2 meter bredt grusdekke og strenge krav til terrengtilpasning. Strekningen inkluderer broer, klopp/rampe og 3 rasteplasser. Deler av strekningen er sammenfallende med vann og avløpstraseer. Parkeringsplassen skal etableres med et toppdekke av grus og tilrettelegges for ca. 20 plasser
Tidligløype/Turveg Svinningsæter bro - Synnfjellporten inkl utfartsparkeringer ved Svinningsæter bro og Synnfjellporten og fotgjengerovergang over Fv. 2436	3,1km	Løypen skal etableres med et 3 meter bredt tilrettelagt toppdekke. Sideterrenget skal ryddes for store stein og trær i et belte av to meter på hver side. Strekningen inkluderer fiskerampe, klopper/rampe, broer og en offentlig toalettfunksjon. Utfartsparkering skal etableres med toppdekke av grus og tilrettelegges for henholdsvis ca. 50 og 10 plasser.
Turveg/tilførselsløype Hansehoppet - Nylen inkl. utfartsparkeringer ved Nylen og fotgjengerovergang over Fv. 2436	2,4km	Turvegen skal etableres med et 2 meter bredt grusdekke og strenge krav til terrengtilpasning. Strekningen inkluderer broer og wc ved Nylen. Utfartsparkering skal etableres med toppdekke av grus og tilrettelegges for henholdsvis ca. 25 plasser og inneha et miljøstasjonspunkt.

Veg, vann og avløpsnett

Før reguleringsplaner godkjennes skal godkjente VA-løsninger jf. vann- og avløpsplan for Synnfjell Øst være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

Før det fradeles nye tomter innenfor reguleringsplanområdene til utbyggingsformål skal overordnet hovedledningsnett jf. VA-plan for Synnfjell Øst være fremført til reguleringsplanområdene med unntak av midlertidige løsninger beskrevet i kap. 2.5.2 for Nylen, kap. 2.5.3 for Åssætra og kap. 2.5.9 for Spåtindområdet.

VA-nett og tilhørende infrastruktur	**Hovedelementer**	**Kode**
Avløpsrenseanlegg Nordrumsetra		BKB2
Vannforsyningsnett Spåtind	Nytt utjevningsbasseng, ny vanntrykkøker og nytt borehull	BAB1
Vannforsyningsnett Klevmoseterhøgda	Nye utjevningsbassenger, vanntrykkøker og evt. nye borehull	BAB5,
Hovedledning VA Huldreheimen – Nordrumsetra RA	Pumpestasjon Huldreheimen	BAB3, BAB4
Hovedledning VA Klevmoseterhøgda – Nordrumsetra RA		
Hovedledning VA Gråberga – Huldreheimen	Pumpestasjon Gråberga	BAB2
Hovedledning VA Spåtind RA - Gråberga		

Hovedledning VA Klevmoseterhøgda - Huldreheimen		
Synnfjorden vannverk	Vannrenseanlegg, vanntrykkøkere og inntaksledning, evt. løsmassebrønner	BAB2
Hovedledning VA Nordrumsetra RA til Åssetra	Pumpestasjon og vanntrykkøker	
Vannforsyningsledning Åssetra	Nytt utjevningsbasseng	BAB8
Vannforsyning Krokhølen nord		
Vannforsyning Krokhølen sør		
Forsterkning vannforsyning Klevmoseterhøgda		BAB12
Fordelingsnett Gråberga	Pumpestasjon for Gråberga	BAB2
Fordelingsnett Klevmosetervegen	Pumpestasjon Svinningseter bru	BAB11
Fordelingsnett Åssetra Nord	Nytt utjevningsbasseng	BAB7
Fordelingsnett Nylen	Nytt utjevningsbasseng og vanntrykkøker	BAB9
Overføringsledning Åssetra - Nylen	Pumpestasjon	BAB10

Tabell 2: Tiltak og ledningsnett som utføres av selvkostområdet

Før det kan gis fradelingstillatelse skal den enkelte byggetomt være sikret veg-, vann- og avløpsløsning, jf. pbl §§ 27-1, 27-2 og 27-4. Før brukstillatelse gis på ny bygning skal ferdigattest være utskrevet på tilhørende del av VA-nettet. Med ferdigattest for VA-nett legges her til grunn at det er utskrevet ferdigattest for byggingen av VA-nettet og at den aktuelle delen av VA-nettet etter overtakelsesbefaring er overtatt av Nordre Land kommune.

Rekkefølgekravene skal videreføres i alle reguleringsplaner.

Rekkefølgekrav i reguleringsplanene (jf. pbl § 12-7 nr. 10)

Ved behandling av reguleringsplaner for det enkelte utbyggingsområdet kan kommunen stille konkrete rekkefølgekrav innenfor rammene som følger av plan- og bygningslovens bestemmelser:

2.5.1 B6 - Rekkefølgebestemmelser for reguleringsplanområdet vann og avløpsanlegg og fellestiltak gruppe A (jf. pbl § 11-7 nr. 2 og nr.3 § 11-9 og § 11-10)

- Før nye og eksisterende vann og avløpstraseer tas i bruk til nye fritidseiendommer skal nytt Nordrumsætra RA være opparbeidet, gitt ferdigattest og satt i drift eller eksisterende Nordrumsætra RA oppgradert med vesentlig større kapasitet.
- Traseer og anlegg skal bygges ut i henhold til prioriteringer gitt i overordnet VA-plan for Synnfjell Øst vedlagt kommunedelplanen.
- Rekkefølgene for tiltak i vann og avløpsplanen og derav utbyggingsrekkefølge mellom reguleringsplanområdene kan fravikes ved bruk av utbyggingsavtaler med det enkelte reguleringsplanområdet om forskuttering av bygging av vann og avløpsstruktur innenfor selvkostområdet.

Rekkefølgekravene skal videreføres i alle reguleringsplaner.

2.5.2 B7 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Nylen (Gjennomføringssone 810_8)

- Innen 1 år etter vedtatt reguleringsplan skal massetak ved eksisterende adkomst til hyttefelt BFR59 og BFR60 være nedlagt og istandsatt til hyttetomt.
- Før tomt nr. 50 innenfor reguleringsplanområdet selges skal turveg GTD39 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 7.3.
- Før tomter i felt BFR61,62,63, 64 og 65 selges skal eksisterende samleveg SV40 oppgraderes i tråd med bestemmelsene gitt i kap.4.2 og en trafikksikker krysning mellom SV40 og skiløype etableres.
- Før tomter i felt BFR63 fradeles og maksimalt innen 2 år etter vedtatt reguleringsplan skal eksisterende massetak innenfor dette arealet være ferdig utnyttet og istandsatt der kløft sør for massetak blir oppfylt til en sammenhengende flate.
- Før tomter i feltet BFR64 og BFR65 fradeles skal 70 % av nye regulerte tomter i øvrige felt innenfor reguleringsplanområdet være ferdig utbygd. Eksisterende ubebygde tomter i BFR 65 kan tilsvarende ikke tas i bruk før 70 % av nye regulerte tomter i øvrige felt innenfor reguleringsplanområdet være ferdig utbygd.
- Midlertidig unntak fra kravet satt i bestemmelse B4 om tilkobling til felles vann- og avløpsnett kan gis dersom følgende er oppfylt:
    - Unntaket gjelder brukstillatelse for inntil 20 fritidsboliger innenfor feltene BFR59, BFR60 og BFR63.
    - Vann og avløp skal løses i privat regi inntil området er tilkoblet Nordrumsætra renseanlegg og Synnfjorden vannverk.
    - Tilkobling til felles vann- og avløpsnett jf. bestemmelse B4 skal sikres gjennom utbyggingsavtaler før 1. midlertidig tillatelse gis.
    - Brukstillatelse for fritidsboliger utover de 20 første skal ikke gis før vann og avløpsanlegg er ferdigstilt og tilkoblet Nordrumsætra renseanlegg og Synnfjorden vannverk. Før det gis brukstillatelse for fritidsboliger skal ferdigattest for VA-anlegget foreligge.
- Tilkobling av VA-anlegget i Nylen til felles vann- og avløpsnett jf. bestemmelse B4 kan utføres i 2 trinn, der felt BFR64 kan gjennomføres som en egen separat etappe.
- Før BFR59, BFR60,BFR61,BFR62,BFR63, BFR64 og BFR65 tas i bruk skal området bygge eller sikre bygget ett nytt utjevningsbasseng BAB9, estimert 200m3 jfr. overordnet VA-plan.

Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.

2.5.3 B8 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Åssætra (Gjennomføringssone 810_7)

- Før fortettingstomter selges skal det tilrettelegges med vegetasjonsrydding for en gjennomgående nedfart fra Flæen til bunnen av dalen.
- Før fortettingstomter selges skal overvann gjennom eksisterende hyttefelt sikres og ivaretas.
- Før tomter i BFR58 tas i bruk skal eksisterende vannuttak for hytter uten innlagt vann sikres erstattet eller sikres ivaretatt.

- Før tomt nr. 20 selges skal eksisterende samleveg SV37 oppgraderes og evt. ny veg SV28 bygges hvis eksisterende veg ikke lar seg oppgradere i tråd med bestemmelsene gitt i kap.4.2
- Før tomt nr. 50 innenfor reguleringsplanområdet selges skal turveg GTD37 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap.7.3.
- Før tomter i felt BFR52 kan fradeles skal 70 % av nye regulerte tomter i øvrig felt innenfor reguleringsplanområdet være ferdig utbygd.
- Midlertidig unntak fra kravet satt i bestemmelse B4 om tilkobling til felles vann og avløpsnett kan gis dersom følgende er oppfylt:
    - Unntaket gjelder brukstillatelse for inntil 40 fritidsboliger innenfor feltene BFR56 og BFR 58, som skal tilknyttes eksisterende anlegg for Åssætra vannverk og Åssætra avløpsrenseanlegg.
    - Gjennom reguleringsplan må det redegjøres for og dokumenteres at eksisterende avløpsløsninger og vanntilgang i Åssætra er tilstrekkelig for flere tilkoblinger.
    - Tilkobling til felles vann- og avløpsnett jf. bestemmelse B4 skal sikres gjennom utbyggingsavtaler før 1. midlertidig tillatelse gis.
    - Brukstillatelse for fritidsboliger utover de 30 første skal ikke gis før vann- og avløpsanlegg er ferdigstilt og tilkoblet Nordrumsætra renseanlegg og Synnfjorden vannverk. Før det gis brukstillatelse for fritidsboliger skal ferdigattest for VA-anlegget foreligge.
- Tilkobling av VA-anlegget i Åssætra til felles vann- og avløpsnett jf. bestemmelse B4 kan utføres i 2 trinn, der felt BFR52 kan gjennomføres som en egen separat etappe.
- Før BFR52, BFR53, BFR54 og BFR55 tas i bruk skal området bygge eller sikre bygget ett nytt utjevningsbasseng BAB7, estimert 200m3 jfr. overordnet VA-plan

Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.

2.5.4 B9 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Storslåtte (Gjennomføringssone 810_6)

- Innen 1 år etter vedtatt reguleringsplan skal massetak innenfor arealet SPA6 være avsluttet og istandsatt til en sammenhengende flate for senere opparbeiding av parkeringsplass.
- Før det gis byggetillatelse i BFR47 skal SV19 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 4.2.
- Før det gis byggetillatelse i BFR38 skal SV16 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 4.2.
- Før tomt nr. 40 innenfor reguleringsplanområdet selges skal turveg GTD26 og GTD27 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 7.3.
- Før tomt nr. 70 innenfor reguleringsplanområdet selges skal tidligløype/turveg GTD33 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 7.3
- Før tomt nr. 110 innenfor reguleringsplanområdet selges skal rekkefølgekravene til BKB3 og BFT2 angående henholdsvis utfartsparkering og badeplass være oppfylt.
- Før byggetillatelse gis for byggeområdet BFT2 skal følgende være oppfylt:
    - Eksisterende garasje for løypemaskin skal kles med trevirke som fargebehandles i den mørke enden av brun og gråskalaen.

- Eksisterende brakker, konteinere og skilttavler skal fjernes.
- Alt eksisterende berørt areal som ikke skal benyttes i fremtidige aktiviteter skal være istandsatt med toppdekke av stedegen humusmateriale.

- Før brukstillatelse gis for hovedbygg på byggeområdet BFT2 skal en universelt utformet badeplass være bygget og tilrettelagt ned til elva Synna.
- Før brukstillatelse gis innenfor det kombinerte byggeområdet BKB3 skal følgende være oppfylt:
  - Innenfor området skal en utfartsparkering på minimum 60 p-plasser hvorav minimum 2 HC-plasser være bygd i tråd med bestemmelser gitt i kap. 4.1
  - Det skal være tilrettelagt uttak for el-biler.
- Før hytter tas i bruk skal det bygges eller sikres et bidrag til utjevningsbasseng nr. 1, estimert 600m3, og bygges eller sikres bygget et utjevningsbasseng nr. 2, estimert 600m3, innenfor BAB5 i tråd med overordnet VA-plan. Anlegget skal bygges i samarbeid med reguleringsplanområdene Klevmosæterveien, Klevmosæterhøgda, Synnfjellporten og Huldreheimen.

Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.

2.5.5 B10 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Synnfjellporten (Gjennomføringssone 810_10)

- Før tomt nr. 5 innenfor reguleringsplanområdet selges skal friareal GF10 være tilrettelagt med aktiviteter i tråd med bestemmelser gitt i kap 7.4 og 7.4.1.
- Før brukstillatelse gis innenfor byggeområdene BFT3 skal følgende være oppfylt:
  - Det skal være opparbeidet et fellesanlegg for søppelhåndtering.
  - Det skal være opparbeidet felles parkeringsplass til minimum 15 plasser hvorav minimum 2 stk. HC-plasser. Parkeringsplassen skal være bygget og tilrettelagt i tråd med bestemmelser gitt i kap.4.1.
- Før brukstillatelse gis innenfor det kombinerte byggeområdet BKB4 skal følgende være oppfylt:
  - Det skal være opparbeidet en parkeringsplass til minimum 20 plasser hvorav minimum 2 stk. HC-plasser. Parkeringsplassen skal være bygget og tilrettelagt i tråd med bestemmelser gitt i kap.4.1.
  - Det skal være opparbeidet en tidligløype som sammenbinder GDT33 og SPA6. Tidligløypa skal være bygget og tilrettelagt i tråd med bestemmelser gitt i kap.7.3.5.
  - Det skal være tilrettelagt uttak for el-biler
- Før hytter tas i bruk skal det bygges eller sikres et bidrag til utjevningsbasseng nr. 1, estimert 600m3, og bygges eller sikres bygget et utjevningsbasseng nr. 2, estimert 600m3, innenfor BAB5 i tråd med overordnet VA-plan. Anlegget skal bygges i samarbeid med reguleringsplanområdene Klevmosæterveien, Klevmosæterhøgda, Storslåtte og Huldreheimen.

Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.

2.5.6 B11 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Klevmosætervegen (Gjennomføringssone 810_4)

- Før det gis byggetillatelse i BFR21 skal SV13 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 4.2.
- Før hytter tas i bruk skal det bygges eller sikres bygget en avløpspumpestasjon BAB11 med tilhørende ledningsnett i tråd med overordnet VA-plan. Anlegget bygges i samarbeid med reguleringsplanområdet Huldreheimen.
- Før tomt nr. 30 innenfor reguleringsplanområdet selges skal turveg GTD28 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 7.3.
- Før tomt nr. 40 innenfor reguleringsplanområdet selges skal vinterløype GTD22 omlegges og tilrettelegges i tråd med bestemmelsene gitt i kap.7.3.
- Før tomt nr.70 innenfor reguleringsplanområdet selges skal tidligløype/turveg GTD17 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap.7.3.
- Før hytter tas i bruk skal det bygges eller sikres et bidrag til utjevningsbasseng nr. 1, estimert 600m3, og bygges eller sikres bygget et utjevningsbasseng nr. 2, estimert 600m3, innenfor BAB5 i tråd med overordnet VA-plan. Anlegget skal bygges i samarbeid med reguleringsplanområdene Klevmosæterhøgda, Huldreheimen, Storslåtte og Synnfjellporten.

Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.

2.5.7 B12 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Klevmosæterhøgda (Gjennomføringssone 810_5)

- Før tomt nr. 10 innenfor reguleringsplanområdet selges skal vinterløype GTD13, GDT14 og GTD16 legges om i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 7.3.
- Før tomt nr. 30 innenfor reguleringsplanområdet selges skal tidligløype/turveg GTD18 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 7.3.
- Før hytter tas i bruk skal det bygges eller sikres et bidrag til utjevningsbasseng nr. 1, estimert 600m3, og bygges eller sikres bygget et utjevningsbasseng nr. 2, estimert 600m3, innenfor BAB5 i tråd med overordnet VA-plan. Anlegget skal bygges i samarbeid med reguleringsplanområdene Klevmosæterveien, Huldreheimen, Storslåtte og Synnfjellporten.

Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.

2.5.8 B13 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Huldreheimen (Gjennomføringssone 810_3)

- Før det gis byggetillatelse i BFR9 skal SV9 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 4.2.
- Før tomt nr. 30 innenfor reguleringsplanområdet selges skal vinterløype GTD11 omlegges og tilrettelegges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 7.3.

- Før tomt nr. 50 innenfor reguleringsplanområdet selges skal tidligløype/turveg GTD12 bygges i tråd med bestemmelsene gitt i kap. 7.3.
- Før hytter tas i bruk skal det bygges eller sikres bygget en avløpspumpestasjon BAB11 med tilhørende ledningsnett i tråd med overordnet VA-plan. Anlegget bygges i samarbeid med reguleringsplanområdet Klevmosæterveien.
- Før hytter tas i bruk skal det bygges eller sikres et bidrag til utjevningsbasseng nr. 1, estimert 600m3, og bygges eller sikres bygget et utjevningsbasseng nr. 2, estimert 600m3, innenfor BAB5 i tråd med overordnet VA-plan. Anlegget skal bygges i samarbeid med reguleringsplanområdene Klevmosæterveien, Klevmosæterhøgda, Storslåtte og Synnfjellporten.

Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.

2.5.9 B14 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Gråberga (Gjennomføringssone 810_2)

- Før det selges tomter i felt BFR11 skal samleveg SV6 utbedres, eller være sikret utbedret gjennom utbyggingsavtale, i tråd med bestemmelser gitt i kap. 4.2.
- Hvis planområdet ikke klarer kravet satt i B4 om tilknytting til felles vann og avløpsnett gis reguleringsplanområdet to alternative utviklingsmuligheter:
    - Det utarbeides en felles VA-plan for alle hyttetomter med arealformålet nåværende fritidsbebyggelse med samme krav som satt til reguleringsplanområdet Nysætra i retningslinje R1. Ved dette alternativet kan reguleringsplanområdet nyttiggjøre tomtene som tidligere er regulert, mens arealet avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse i kommunedelplanen bortfaller.

  Eller;

    - Eksisterende tette tanker videreføres på permanent basis. Ved dette alternativet bortfaller både arealet for fremtidig fritidsbebyggelse i kommunedelplanen, tidligere regulerte (ikke fradelte) og tidligere fradelte, ubebygde tomter hvor det ikke forefinnes gyldig byggetillatelse på tidspunktet for vedtak av kommunedelplanen. Anneks for varig opphold (dvs. med innlagt vann og sanitærløsninger) tillates ikke oppført til eksisterende hytteenheter.

Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.

2.5.10 B15 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Spåtind Sport Hotell (Gjennomføringssone 810_1)

- Før areal med formålene fremtidig fritidsbebyggelse, kombinert formål eller grønnstruktur tas i bruk skal det bygges en midlertidig adkomst til eksisterende utjevningsbasseng fra toppen av eksisterende hyttefelt. Lokalisering av midlertidig trase skal avklares gjennom reguleringsplan.
- Før BFR5 tas i bruk skal SV1 og SV4 bygges i tråd med bestemmelser gitt i kap. 4.2.
- Før tomter i BFR8 selges skal det etableres adkomstmuligheter for ski og gangveier mellom alpinbakken og eksisterende hyttefelt samt sommertraseer mot Skjervungsfjellet.

Videre skal det etableres tilstrekkelig og forsvarlige bredder på alpinnedfarter, gode arealer i påstigningsområdene for alpinheiser samt planfrie kryssinger mellom alpinnedfarter og vegarealer.

- Før fritidsboligtomter selges og øvrige byggetiltak i BKB1 igangsettes skal det bygges en adkomstveg fra Fv196 til fjorden gjennom BKB1 som sikrer adkomst til fritidsboliger og andre aktiviteter helt ned til Synnfjorden. Reguleringsplanen skal fastsette lokalisering av veien.
- Før tiltak utover adkomstveg i BKB1 igangsettes skal det bygges en utfartsparkering på minst 50 p-plasser hvorav minimum 3 HC innenfor BKB1 og ovenfor eksisterende kote 845. Reguleringsplanen skal fastsette lokalisering av p-plassen.
- Før SV2 ferdigstilles skal adkomst til eksisterende tomter i nedkant av SV2 samlokaliseres med SV2 slik at det kun blir en avkjøring fra eksisterende samleveg.
- Før GTD3 (rulleskiløypa) ferdigstilles skal det bygges en sammenkobling mellom denne og utfartsparkering gjennom BKB1 i tråd med bestemmelsene gitt for GTD3 i kap.7.3.3 Reguleringsplanen skal fastsette lokalisering av rulleskiløypa gjennom BKB1
- Før GTD4 ferdigstilles skal det bygges en sammenkobling mellom denne og utfartsparkering gjennom BKB1 i tråd med bestemmelsene gitt for GTD4 i kap.7.3 Reguleringsplanen skal fastsette lokalisering av turveien gjennom BKB1
- Før BFR5 og 6 tas i bruk skal det etableres en adkomstveg frem til BAB1 i tråd med bestemmelsene gitt for adkomstveger i kap 4.2
- Før BFR3 tas i bruk skal utbygger besørge planlegging, regulering, finansiering, utbygging og FIS-godkjenning av en ny trase for sprintløype hvis eksisterende løype flyttes.
- Før tomter i felt BFR66 kan fradeles skal 70 % av nye regulerte tomter i øvrig felt innenfor reguleringsplanområdet være ferdig utbygd.
- Før byggetillatelse gis for byggeområdet BKB1 skal følgende være oppfylt:
    - Eksisterende lagerbygg skal rives og fjernes eller rehabiliteres.
    - Alt eksisterende berørt areal som ikke skal benyttes i fremtidige aktiviteter skal istandsettes med toppdekke av stedegen humusmateriale.
- Før brukstillatelse gis for byggeområdet BKB1 skal det skal være tilrettelagt ladepunkt for el-biler.
- Midlertidig unntak fra kravet satt i bestemmelse B4 om tilkobling til felles vann og avløpsnett kan gis dersom følgende er oppfylt:
    - Reguleringsplanen for Spåtind Sport Hotell skal avklare hvilket antall som kan koble seg på eksisterende anlegg i området innenfor de dimensjoneringer som er gitt i henhold til kommunal VA-norm og overordnet VA-plan.
    - Brukstillatelse for fritidsboliger utover dette skal ikke gis før vann- og avløpsanlegg er ferdigstilt og tilkoblet felles VA-nett jf. bestemmelse B4.
- Arealer brukt til eksisterende renseanlegg skal innen 1 år etter tilkobling til Nordrumsætra renseanlegg være fjernet og ryddet.
- Før BFR2,BFR5 og BFR6 tas i bruk skal området bygge eller sikre bygget ett nytt utjevningsbasseng BAB1, estimert 300m3 jfr. overordnet VA-plan

Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.

2.5.11 B16 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for Oppsjøkrysset (Bestemmelsesområde #1)

- Før det kan gis tillatelse til større tiltak skal området reguleres. Restaurering og mindre tilbygg på inntil 30m2 på eksisterende hytter medfører ikke reguleringskrav.
- Det skal utarbeides en felles vann og avløpsplan for eksisterende fritidsbebyggelse og nye arealer i BFT1 tilsvarende retningslinjer gitt til Reguleringsplanområdet Nysæter i R1.

2.5.12 B17 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for Nordrumsætra (BKB2)

- Ny adkomstveg via avkjøring SV21 skal opparbeides gjennom hele området frem til Miljøstasjonen før ferdigattest på renseanlegget gis. Eksisterende adkomstveg skal stenges med bom og kun benyttes som beredskapsvei.
- Arealer brukt til eksisterende renseanlegg skal innen 1 år etter tilkobling til Nye Nordrumsætra renseanlegg være fjernet og ryddet.

Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.

2.6 B18 - Holdningsklasser for avkjørsler, byggegrenser mot fylkesveg (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Fylkesveg 196 har holdningsklasse D; mindre streng holdning til etablering av nye og økt bruk av eksisterende avkjørsler, og 30 meter byggegrense.

2.7 B19 - Byggeforbud langs vann og vassdrag (jf. pbl §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 5)

I områder inntil 50 meter fra strandlinjen, målt i horisontalplanet ved middelvannstand langs innsjøer og vann med areal over 10 daa, dvs. Synnfjorden, Oppsjøen, Dokksfløy, Store Skjervungen samt vassdraget Synna er bygge- og anleggstiltak etter pbl kap. 20 ikke tillatt.

I øvrige vassdrag med helårs vannføring gjelder grense for byggeforbudssone på 30 meter fra strandlinjen.

I reguleringsplaner kan annen byggegrense fastsettes.

Alle vassdragskryssinger skal dimensjoneres for 200-års flom med tilfredsstillende vassdragsteknisk utforming for å hindre oppstuving, erosjon og uønsket masselagring.

Unntak fra byggeforbudet:

Vann og avløpsanlegg, turvegnett med tilhørende konstruksjoner og pumpehus knyttet til landbruksnæring tillates i byggeforbudssonen jf. pbl § 11-11 nr. 4.

2.7.1.1 R2 - Generelle hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder

Hovedformålet med byggeforbudssonene langs vassdrag er å hindre forurensning til vassdragene inntil forurensningssituasjonen i vassdragene er kartlagt av kommunen, sikre

allmennhetens tilgang til vassdragene og sikre kantvegetasjonen. Dispensasjon etter pbl kapittel 19 skal i tillegg vurderes i henhold til punktene nedenfor:

- Tiltaket skal ikke være til skade for kulturminner, kulturlandskap, andre landskapskvaliteter, jord- og skogbruk, friluftsliv eller naturverdier, flom, forurensning og drikkevann. Dersom tiltaket vil være uheldig for en eller flere av disse hensynene bør det ikke innvilges dispensasjon for tiltaket. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles.
- Gjenoppbygging av bygninger er etter pbl kapittel 20 er formelt å anse som nybygg. Ved søknad om dispensasjon for gjenoppbygging av bygning etter brann, naturskade, rivning eller lignende, skal det søkes å oppnå en best mulig løsning i forhold til de hensynene som er nevnt i første kulepunkt. Flytting av bebyggelsen til bedre egnet/ skjermet sted skal alltid vurderes. Dokumentasjon som f.eks. bilder/foto av tidligere bygg og anlegg kan vektlegges.
- Under forutsetning av at brygge og/eller molo er et tiltak som fritt kan benyttes av allmennheten, og tilrettelegges for bevegelseshemmede, kan man vurdere tillatelse til et slikt tiltak. Tiltaket må sees i sammenheng med eksisterende brygger og/eller moloer i området.
- Ved søknad om dispensasjon for bygging av båthus/naust må søker dokumentere fiskerett i det aktuelle vann. I tillegg til vurdering av hensynene i de tre første kulepunktene, gjelder følgende retningslinjer: Båthuset skal ikke overstige 20 m^2 bebygd areal (m^2-BYA). Mønehøyden skal ikke overstige 2,5 meter fra terrengnivå. Innvendig utforming skal være slik at det ikke er egnet for døgnopphold. Utforming, materialvalg og fargesetting skal være tilpasset omgivelsene slik at båthuset naturlig blir minst mulig skjemmende/synlig. Dette innebærer at det normalt må brukes jordfarger og torvtak med stedegen vegetasjon.
- For eksisterende eiendommer som ikke omfattes av felles vann- og avløpsanlegg jf. vann- og avløpsplan for Synnfjell Øst tillates det ikke nye anlegg for avløp fra eksisterende bebyggelse, når dette ikke er ledd i rehabilitering av et eldre, lovlig etablert anlegg.
- Ved utbygging i faresoner langs vassdrag skal NVEs retningslinjer nr. 1/2008 ”Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag”, eller den til en hver tid gjeldene retningslinje, legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

2.7.1.2 R3 - Hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder for bebygde eiendommer

I tillegg til retningslinjene i R2 gjelder følgende for bebygde eiendommer:

- Nødvendig vedlikehold/rehabilitering av bygg og naust/båthus kan tillates.
- Ved behandling av tiltak på eksisterende bebyggelse knyttet til stedbunden næring og annen næring, skal tiltak som kommer innenfor forbudssonen vurderes flyttet til bedre egnet/ skjermet sted, og fare for økt forurensning skal vurderes i hvert tilfelle.
- Tilbygg, påbygg og underbygg i byggeforbudssonen langs vassdrag skal ikke i noen tilfelle etableres nærmere vannlinjen (målt i horisontalplanet ved middelvannstand) enn eksisterende bebyggelse. Tilbygg skal fortrinnsvis etableres i bakkant av eksisterende bebyggelse i forhold til vannet, eventuelt som forlengelse av bygningen. Maksimal fasadelengde for fasader uten sprang som er eksponert mot vannet eller i landskapsbildet er 12 meter. Med sprang i fasaden kan det tillates fasadelengde inntil 15 meter.

- For eksisterende fritidsbebyggelse kan det tillates tilbygg på inntil 50 m^2. Den totale bygningsmasse på tomta inklusive tilbygg skal ikke overstige 170 m^2 BYA, fordelt på inntil 3 bygninger og inkludert 2 biloppstillingsplasser a 18 m^2. Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m^2 for hver bygning, og terrasser og verandaer skal ikke overstige 20 m^2. Bygningen inklusive tilbygg kan ikke ligge nærmere vassdraget enn 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middelvannstand.
- Ved tilbygg, påbygg og underbygg i byggeforbudssonen langs vassdrag skal det gjøres en vurdering av eksponering og plassering av bebyggelsen i landskapsbildet sett opp mot byggehøyde. Maksimal mønehøgde skal ikke overstige 5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen i byggeforbudssonen.
- Terrasser og verandaer skal tilpasses det naturlige terrenget og ligge så lavt som mulig. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser, verandaer og plattinger.

2.8 B20 - Kantsone langs vann og vassdrag (jf. pbl §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 5)

Langs alle vassdrag med helårs vannføring skal det avsettes en sone på minimum 6 meter for sikring av kantvegetasjon.

Kantsoner skal etableres/opprettholdes som et naturlig vegetasjonsbelte for å motvirke avrenning og gi levested for planter og dyr, jf. vannressursloven. Det kan etableres åpninger i vegetasjonen for å sikre tilgang til vassdraget, fremføring av vann- og avløpsnett og fremføring av turvegnett.

2.9 B21 - Universell utforming (jf. pbl §§ 11-9 nr. 5)

Arbeid som er nevnt i plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-4 kan ikke settes i gang før det er dokumentert hvordan universell utforming er ivaretatt.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det beskrives hvordan hensynet til universell utforming er vurdert og hensyntatt. Det skal utarbeides bestemmelser som ivaretar universell utforming der dette er nødvendig.

Næringsbygg, boliger og offentlige bygg med tilhørende utearealer skal planlegges etter prinsippene for universell utforming, med tilfredsstillende adkomst til alle bygninger, og med veger, gangveger og parkering som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne
Boliger med krav om heis skal ha trinnfri adkomst til inngangsplanet og til terrasse/ privat uteplass. Disse kravene gjelder også ved hovedombygginger/ restaurering dersom det ikke medfører uforholdsmessige kostnader.

Ved nybygging, rehabilitering og ombygging skal det vektlegges at alle boliger, næringsbygg, fellesområder og utearealer i størst mulig grad gjøres tilgjengelig for personer med nedsatt funksjonsevne.

2.10 B22 - Leke-, ute- og oppholdsareal (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Alle nye boliger skal ha tilgang til utearealer egnet for lek og opphold, enten på egen tomt eller som fellesareal for flere boliger. Leke- og uteoppholdsplass skal ha en skjermet

plassering, skal ikke være skyggelagt store deler av dagen, og ikke plasseres i nærheten av høgspentlinje. Arealer og anlegg som brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Ved nye boliger stilles følgende minstekrav til ute- og oppholdsarealer:

- Områder med eneboliger: 100 m^2 pr. boenhet
- Områder med flermannsboliger: 80 m^2 pr. boenhet

I forbindelse med søknad om oppføring av boliger skal det utarbeides illustrasjonsplan for utforming av lekeområder. Før det kan gis brukstillatelse for boliger skal utearealet/ friluftsområdet være opparbeidet i samsvar med illustrasjonsplan godkjent av kommunen.

2.11 B23 - Skilt- og reklameinnretninger (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Formålet med bestemmelsen er å regulere bruken av skilt og reklameinnretninger innenfor kommunedelplan Synnfjell Øst.

All oppføring av skilt skal godkjennes av kommunen og være i henhold til en egen skiltplan for Synnfjellet. Skilt langs fylkesvegen skal godkjennes av Statens vegvesen.

2.12 B24 - Parkering (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Ved nybygg, ombygging, tilbygg, påbygg, underbygg eller ved bruksendring av eksisterende bygninger, kreves det biloppstillingsplasser (parkerings- eller garasjeplasser), beregnet i forhold til boenheter eller bruksareal, på egen grunn. Eventuell tidligere bebyggelse som er fjernet innvirker ikke på beregningen. Areal avsatt til kjøretrafikk medregnes ikke.

Det faste utvalg for plansaker kan unntaksvis godkjenne at biloppstillingsplasser helt eller delvis blir anordnet på annet sted i rimelig nærhet (naboeiendom, gjenboer) mot tinglyst rettighet. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kan det stilles egne/ tilpassede krav.

Det skal beregnes 18 m^2 per biloppstillingsplass. Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre.

Biloppstillingsplassene skal være lett tilgjengelige, og inntil 30 % kan være merket/ reservert. Løsning av kravet til biloppstillingsplasser skal være godkjent og gjennomføringen sikret før igangsettingstillatelse gis for bygging.

Institusjoner, kiosker/ gatekjøkken, bensinstasjoner, undervisningssteder, idrettsanlegg og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal ha tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold, samt biloppstillingsplasser etter kommunens bestemmelser.

Det skal tilrettelegges for minimum 2 parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne ved alle institusjoner, næringsbygg og offentlige bygg.

Formål	**Biloppstillingsplasser**	**Pr.**
Bolig og fritidsbolig < 60 m^2 bruksareal	1	Boenhet

Bolig og fritidsbolig >= 60 m^2 bruksareal	2	Boenhet
Leiligheter	1,5	Boenhet
Tillegg for gjester ved boliger og fritidsboliger i gruppebebyggelse	1	Påbegynte 5. boenhet
Forretning/ Kontor	1	50 m^2 bruksareal
Forretninger med særlig trafikkskapende virksomhet f.eks. dagligvarehandel.	1	25 m^2 bruksareal
Industri/ lager	1	100 m^2 bruksareal
Forsamlings- og konferanselokaler	1	10 m^2 bruksareal
Hotell, overnattingssteder	1	Gjesterom
Serveringssteder	1	15 m^2 bruksareal

Tabell 3: Biloppstillingsplasser, inkl. gjesteparkeringer

Tilrettelegging av biloppstillingsplasser ut over kravet i tabellen kan kreves etablert i lukket anlegg.

2.13 B25 - Estetikk (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg samt endringer av eksisterende, utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet og kulturlandskapet. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form-, farge- og volumoppbygging.

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene på natur og omgivelser forebygges, og blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene, opparbeidet atkomstveger og parkeringsplasser. All hogst skal innenfor planområdet følge «Veileder: Avvirking av skog i hyttefelt» utarbeidet av Nordre Land kommune. Toppdekket i terreng som blir berørt skal legges til side i ranker på maksimal høyde 2 meter slik at frøbanken tas vare på og benyttes til revegetering. Rankene skal der annet ikke er angitt legges i godkjente arealer for midlertidig deponi.

Utebelysning på hytter skal enten festes på vegg og være blendingsfri eller nedadgående eller det skal benyttes downlight montert oppunder takoverbygg eller takutspring. Det skal ikke benyttes farget lys. Mastearmatur tillates ikke på hyttetomter.

Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal reetableres med toppdekke av stedegen humus og ikke tilsås. Utbygger har ansvar for å sette i stand etter hvert som utbygginga blir ferdig i feltet. Istandsetting skal dokumenteres med bilder som vedlegges «som bygget»-dokumentasjon.

Det skal legges vekt på god arealutnyttelse, men ta hensyn til landskap, eksisterende bebyggelse, kulturmiljø samt adkomst til friluftsområder.

Framføring av elektrisitet i tilknytning til eksisterende eller nye byggeområder skal skje med jordkabel både for høgspent og fordelingsnett. Det samme gjelder eventuelle kabler for telefon og TV med videre. Nye luftstrekk av kabler tillates ikke.

Konsekvenser av nye reguleringsplaner med mer enn 10 nye fritidsboliger skal belyses ved bruk av representative terrengsnitt evt. også illustrasjonsplaner. Det samme gjelder for andre større byggeprosjekt eller større enkeltbygg. Illustrasjonene vil kunne gjøres bindende ved behandling av reguleringsplanen.

2.13.1.1 R4 - Estetiske retningslinjer for bygge- og anleggstiltak

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og en vurdering av tiltakets estetiske sider, både i seg selv, omgivelsene og fjernvirkning.

Det skal legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhuetter.

Det skal utarbeides særskilt estetisk analyse i de tilfeller der byggverk vil få en fjernvirkning, eller lokaliseres som landemerke.

Ved tillatelse til tiltak nær verneverdig kulturminner og kulturmiljøer skal det legges særlig vekt på helhetsvurdering og Fylkeskommunens kulturminneavdeling skal kontaktes fort hvert enkelt tilfelle.

Ved bygging av veg og andre samferdselstiltak skal det stilles krav til redegjørelse for estetiske tiltak.

Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

Ved større byggetiltak i LNF-områder, slik som landbruksbygg og natur- og friluftslivstiltak, skal søknaden om tillatelse til tiltak inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

Det kan kreves dokumentasjon i form av perspektivskisser eller fotomontasjer, på at estetiske sider av saken er vurdert og ivaretatt.

Ved planlegging av nye bygg, og større ombygginger over 500m^2 BYA, vil kommunen kreve at det fortrinnsvis skal benyttes tre som hovedmateriale (bærende konstruksjoner og kledning). Dette med unntak av lagerbygg i industriområdet felt BKB2.

2.14 B26 - Hensyn til friluftsliv og grønnstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

Ferdselsveger, stier og løyper skal sikres ved planbehandling og ved byggesaksbehandling. Større stier som blir berørt av utbygging skal bevares eller det skal sikres at disse legges om eller at ferdsel til fots ivaretas på annet vis.

Bestemmelse vedrørende gjerde på tomter avsatt til fritidsbebyggelse og fritidsbebyggelse i LNF (PBL § 11-9, og § 11-11 nr.5)
Oppsetting av gjerde på tomter avsatt til fritidsbebyggelse og fritidsbebyggelse i LNF er ikke tillatt. Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, kan inngjerding av et mindre område av

tomta tillates etter søknad slik at beitedyr hindres adkomst til inngang evt. terrasse. Retningslinjer R4 gjelder for behandling av søknader om gjerde.

2.14.1.1 R5 - Retningslinjer for gjerde på tomter avsatt til fritidsbebyggelse og fritidsbebyggløese i LNF

Etter søknad kan det i områder med beitedyr tillates gjerde på deler av tomta etter følgende prinsipper:

- Gjerder skal ikke plasseres i tomtegrenser. Minimumsavstand til nabotomt er 4 meter.
- Maksimal lengde på gjerdet er 80 meter
- Gjerde- og grindhøyde er maksimalt 110 cm. Dette gjelder ikke for stolper for skigard
- Grinder skal slå utover
- Portaler tillates ikke
- Gjerdet skal utformes og plasseres så skånsomt som mulig ut fra de stedlige forhold
- Gjerder som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet.
- Beitedyr og vilt skal ikke kunne skade seg i gjerdet, sette seg fast i gjerdet eller fanges inne av gjerdet
- Ved oppsetting av gjerder skal hensynet til fri ferdsel langs vassdrag, sikring av hevdvunne ferdselsårer og stier, samt beitebruk tillegges vekt.
- Rekkverk langs platting er ikke en del av gjerdet, men en del av bygningen
- Kommunal veileder vil kunne gi nærmere beskrivelse av krav til form, estetikk, materialer, farge og utforming av gjerder.

2.15 B27 - Berggrunn og radon (jf. pbl § 11-9 nr. 6 og 8)

Ved sprengning, nedknusing og pigging av mer enn 5 m^3 fjell, skal det før tiltak iverksettes foretas en identifisering av bergartene. Dersom det er risiko for forurensning som følge av tiltaket skal det iverksettes nødvendige avbøtende tiltak iht. forurensningsloven.

For tiltak på eksisterende bebyggelse med rom for varig opphold og nybygg gjelder til hver tid gjeldene byggetekniske forskrift og forurensingsloven samt tilhørende forskrifter.

2.16 B28 - Høgspent (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

Ved nye byggeområder skal all høgspent legges ned i bakken.

Ved dokumentert beregning på strålingsnivå som ikke overstiger 0,4 µT kan tiltak godkjennes, dersom fare for skade som følge av linjebrudd vurderes som minimal. Tilbygg til eksisterende bygninger skal så langt det er mulig plasseres slik at det får minst mulig strålingsnivå.

Se hensynssone kap. 8.3 for ytterligere bestemmelser knyttet til høgspenttraseer i kartet.

2.17 B29 - Støy (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

Gjeldende nasjonale retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn ved behandling av tiltak nær støykilder. Støyømfintlige tiltak skal ikke lokaliseres innenfor kartlagt rød støysone. Ved tiltak innenfor gul sone skal det foretas støyberegninger og gjennomføres tiltak mot støy dersom grenseverdiene i retningslinjen overskrives.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller enkelttiltak nær støykilder hvor det ikke foreligger støysonekart, skal støy utredes.

Ved etablering og regulering av støyende tiltak skal støy beregnes og evt. støydempende tiltak implementeres i reguleringsplanen.

2.18 B30 - Hensyn til eksisterende bygninger og kulturmiljø (jf. pbl § 11-9 nr. 7)

Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på som bruksressurs og istandsettes dersom det ikke er til vesentlig ulempe for eier eller samfunnet.

Verneverdig bebyggelse kan omfatte både tradisjonell tømmerarkitektur fra 1700- og 1800-tallet, og bygninger fra de ulike stilepokene på 1900-tallet.

All utbygging må vurderes i hvert tilfelle ut fra områdets karakter. Det skal legges vekt på å tilpasse bebyggelsen til omkringliggende bebyggelse, landskap og kulturmiljø.

2.18.1.1 R6 - Hensyn til verneverdige bygg og kulturverdier

Dersom et tiltak kommer i konflikt med verneverdige bygg og kulturverdier, skal saken sendes Oppland fylkeskommune for uttalelse.

Tiltak som gjelder rivning eller vesentlig endring av ikke fredet bygg eldre enn 1850 skal sendes fylkeskommunen for uttale senest 4 uker før søknaden avgjøres jf. kulturminneloven § 25.

2.19 B31 - Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 8)

Alle reguleringsplaner skal belyse og redegjøre for følgende tema: utforming og volum av bebyggelse, friluftsliv og grønnstruktur, hensynet til landskapet, vegutforming, plassering av anleggsrigger og midlertidige massedeponier, og innmåling av eksisterende tomtegrenser.

Innenfor kommunedelplanområdet kan det forekomme forurensende svartskifer i berggrunnen. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal dette utredes og kartlegges. Sprengning, pigging og knusing av forurensende svartskifer er ikke tillatt. Ved nybygg med rom for varig opphold skal det benyttes membran klasse A som radonsperre.

Alle reguleringsplanområdene må utføre en særskilt og samlet vurdering og avklaring av alle kulturminner innenfor sitt planområde nevnt i planbeskrivelsen kap. 7.3 Tabell 3.

Alle reguleringsplaner skal følge opp retningslinjer for hogst gitt i «Veileder: Avvirking av skog i hyttefelt» utarbeidet av Nordre Land kommune.

Alle reguleringsplanområdene skal ha tett dialog om evt. avbøtende tiltak mht. beiterett med de beitebruksberettigede innenfor hvert enkelt planområde. Det skal i samråd avklares hvorvidt det vil være hensiktsmessig å benytte felles sperregjerder innenfor planområdet. Hvis sperregjerder skal benyttes skal det i samråd med beitebruksberettigede legges frem en plan for utstrekning og lokalisering av sperregjerder sammen med reguleringsplanen. Dialogen skal dokumenteres gjennom plandokumentene.

Reguleringsplanene for Nordrumsætra industriområde (BKB2), Storslåtte (Gjennomføringssone H810_6), Synnfjellporten (Gjennomføringssone H810_10) og Spåtind Sport Hotell (Gjennomføringssone H810_1) skal utrede muligheten for etablering og bruk av fjernvarmeanlegg.

Reguleringsplan for Nordrumsætra industriområde (BKB2) skal i tillegg utrede følgende særskilte tema:

- Reguleringsplanen skal utrede evt. behov for oljeutskiller.
- Reguleringsplanen skal redegjøre for miljøstasjonens åpningstider og tømme-tider, samt hvordan anlegget skal stenges av for uønsket trafikk.

Reguleringsplanen for Åssætra (Gjennomføringssone 810_7) skal utrede og klargjøre avgrensning mot, og ta nødvendige hensyn til kulturminneområdet H570_2. Reguleringsplanområdet skal vise en gjennomgående nedfart fra Flæen til bunn av dalen.

Reguleringsplanen for Storslåtte (Gjennomføringssone 810_6) skal utrede og klargjøre hvorvidt nordre del av BKB3 skal benyttes til fritidsboliger eller camping.

Reguleringsplanen for Spåtind Sport hotell (Gjennomføringssone 810_1) skal utrede og klargjøre avgrensning mellom arealformålene BIA2 og GP2 med hensyn til kulturminnene i området. For GP2 skal reguleringsplan også redegjøre for hvordan arealene skal benyttes og hvordan disse sammen skal danne et helhetlig område for aktivitet og rekreasjon.

Reguleringsplanene for områder for råstoffutvinning skal ved regulering utføre en geologisk undersøkelse som redegjør for steinkvalitet og mulig forurensningsfare. Undersøkelsen må tydeliggjøre hvilke evt. tiltak som må utføres for å kvalitetssikre anlegget. Reguleringsplanene skal fastsette uttakets omfang og etterbruk, og avklare nødvendige tiltak slik at driften ikke medfører urimelige store ulemper for omgivelsene.

Reguleringsplanen skal sikre gode adkomstveger til massetakene.

Reguleringsplan for Dokksfløy massetak (BRU2) skal i tillegg utrede følgende særskilte tema:

- Reguleringsplanen skal utrede og vurdere mulige rystelser som kan påvirke tunneloverføring med tilhørende tekniske installasjoner i Dokksfløyanlegget. Tiltakshaver er fult og helt ansvarlig for evt. skader på overføringstunnel og tilhørende tekniske anlegg som følge av aktiviteten i massetaket. Reguleringsplanen må sette begrensinger på salvestørrelser og nærhet til tunnelanlegget og tilhørende installasjoner.
- Reguleringsplanen skal utrede forholdet til kulturminner.

- I reguleringsplanarbeidet skal det utarbeides en plan for ivaretakelse av visuell synlighet fra omliggende landskap (fjern- og nærvirkning).

Reguleringsplanen for Fellestiltak skal utrede og klargjøre hvorvidt det skal benyttes bark eller grus til toppdekke på de deler av GTD34 som ikke går i eksisterende traktorvei. Reguleringsplanen skal redegjøre for komplett oppbygging og avbøtende tiltak mht. vannbalanse i myrdragene og hvordan tiltaket skal bygges. Reguleringsplanen skal redegjøre for hvordan eksisterende traktorvei skal utbedres og benyttes som tidligløype.

2.19.1 B32 - Utforming og volum av bebyggelse (jf. pbl § 11-9 nr.5)

Reguleringsplaner skal avklare byggegrenser, utnyttelsesgrad, tomtestørrelser, bygningers volum og flate, fargebruk, materialbruk, adkomst til hver enkelt tomt og tomtearrondering i tråd med bestemmelser og retningslinjer gitt i denne plan.

Reguleringsplan for vann- og avløpsanlegg skal utrede følgende:

- Antall bygg og maksimal BYA innenfor BAB2 (Synnfjorden vannverk), og for BAB1, BAB5, BAB7, BAB8 og BAB9 (utjevningsbasseng).

I det videre følger retningslinjer for antall enheter som kan planlegges innenfor de ulike reguleringsplanområdene:

2.19.1.1 R7 - Retningslinje for utnytting av reguleringsplanområdet Nylen (Gjennomføringssone H810_8)

Reguleringsplanområdet kan utvikles med følgende antall tomter innenfor feltene ved bruk av bestemmelser gitt i kap. 3.2.:

- Felt BFR59 kan utvikles med inntil 10 tomter hvis særlige bestemmelser i B43 ikke benyttes.
- Felt BFR60 kan utvikles med inntil 40 nye fortettingstomter.
- Felt BFR61 kan utvikles med inntil 105 tomter.
- Felt BFR62 kan utvikles med inntil 25 tomter.
- Felt BFR63 kan utvikles med inntil 4 tomter hvis særlige bestemmelser i B45 ikke benyttes
- Felt BFR64 kan utvikles med inntil 15 tomter.
- Felt BFR65 kan utvikles med inntil 7 nye fortettingstomter.

Nordre del av felt BFR61 og BFR62 skal ha en sammenhengende og gjennomgående grønn korridor på minimum bredde 15 meter på tvers av høydekurvene gjennom nevnte felt.

2.19.1.2 R8 - Retningslinje for utnytting av reguleringsplanområdet Åssætra (Gjennomføringssone H810_7)

Reguleringsplanområdet kan utvikles med følgende antall tomter innenfor feltene ved bruk av bestemmelser gitt i kap. 3.2.:

- Felt BFR56 og BFR58 kan til sammen utvikles med inntil 40 nye fortettingstomter.
- Felt BFR52 kan utvikles med inntil 25 tomter.
- Felt BFR53, BFR54 og BFR55 utvikles med totalt inntil 100 tomter.

2.19.1.3 R9 - Retningslinje for utnytting av reguleringsplanområdet Storslåtte (Gjennomføringssone H810_6) og Synnfjellporten (Gjennomføringssone H810_10)

Reguleringsplanområdet kan utvikles med følgende antall tomter innenfor feltene ved bruk av bestemmelser gitt i kap. 3.2.

- Felt BFR48 kan utvikles med inntil 15 tomter.
- Felt BFR47 kan utvikles med inntil 120tomter.
- Felt BFR46 kan utvikles med inntil 25 tomter.
- Felt BFR49 kan utvikles med inntil 10 tomter hvis særlige bestemmelser i B45 ikke benyttes
- Felt BFR38, BFR39, BFR40 og BFR41fortettes med inntil 135 nye tomter.

Gjennom reguleringsplanen skal det innenfor reguleringsplanområdet arealfestes 3 helårsboliger enten i form av leiligheter eller eneboliger innenfor arealer gitt formålet fritidsboliger. Arealformålet boliger skal være geografisk samlet.

2.19.1.4 R10 - Retningslinje for utnytting av reguleringsplanområdet Klevmosæterhøgda (Gjennomføringssone H810_5)

Reguleringsplanområdet kan utvikles med følgende antall tomter innenfor feltene ved bruk av bestemmelser gitt i kap. 3.2.:

- Felt BFR15 kan utvikles med inntil 40 tomter.
- Felt BFR17, BFR18 og BFR19 kan til sammen utvikles med inntil 45 nye tomter.

2.19.1.5 R11 - Retningslinje for utnytting av reguleringsplanområdet Klevmosætervegen (Gjennomføringssone H810_4)

Reguleringsplanområdet kan utvikles med følgende antall tomter innenfor feltene ved bruk av bestemmelser gitt i kap. 3.2.:

- Felt BFR20 t.o.m. BFR30 kan til sammen utvikles med inntil 160 nye tomter.
- Reguleringsplanområdet kan innenfor felt BFR31 utvikles med inntil 10 nye fortettingstomter.
- Før felt BFR31 legges inn i reguleringsplan må det konsekvensutredes og redegjøres for tiltak mot skred og ras.

2.19.1.6 R12 - Retningslinje for utnytting av reguleringsplanområdet Huldreheimen (Gjennomføringssone H810_3)

Reguleringsplanområdet kan utvikles med følgende antall tomter innenfor feltene ved bruk av bestemmelser gitt i kap. 3.2.:

- Felt BFR14 kan utvikles med inntil 10 tomter.

- Felt BFR9, BFR12 og BFR13 kan utvikles med inntil 100 nye tomter.

2.19.1.7 R13 - Retningslinje for utnytting av reguleringsplanområdet Gråberga (Gjennomføringssone H810_2)

Reguleringsplanområdet kan utvikles med følgende antall tomter innenfor feltene ved bruk av bestemmelser gitt i kap. 3.2.:

- Reguleringsplanområdet kan innenfor felt BFR10 og BFR11 utvikles med inntil 20 nye tomter.

2.19.1.8 R14 - Retningslinje for utnytting av reguleringsplanområdet Spåtind Sport Hotell (Gjennomføringssone 810_1)

Reguleringsplanområdet kan utvikles med følgende antall tomter innenfor feltene ved bruk av bestemmelser gitt i kap. 3.2.:

- Felt BFR7 og BFR8 kan utvikles med inntil 30 tomter.
- Felt BFR3, BFR4 og BFR5 kan utvikles med inntil 55 tomter.
- Felt BFR6 kan utvikles med inntil 25 tomter.
- Felt BFR2 kan utvikles med inntil 15 tomter, hvis særlige bestemmelser i B45 ikke benyttes
- Reguleringsplanområdet kan innenfor felt BFR66 utvikles med inntil 6 nye fortettingstomter.
- Før felt BFR66 legges inn i reguleringsplan må det konsekvensutredes og redegjøres for tiltak mot skred og ras.

Gjennom reguleringsplanen skal det innenfor reguleringsplanområdet arealfestes 5 helårsboliger enten i form av leiligheter eller eneboliger innenfor arealer gitt formålet fritidsboliger. Arealformålet boliger skal være geografisk samlet.

2.19.2 B33 - Friluftsliv og grønnstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

Reguleringsplaner skal vise eksisterende og nye stier, turveger, hundeløyper, skiløyper og andre aktivitetsarealer i tråd med plankart, bestemmelser og retningslinjer gitt i denne plan. Reguleringsplaner skal i tillegg vise evt. andre viktige stier og skiløyper som går gjennom det gitte reguleringsplanområdet.

Reguleringsplaner skal der turdrag går gjennom myrlandskap definere bruk av klopper, stikkrenner/kulverter og andre terrengtilpasninger for i størst mulig grad å ivareta vannhusholdningen og vegetasjonsgrunnlaget.

2.19.3 B34 - Landskap (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

Konsekvenser av nye reguleringsplaner skal belyses ved illustrasjonsplaner og terrengsnitt som viser eksisterende og nytt terreng. 3D-modell og flere illustrerende terrengsnitt kan kreves dersom det er behov for å avklare utbyggingens påvirkning av landskapet. Illustrasjonene vil kunne gjøres bindende ved behandling av reguleringsplan.

I terreng med helning mellom 1:4 og 1:6 skal reguleringsplanen inneholde særlige bestemmelser for terrengtilpassing i tråd med bestemmelser og retningslinjer gitt i denne plan.

2.19.4 B35 - Samferdsel (jf. pbl § 11-9 nr. 3)

Reguleringsplaner må dokumentere nye vegers stigningsforhold, kurvatur, landskap-/terrengtilpassing og vise utslag på skjæringer og fyllinger.
Felles adkomstveger og all adkomst til den enkelte fritidsbolig skal i sin helhet vises på reguleringsplan med arealformål. Veger skal dokumenteres i illustrasjonsplan, lengdesnitt og tverrsnitt med eksisterende og nytt terreng.

Nye veger innenfor reguleringsplanområdene skal prosjekteres og bygges i henhold til Håndbok N100.

Reguleringsplaner som omfatter parkeringsplasser skal redegjøre for oppbygging, toppdekke og utforming av disse.

Alle krysningspunkter mellom skiløyper, hundeløyper og tilrettelagte turveier med FV196 skal dokumenters og kartfestes med følgende krav:

- Frisiktsone på 4 x 120 meter.
- Det skal ikke etableres nye krysningspunkter enn de som er vist i KDP.
- Alle krysningspunkter skal ha en flate for stopp før kryssing av Fv196.
- Alle skiløyper/hundeløyper skal skiltes fra begge sider med varsel om kryssing av kjørevei.
- Alle krysningspunkter skal avklares med SVV med hensyn på hvorvidt det skal settes opp fareskilt 154 langsmed Fv196.
- Det skal foreligge avtaler med løypeeier/løypelag om årlig vegetasjonsrydding i krysningspunkt.

2.19.5 B36 - Anleggsrigg og deponi (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

Reguleringsplaner skal vise egnede områder for midlertidig anleggsrigg og massedeponi. Slike områder skal løses i fellesskap innenfor planområdet og legges til et areal som har arealformål fritidsbebyggelse/samferdselsanlegg eller teknisk infrastruktur i kommunedelplanen. Reguleringsplanene skal synliggjøre hvordan disse skal benyttes ved endt utbygging.

Områder som skal tas i bruk til formålet anleggsrigg/deponi i reguleringsplanområdene er søknadspliktige som midlertidige tiltak, jf. pbl § 20-4 første ledd bokstav c), jf. pbl § 20-1

første ledd bokstav j. Midlertidigheten følger lovens bestemmelser og har en varighet på 2 år. Det kan søkes om forlengelse av tiltaket for en periode på 1 år. Etter dette skal området settes i stand i henhold til arealformålet.

2.19.6 B37 - Innmåling av usikre grenser, festearealer og festepunkter (jf. Matrikkellova §§ 4 og 17 b)

Innenfor reguleringsplanområdene skal alle eksisterende tomter og festearealer som ikke innehar sikre grenser oppmåles og vises på plankartet med tomtegrenser. Punktfester skal gis areal med oppmålte grenser i henhold til festekontrakt og/eller nødvendig avklaring mellom grunneier og fester.

3. Bebyggelse og anlegg (jf. pbl §§ 11-7 nr.1, 11-9 og 11-10)

Bestemmelsene gjelder for de områdene som på plankartet er vist som nåværende og fremtidige områder for bebyggelse og anlegg, og omfatter følgende formål:

- *Boligbebyggelse*
- *Fritidsbebyggelse*
- *Fritids- og turistformål*
- *Næringsbebyggelse*
- *Kombinerte formål*
- *Offentlig og privat tjenesteyting*
- *Andre typer bebyggelse*
- *Råstoffutvinning*
- *Idrettsanlegg*

Med nåværende områder menes områder som er avsatt til formålet i tidligere plan. Fremtidige områder er areal som avsettes til nytt formål gjennom denne planen. Dette inkluderer også eksisterende tomter som endrer formål i forhold til tidligere plan.

3.1 B38 - Unntak fra plankrav (jf. pbl § 11-10 nr. 1)

Unntatt fra generell bestemmelse om plankrav (B1) er:

- Bruksendring av eksisterende bygningsmasse til formål i samsvar med vedtatt arealbruk.
- Tiltak i områder definert som nåværende fritidsbebyggelse innenfor reguleringsplanområdene og som er i tråd med bestemmelsene i B40.
- Mindre tiltak og oppgraderinger i forhold til vann og avløp for å sikre dagens vann og avløpsanlegg frem til ny reguleringsplan foreligger.
- Fradeling av nye tilleggsarealer så fremt arealet ikke overstiger 200m^2 og dette er i tråd med arealformål gitt i denne plan.
- Deling av eksisterende tomter så fremt tomteareal på ny tomt blir mellom 600-1500m^2 og arealformålet og utforming er i tråd med kommunedelplanen. Etter fradeling skal avgivereiendommen ikke være mindre enn 600m^2. Krav til delingsløyve er at bidrag til opparbeiding av fellestiltak er sikret.
- Innenfor bestemmelsesområde #1 Oppsjøkrysset kan mindre tiltak på eksisterende fritidstomter tillates uten plankrav så lenge de ikke går utover spesifikasjoner gitt i kap. 5.2 og 5.3.

Alle tiltak må avklares med kulturminneavdelingen hos fylkeskommunen. Unntak fra plankrav gir ikke unntak fra krav om avklaring i henhold til kulturminneloven, jf. kap 1.3.

3.1.1 B39 - Eksisterende boligbebyggelse (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)

Tiltak i områder som på plankartet er definert som nåværende boligbebyggelse samt B1, kan tillates uten godkjent reguleringsplan under følgende forutsetninger:

- Omfanget er begrenset til en boenhet pr. bebygd eiendom, i tillegg til tilhørende bygninger som uthus, garasjer etc.
- Bygningen skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Bygningen skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning. Bygning skal ha takform og takfarge som er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Taket skal være tekket med matt materiale. Maksimal mønehøgde skal ikke overstige 7,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift. Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,4 meter. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 meter.
- Grad av utnytting pr. eiendom skal være maksimalt %-BYA=25%, men m^2-BYA skal likevel ikke overstige 350 m^2 for noen eiendom, parkeringsareal inkludert.

3.2 B40 - Fritidsbebyggelse (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)

For areal avsatt til nåværende og fremtidig fritidsbebyggelse, og der annet ikke er nevnt i spesielle bestemmelser i kap. 3.2.1 t.o.m. kap. 3.2.5 gjelder følgende bestemmelser:

- Utnyttingsgraden pr. tomt kan være maksimalt 230 m^2 BYA fordelt på 3 bygninger, inkludert biloppstillingsplasser i henhold til tabell 3. Maksimalt tillatt størrelse på hovedhytta er 160 m^2 BYA.
- Tomtestørrelsen skal være minimum 1000 m^2 og maksimum 1500 m^2. For enkeltstående fortettingstomter innimellom eksisterende bebyggelse tillates tomtestørrelser ned til 900m2.
- Uthus eller garasje skal ikke overstige 50 m^2 BYA for hver bygning. Maksimal mønehøgde/største gesimshøyde for anneks, uthus eller garasje er 4,5 meter. Anneks skal ikke ligger mer enn 8 m fra hovedhytta. For tomter over 1 daa kan annekset være inntil 50 m^2 BYA og for tomter under 1 daa kan annekset være inntil 30m2 BYA. Anneks kan ikke deles fra som egen bruksenhet.
- For hovedhytta skal mønehøyden ikke overstige 5,5 meter for bygninger med saltak målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift. For hovedhytte med pulttak skal topp høyde tak ikke overstige 4,5 meter målt fra laveste terrenghøyde inntil byggets veggliv. Ved bruk av torvtak tillates henholdsvis mønehøyde og gesimshøyde på 5,8 og 4,8 meter.
- For *nåværende* fritidstomter (både bebygde og ubebygde) på Klevmosæterhøgda over høydekote 880, i Åssætra over høydekote 835 og generelt i Gråberga skal mønehøyde for bygg med saltak ikke overstige 5,0 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå, og topp høyde tak for bygg med pulttak ikke overstige 4,0 meter målt fra laveste terrenghøyde inntil byggets veggliv. Ved bruk av torvtak tillates henholdsvis mønehøyde og gesimshøyde på 5,3 og 4,3 meter.
- I terreng slakere enn 1:6 skal grunnmurhøyden ikke overstige 0,5 meter. Grunnmur over 0,3 meter skal forblendes med naturstein eller treverk.
- Ved fargesetting av bygninger skal det benyttes farger i den mørke enden av brun- eller gråskalaen, inklusive vindskier og omramminger av vinduer og dører. Bygninger kan være ubehandlet og gråne naturlig.

- Tak skal tekkes med matte flater. Torvtak kan tillates med stedtilpasset torv, sedum eller røsslyng.
- Bygningskropper med en klar hovedretning skal ligge med hovedmøneretning langs med kotene.
- Der landskapet er kupert innenfor byggeområdet skal det ikke bygges på markerte toppunkter som er 2 meter eller mer over omkringliggende terreng eller på kant av naturlige terrasseringer i terrenget. Det skal ikke bygges på siluettlinjer og åstopper.
- Byggeområder og felles adkomstveger skal arronderes slik at mest mulig eksisterende terreng og vegetasjon beholdes.
- Fylling skal være maks 1 meter og skjæring skal være maks 1,5 meter over eksisterende terreng. Skjæring kan erstattes med natursteinsmur. Tomtearronderinger kan ikke løses med kun fylling med unntak av bygg med sokkel i terreng med helning mellom 1:6 og 1:4.
- Toppdekke med humus skal tas av og deponeres i ranker på maks 2 meters høyde slik at den naturlige frøbanken bevares. Toppdekket tilbakeføres ved fullendt arrondering på alle skråninger og flater som ikke skal bebygges eller benyttes til veg/manøvreringsareal eller biloppstillingsplass. Byggetomten skal ikke tilsås.
- Overskuddsmasser skal kjøres til godkjent massedeponi.
- Det skal ikke bygges i terreng brattere enn 1:4.
- I terreng med helning mellom 1:4 og 1:6 skal størrelsen på hovedhytta ikke overstige 100m2 BYA. Lengde på hytta uten retningsendring eller annen brytning i fasadelivet skal være maksimalt 12 meter. I slike områder skal bebyggelsen oppføres med sokkel/trapping, plate på stolper eller grunnmur inntil 1,5 meter høyde forblendet med naturstein eller treverk. Overgangsterreng 1:6 kan vurderes i hvert enkelt tilfelle mht. størrelse på hovedhytta og maksimal lengde. Størrelsen og lengden kan der terrengarronderingen tillater det økes opp mot 140m2 BYA og maksimal lengde 16 meter.
- Arealer avsatt til utbygging skal ikke flatehogges. Det settes følgende krav til hogst innenfor arealformålet: maksimalt uttak av bartrær skal ikke overstige 2/3 av treantallet, gjenstående skog skal så langt som mulig være jevnt fordelt på arealet, alle levedyktige / utviklingsdyktige bartrær lavere enn 7 meter skal bevares ved hogst inntil en tetthet på ca. 15-30 trær pr dekar med innbyrdes avstand ca.8 meter. Av disse bør 1/3 være høyere enn 4 meter. Videre hogst i byggefelt avventes til hyttetomter klargjøres/bebygges. Kun byggegrop og vegareal kan snauhogges. All øvrig hogst skal omsøkes.
- Fritidstomter skal ligge tomt i tomt med felles grense. Unntak kan være nødvendige passasjer for eksisterende og fremtidige stier, turveger og skiløyper samt VA-nett.
- Der det blir fritidstomter ovenfor hverandre i flere rekker i høyderetning skal tomtene og fritidsboligene legges i forbandt.
- Der tomtene ligger i eller inn mot myr skal det legges inn en buffersone med en byggegrense på 15 meter mot myrkant i reguleringsplanene.

3.2.1 B41 - Spesielle bestemmelser for BFR4

I tillegg til bestemmelser nevnt i kap. 3.2 gjelder her følgende bestemmelser:

- Hele feltet er i en fyllingsskråning og reguleringsplanen skal redegjøre for og konsekvensutrede all terrengarrondering innenfor arealformålet, inkludert håndtering av bekk.
- Arealet er unntatt fra krav om minste krav til fyllingshøyde og største tillatte skjæring.

- Arealet er unntatt fra kravet om ikke tillatt bygging i brattere enn 1:4.
- Alle bygg skal spesialtilpasses bratt terreng. All terrengtilpassing skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse/byggesøknad.
- Biloppstillingsplasser skal løses i bygg eller på felles parkeringsplasser i utkanten av feltet.
- Utnyttingsgraden pr. tomt kan være maksimalt 150 m^2 -BYA fordelt på 3 bygninger, inkludert biloppstillingsplass i bygg i henhold til tabell 3
- Maksimalt tillatt størrelse på hovedhytte er 80m^2 BYA.

3.2.2 B42 - Spesielle bestemmelser for BFR6 og BFR7 (Spåtind Sport hotell), BFR14 (Huldreheimen), BFR15 (Klevmosæterhøgda), BFR48 (Storslåtte), BFR52 og BFR55 (Åssætra), BFR62 og BFR64 (Nylen)

I tillegg til bestemmelser nevnt i kap. 3.2 gjelder her følgende bestemmelser:

- Utnyttingsgraden pr. tomt kan være maksimalt 280 m^2 BYA fordelt på 3 bygninger, inkludert biloppstillingsplasser i henhold til tabell 3. Maksimalt tillatt størrelse på hovedhytta er 180 m^2 BYA, med unntak av BFR7 og BFR15 som følger B40 med hensyn på størrelse på hovedhytta.
- Tomtestørrelsen skal være minimum 1,3 mål og maksimum 2,2 mål.
- For alle bygg skal mønehøyde ikke overstige 5 meter for bygninger med saltak målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift. Topp høyde tak for bygg med pulttak skal ikke overstige 4,0 meter målt fra laveste terrenghøyde inntil byggets veggliv. Ved bruk av torvtak tillates henholdsvis mønehøyde og gesimshøyde på 5,3 og 4,3 meter. Uthus, anneks eller garasje skal ikke overstige 90 m^2-BYA for hver bygning. Anneks skal ikke ligger mer enn 8 m fra hovedhytta. Anneks kan ikke deles fra som egen bruksenhet.

3.2.3 B43 - Spesielle bestemmelser for BFR11 (Gråberga), BFR17, og BFR19 (Klevmosæterhøgda), BFR54 og BFR56 (Åssætra)

I tillegg til bestemmelser nevnt i kap. 3.2 gjelder her følgende bestemmelser:

- For alle bygg skal mønehøyde ikke overstige 5,0 meter for bygninger med saltak målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift. Topp høyde tak for bygg med pulttak skal ikke overstige 4,0 meter målt fra laveste terrenghøyde inntil byggets veggliv. Ved bruk av torvtak tillates henholdsvis mønehøyde og gesimshøyde på 5,3 og 4,3 meter og 4,5. For BFR19 gjelder bestemmelsen kun for tomter ovenfor kote 880.

3.2.4 B44 - Spesielle bestemmelser for BFR46, BFR49 og BFR59

Reguleringsplanen skal utrede og klargjøre om disse arealene skal benyttes i tråd med kap. 3.2 eller om hele eller deler av arealene skal benyttes til småhusbebyggelse, tette tunløsninger eller tomannshytter med følgende bestemmelser:

- Utnyttingsgraden skal være minimum 35 %-BYA inkludert biloppstillingsplasser jf. tabell 3
- Det skal være gjennomgående grøntkorridorer på tvers av høydekotene gjennom alle feltene med unntak av BFR49, hver på minimum 10 meters bredde.

- Reguleringsplanen skal vise arealer for felles parkering med minimum samlet parkering for 3 boenheter.
- Reguleringsplanen skal vise felles uteoppholdsplass/tun.
- Arealene skal ikke uformes med helt like enheter men ha et formspråk som gir et felles og helhetlig uttrykk.

3.2.5 B45 – Spesielle bestemmelser for BFR2 og BFR63

Reguleringsplanen skal utrede og klargjøre om disse arealene skal benyttes i tråd med kap. 3.2 eller om hele eller deler av arealene skal benyttes til småhusbebyggelse, tette tunløsninger, to-etasjers leilighetsbygg og/eller to- og firemannshytter med følgende retningslinjer:

Ved småhusbebyggelse eller tette tunløsninger:

- Utnyttingsgraden skal være minimum 35 %-BYA inkludert biloppstillingsplasser jf. tabell 3
- Maksimal størrelse på hyttene skal være 100 m^2-BYA.
- Reguleringsplanen skal vise arealer for felles parkering med minimum samlet parkering for 3 boenheter.
- Reguleringsplanen skal vise felles uteoppholdsplass/tun.
- Arealene skal ikke uformes med helt like enheter men ha et formspråk som gir en felles og helhetlig uttrykk.

Ved to-etasjers leilighetsbygg/ to- og firemannshytter:

- Utnyttingsgrad settes til 45 %-BYA inkludert biloppstillingsplasser i henhold til tabell 3.
- Maksimalt tillatt størrelse på hytta er 160m^2 BYA og maksimalt tillatt BYA pr boenhet 80m^2.
- For hovedenheten skal mønehøyde ikke overstige 8 meter for bygninger med saltak målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift. For hovedhytte med pulttak skal topp høyde tak ikke overstige 7 meter målt fra laveste terrenghøyde inntil byggets veggliv.
- Reguleringsplanen skal vise arealer for felles parkering med minimum samlet parkering for 2 boenheter.
- Arealene skal ikke uformes med helt like enheter men ha et formspråk som gir en felles og helhetlig uttrykk.

3.3 B46 - Fritids- og turistformål (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)

For areal avsatt til fritids- og turistformål (BFT1-BFT6) og der ikke annet er nevnt i kap. 3.3.1 til kap. 3.3.4, gjelder følgende bestemmelser:

- Bygg skal ha maks mønehøyde 5,0 meter for bygninger med saltak målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift. For bygg med pulttak skal topp høyde tak ikke overstige 4,0 meter målt fra laveste terrenghøyde inntil byggets veggliv. Med unntak for BFT3 som kan ha henholdsvis mønehøyde 6 meter for bygg med saltak og total høyde 5 meter for bygg med pulttak.

- Grunnmurhøyden skal ikke overstige 0,5 meter. Grunnmur over 0,3 meter skal forblendes med naturstein eller treverk.
- Ved fargesetting av bygninger skal det benyttes farger i den mørke enden av brun- eller gråskalaen, inklusive vindskier og omramminger av vinduer og dører. Bygninger kan være ubehandlet og gråne naturlig.
- Tak skal tekkes med matte flater. Torvtak kan tillates med stedtilpasset torv, sedum eller røsslyng.
- Det skal ikke bygges på silhuettlinjer og koller.
- Fylling skal være maks 1 meter og skjæring skal være maks 1meter over eksisterende terreng. Skjæring kan erstattes med natursteinmur. Tomtearronderinger skal ikke løses med kun fylling.
- Overskuddsmasser skal kjøres til godkjent massedeponi.
- Toppdekke med humus skal tas av og deponeres i ranker på maks 2 meters høyde slik at den naturlige frøbanken bevares. Toppdekket tilbakeføres ved fullendt arrondering på alle skråninger og flater som ikke skal bebygges eller benyttes til veg/manøvreringsareal eller biloppstillingsplass. Arealformålet skal ikke tilsås.
- Ved regulering skal det fremlegges en utomhusplan som viser lokalisering og overordnet utforming for alle aktiviteter som skal inngå innenfor arealformålet.
- Hovedmaterialer i installasjoner skal være trevirke og fargesettes med farger fra den mørke enden av brun- eller gråskalaen eller gråtnes naturlig.
- All utforming av skilt skal følge skiltplan.
- Arealformålet skal ikke snauhogges, men kun plukkhogges for nødvendig vegetasjonsrydding i samband med tilrettelegging av arealet.
- All terrengarrondering innenfor arealformålet skal utføres skånsomt. Terrenginngrep er kun tillatt ved nødvendige tiltak for aktiviteter og bygg.

3.3.1 B47 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT 2 - Krokhølen

I tillegg til generelle bestemmelser kap. 3.3 gjelder for dette området;

- Området kan tilrettelegges med følgende tiltak; akebakker, sykkelløyper, lavvo, klatrepark, natursti, turveger, bål/grillplass, ballplass, badeplass, dyrehold på sommerhalvåret i form av mini dyrepark, lokaler for kunst og håndverksarbeider samt servering og sanitær.
- Hovedtyngden av bygg og hovedbygg skal ligge på flaten inn mot eksisterende adkomstveg gjennom området.
- Det tillates inntil 4 bygg inklusive eksisterende lavvo og sanitærbygg hvorav total BYA ikke skal overstige 300m^2. Maksimal BYA for nytt hovedbygg er 100 m^2. Øvrige bygg skal ikke enkeltvis overstige 50m^2 BYA.
- Arealformålet skal ha opparbeidet parkeringsplass for maksimum 10 biler hvorav minimum 2 stk. HC-plasser mellom eksisterende samleveg og elva Synna.
- Arealfomålet skal inneha en offentlig tilgjengelig universelt utformet toalettfunksjon.
- Tidligløype/turveg GDT25 skal passere gjennom området på elvesiden av gjennomgående adkomstvei.

3.3.2 B48 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT1 - Oppsjøkrysset

I tillegg til generelle bestemmelser kap. 3.3 gjelder for dette området;

- Området kan tilrettelegges med følgende tiltak; turveg/ stier, bål/grillplass, fiskeplass, informasjonsskilter, enkel kioskservering, informasjonsbu og sanitær.
- Det tillates inntil 1 bygg hvorav total BYA ikke skal overstige 30 m^2.P-plasser skal ikke medregnes i totalt bebygd areal.
- Før byggetillatelse gis skal alle ikke trafikkrelaterte skilttavler samles i et skiltpunkt som utformes i tråd med skiltplan.
- Før brukstillatelse gis skal parkeringsplass for minimum 10 biler, hvorav 2 stk. HC-plasser, være opparbeidet og tilrettelagt i tråd med bestemmelser gitt i kap. 4.1.
- Alle tiltak skal avklares overfor forvaltningsstyret for Langsua Nasjonalpark.
- Reguleringsplanen skal avklare og tidsbegrense bruk av aggregat. Reguleringsplanen skal videre gi føringer for opparbeidelse av forretningsplaner før evt. byggetillatelse gis.

3.3.3 B49 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT3 - Synnfjellporten camping

I tillegg til generelle bestemmelser kap. 3.3 gjelder følgende for dette området:

- Området kan tilrettelegges med følgende tiltak: Oppstillingsplass for bobiler og campingvogner, servicebygg og parkeringsplass
- Det skal opparbeides en parkeringsplass for minimum 25 biler og 2 HC plasser.
- Det tillates inntil 2 bygg hvorav total BYA ikke kan overstige 150m2.

3.3.4 B50 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT4 - Hansehoppet

I tillegg til generelle bestemmelser kap. 3.3 gjelder for dette området;

- Området skal benyttes til glamping (se definisjon kap. 1.6).
- Det tillates inntil 4 bygg hvorav maksimal BYA for hvert bygg ikke skal overstige 25m^2.
- Arealformålet skal ikke inneha parkeringsplasser.
- All terrengarrondering skal ikke overstige 0,5 meter fra eksisterende terreng
- Bygg kan fravike øvrige bestemmelser for utforming og utformes som signalbygg men med svært høye estetiske krav til tilpassing til terreng og omgivelser. Byggene skal i seg selv være innovative og tilføre landskapet en estetisk kvalitet.
- Bygg skal i sin helhet dokumenteres med illustrasjoner og 3D modelleringer før byggetillatelse gis. Ingen anleggsvirksomhet skal være synlig etter byggeperiodens slutt.
- Området skal ivareta allmenn tilgang til elven og badeplasser.

3.3.5 B51 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT6 – Hundrekroningen camping

I tillegg til generelle bestemmelser kap. 3.3 gjelder for dette området;

- Det skal tilrettelegges med et bygg til sanitæranlegg og annen service. Bygget skal ligge inntil BKB3. Bygget skal ikke overstige 100m2 BYA.
- Det tillates spikertelt og terrasse for hver boenhet inntil totalt 15m2. Spikreteltet skal alene ikke overstige 10m2.
- Ved fargesetting av spikertelt / terrassegulv skal det benyttes farger i den mørke enden av brun- eller gråskalaen, inklusive vindskier og omramminger av vinduer og dører. Spikertelt kan være ubehandlet og gråne naturlig.
- Det tillates ikke inngjerding eller noen annen form for privatisering så som beplantning, permanent levegg, belysning og rekkverk på terrasseplatinger. Området kan dog inngjerdes i sin helhet med tregjerde i form av skigard.
- Det tillates ikke parabolanlegg og flaggstenger.
- Området skal ha helhetlig belysning i form av stopler med maksimal høyde 3meter og nedadrettet lyskilde.
- Arealet mellom eksisterende adkomstvei og elva Synna skal kun benyttes til teltplasser.
- Tidligløype/turveg GDT25 skal passere gjennom området.
- Reguleringsplanen skal redegjøre for all organisering av adkomstveier, ganglinjer, belysning, plassering av oppstillingsplasser og annen logistikk.
- Campingplassens utforming og tetthet skal avklares med Nordre Land kommunale brannvesen.

3.3.6 B52 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT5 – Nordre Synnsæter camping

I tillegg til generelle bestemmelser kap. 3.3 gjelder for dette området;

- Det skal tilrettelegges med et bygg til sanitæranlegg og annen service. Bygget skal ligge inntil BKB3. Bygget skal ikke overstige 100m2 BYA.
- Det kan tilrettelegges for inntil 10 utleieenheter. Utleieenheter skal lokaliseres nord for BKB3 og vest for eksisterende gjennomfartsvei. Hvert bygg skal ikke overstige 50m2 BYA.
- Det tillates spikertelt og terrasse for hver boenhet inntil totalt 15m2. Spikreteltet skal alene ikke overstige 10m2.
- Ved fargesetting av spikertelt / terrassegulv skal det benyttes farger i den mørke enden av brun- eller gråskalaen, inklusive vindskier og omramminger av vinduer og dører. Spikertelt kan være ubehandlet og gråne naturlig.
- Det tillates ikke inngjerding eller noen annen form for privatisering så som beplantning, permanent levegg, belysning og rekkverk på terrasseplatinger. Området kan dog inngjerdes i sin helhet med tregjerde i form av skigard.
- Det tillates ikke parabolanlegg og flaggstenger.
- Området skal ha helhetlig belysning i form av stopler med maksimal høyde 3meter og nedadrettet lyskilde.

- Tidligløype/turveg GDT25 skal passere gjennom området.
- Reguleringsplanen skal redegjøre for all organisering av adkomstveier, ganglinjer, belysning, plassering av oppstillingsplasser og annen logistikk.
- Campingplassens utforming og tetthet skal avklares med Nordre Land kommunale brannvesen

3.4 B53 - Kombinerte formål (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)

For areal avsatt til kombinerte formål (BKB1-BKB4) og der annet ikke er nevnt i kap. 3.4.1 til kap. 3.4.4 gjelder følgende bestemmelser:

- Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 9 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå, jf. gjeldende teknisk forskrift. For bygg med pulttak skal topp høyde tak ikke overstige 7,5 meter målt fra laveste terrenghøyde inntil byggets veggliv.
- Fylling skal være maks 1,5 meter og skjæring skal være maks 2 meter over eksisterende terreng der annet ikke er angitt. Skjæring kan erstattes med natursteinsmur. Tomtearronderinger kan ikke løses med kun fylling.
- Hovedmaterialbruk i installasjoner skal være trevirke. Trevirke kan være ubehandlet og gråne naturlig.
- Virksomheten skal ikke påføre nabobebyggelse støy over grenseverdiene i henhold til gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Støyberegning kan kreves.
- Overskuddsmasser skal kjøres til godkjent massedeponi.
- Toppdekke med humus skal tas av og deponeres i ranker på maks 2 meters høyde slik at den naturlige frøbanken bevares. Toppdekket tilbakeføres ved fullendt arrondering på alle skråninger og flater som ikke skal bebygges eller benyttes til veg/manøvreringsareal eller biloppstillingsplass. Byggetomten skal ikke tilsås.
- Ved regulering skal det fremlegges en utomhusplan som viser lokalisering og overordnet utforming for alle bygg, infrastruktur og aktiviteter som skal inngå innenfor arealformålet
- Ved fargesetting av bygninger skal det benyttes farger i den mørke enden av brun- eller gråskalaen, inklusive vindskier og omramminger av vinduer og dører.
- Tak skal tekkes med matte flater, torv, sedum eller røsslyng. Alle offentlige bygg over 15 m^2 skal ha sedum, røsslyng eller torvtak.
- All utforming av skilt skal følge skiltplan.

3.4.1 B54 - Spesielle bestemmelser for kombinert formål, område BKB1 – sør for Spåtind Sport Hotell

I tillegg til generelle bestemmelser kap. 3.4 gjelder følgende for felt BKB1:

- Området kan ovenfor kote 845 tilrettelegges med følgende tiltak; forretninger/detaljhandel, tjenester, servering, lagerbygg, bygg relatert til skiheis, alpinbro over fv. 196, stall, ridebane, alpinbakke og boliger. Det tillates maksimalt 1500 m^2 BYA forretningsareal innenfor BKB1.

- Området kan mellom kote 845 og Synnfjorden tilrettelegges med følgende tiltak; lagerbygg, lokaler for kunst og håndverksarbeider, hundehus, servering og sanitær, bygg relatert til skiheis, hinderløyper, alpinbakke og sykkelløyper.
- Utnyttingsgrad skal være maksimalt 70 % BYA inklusiv biloppstillingsplasser jf. tabell 3 ovenfor eksisterende kote 845.
- Utnyttingsgrad mellom kote 845 og strandlinjen skal være maksimalt 300 m^2 BYA, hvorav største bygg maksimalt 150 m^2 BYA og maksimalt antall bygg 3 stk.
- Mellom høydekote 845 og strandlinjen skal maksimal mønehøyden ikke overstige 5,5 meter for bygninger med saltak målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift. For bygg med pulttak skal topp høyde tak ikke overstige 4,5 meter målt fra laveste terrenghøyde inntil byggets veggliv. Ved bruk av torvtak tillates henholdsvis mønehøyde og gesimshøyde på 5,8 og 4,8 meter.
- Bygg skal ikke stå nærmere vannkanten enn 30 meter.
- Fylling skal være maks 3 meter og skjæring skal være maks 2,5 meter over eksisterende terreng. Skjæring kan erstattes med natursteinsmur.
- Reguleringsplanen skal vise felles uteoppholdsareal for et evt. boligformål jf. TEK 10 § 5-6.
- Reguleringsplanen skal vise tilfredsstillende løsninger for universelt utformet standard både for uteområdet og tilkomst innomhus.
- Arealformålet skal inneholde en offentlig tilgjengelig universelt utformet toalettfunksjon.
- Over høydekote 845 kan bygg utformes som signalbygg med annen type material- og fargebruk såfremt øvrige generelle bestemmelser gitt i kap 3.4 følges.
- All parkering skal løses over høydekote 845 med unntak av HC-parkering. Areal avsatt til utfartsparkering, jf. rekkefølgebestemmelse i kap. 2.5.9 kan benyttes til andre aktiviteter gjennom sommerhalvåret fra 1.mai til 1.november.

3.4.2 B55 - Spesielle bestemmelse for kombinert formål, område BKB2 - Nordrumsætra RA, miljøstasjon og industriområde

I tillegg til generelle bestemmelser kap. 3.4 gjelder følgende for felt BKB2:

- Virksomheten skal ikke påføre nabobebyggelse luktplager i henhold til gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.
- Arealformålet skal kun belyses ved aktivitet med nedadgående retningsstyrt belysning– og ikke etter kl. 20.00.
- Arealformålet skal ha kameraovervåkning.
- Reguleringsplanen skal redegjøre for alle funksjoner og utforming av disse inklusiv støy og visuell skjerming mot FV 196.

For arealer som skal benyttes til Nordrumsætra RA gjelder følgende;

- Funksjoner jf. VA-plan for Synnfjell Øst.
- Bygg kan ha mønehøyde inntil 12 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift.
- Bygg og utvendig anlegg kan tilpasses i terrenget med maks fylling/skjæring 4 meter fra eksisterende terreng.
- Arealformålet skal ha inngjerding med industrigjerde maks høyde 2 meter og låsbar port.

- Reguleringsplanen skal fastsette antall bygg og maksimal BYA.

For arealer som skal benyttes til miljøstasjon gjelder følgende;

- Bygg kan ha mønehøyde inntil 5,5 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift.
- Bygg og utvendig anlegg kan tilpasses i terrenget med maks fylling/skjæring 2 meter fra eksisterende terreng.
- Maksimalt 2 bygg med totalt BYA = 100m^2.
- Arealformålet skal ha inngjerding med industrigjerde med maks. høyde 2 meter.
- Arealformålet skal utformes med rundkjøring som kjøremønster.
- Før brukstillatelse på nye enheter gis skal eksisterende berørt areal som ikke skal benyttes i fremtidige aktiviteter istandsettes med toppdekke av stedegen humusmateriale.
- Arealet skal benytte innkjøring via SV21
- Miljøstasjonen skal ved en evt. utvidelse av anlegget benytte et nedsenket konteinersystem
- Miljøstasjonen skal utbedres med takoverbygg med torv eller sedumdekke over samtlige konteinere.
- Miljøstasjonen skal kun ha nedadrettet belysning festet innenfor takoverbygg over konteinere.
- Miljøstasjonen skal ha en tidsstyrt bom som er lukket etter kl. 20.00.

For arealer som skal benyttes til industriområde/lagerbygg gjelder følgende;

- Bygg kan ha mønehøyde inntil 10meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift.
- Bygg og utvendig anlegg kan tilpasses i terrenget med maks fylling/skjæring 5 meter fra eksisterende terreng.
- Maksimalt 4 bygg hvorav hvert enkelt bygg kan ha maksimalt BYA = 400m^2.
- Arealformålet skal ha inngjerding med industrigjerde maks høyde 2 meter og låsbar port.
- Før brukstillatelse gis skal det opparbeides visuell støyskjerming i form av terrengvoller mot fv. 196.

3.4.3 B56 - Spesielle bestemmelser for kombinert formål område BKB3 - Hundrekroningen

I tillegg til generelle bestemmelser kap. 3.4 gjelder for dette området;

For BKB3 område a) gjelder:

- Området kan tilrettelegges med følgende tiltak; forretninger/detaljhandel, tjenester og kontor. Arealet kan inneha en kiosk med enkel servering. Areal benyttet til servering skal ikke overgå 20m2.
- Antall bygg maksimalt 2 stk. hvorav totalt BYA ikke skal overstige 1000 m^2. Maksimal BYA for ett enkelt bygg er 500 m^2. Kantsone langs Synna skal ivaretas.

- Bygg kan utformes som signalbygg med annen type material- og fargebruk såfremt øvrige generelle bestemmelser gitt i kap. 3.4 følges.

For BKB3 område b) gjelder:

- Området kan utvikles enten med fritidsboliger og skal da følge bestemmelser gitt i B40 eller som campingareal og skal da følge bestemmelser gitt i B51.
- Hvis arealet benyttes til camping kan området tilrettelegges for inntil 10 utleieenheter. Hvert bygg skal ikke overstige 50m2 BYA.

3.4.4 B57 - Spesielle bestemmelser for kombinert formål, område BKB4 – Synnfjellporten

Området skal sees i sammenheng med eksisterende næringsareal. Der følgende bestemmelser gjelder for samlet areal av nytt og eksisterende næringsareal. I tillegg til generelle bestemmelser kap. 3.4 gjelder for dette området;

- Området kan tilrettelegges med følgende tiltak; forretninger/detaljhandel, tjenester og kontor, servering, utleieenheter og overnatting, parkering og aktivitetsarealer.
- Antall bygg maksimalt 15 stk. Maksimal BYA for ett enkelt bygg er 400 m^2. Eksisterende bygg kan utvides til inntil 600m2. Minst 10 av enhetene skal være utleieenheter med maks 80m2 BYA pr enhet.
- Arealet skal tilrettelegg for adkomst til 2 eksisterende hyttetomter i sør.
- Reguleringsplanen skal fastsette lokalisering av trase for tidligløype gjennom arealet jfr. rekkefølgekrav gitt i B9.

3.5 B58 - Andre typer bebyggelse og anlegg (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)

For areal avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg, fremtidig arealformål (BAB1-BAB12) og nåværende arealformål, og der annet ikke er nevnt i kap. 3.5.1 til kap. 3.5.3 gjelder følgende bestemmelser:

- Grunnmurhøyden skal ikke overstige 1 meter. Grunnmur over 0,5 meter skal forblendes med naturstein eller treverk.
- Alle bygg skal fortrinnsvis ha et rektangulært fotavtrykk, med unntak av bygg under 10m^2 som kan være kvadratiske, fasader av trevirke og inneha et arkitektonisk uttrykk i tråd med øvrig bebyggelse rundt. Med rektangulært menes at bygg må være minimum 1/3 lengre enn bredden.
- Ved fargesetting av bygninger skal det benyttes farger i den mørke enden av brun- eller gråskalaen, inklusive vindskier og omramminger av vinduer og dører eller beholdes ubehandlet og grånes naturlig.
- Tak skal tekkes med matte flater. Alle offentlige bygg over 15 m^2 skal ha sedum, røsslyng eller torvtak.
- Bygningskropper skal ligge med hovedmøneretning langs med kotene.
- Bygg og adkomstveger skal arronderes slik at mest mulig eksisterende terreng og vegetasjon beholdes.

- Fylling skal være maks 1,5 meter og skjæring skal være maks 2 meter over eksisterende terreng. Skjæring kan erstattes med natursteinsmur. Tomtearronderinger kan ikke løses med kun fylling, det skal søkes en balanse i terrengbearbeidingen.
- Overskuddsmasser skal kjøres til godkjent massedeponi.
- Toppdekke med humus skal tas av og deponeres i ranker på maks 2 meters høyde slik at den naturlige frøbanken bevares. Toppdekket tilbakeføres ved fullendt arrondering på alle skråninger og flater som ikke skal bebygges eller benyttes til veg/manøvreringsareal eller biloppstillingsplass. Byggetomten skal ikke tilsås.
- Virksomheten skal ikke påføre nabobebyggelse støy over grenseverdiene i henhold til gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Støyberegning kan kreves.
- Virksomheten skal ikke påføre nabobebyggelse luktplager i henhold til gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442.
- Arealformålet skal kun belyses ved aktivitet, og ikke etter kl. 22.00.
- Reguleringsplanene skal avklare hvilke områder som må inngjerdes.

3.5.1 B59 - Spesielle bestemmelser for andre typer bebyggelse og anlegg, BAB2 – Synnfjorden vannverk

I tillegg til generelle bestemmelser kap. 3.6 gjelder for dette området;

- Funksjoner jf. VA-plan for Synnfjell Øst
- Bygg kan ha mønehøyde inntil 10 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift.
- Bygg og utvendig anlegg skal tilpasses i terrenget med maks fylling/skjæring 2 meter fra eksisterende terreng. Tomtearronderinger kan ikke løses med kun fylling, det skal søkes en balanse i terrengbearbeidingen.
- Arealformålet skal inneholde en offentlig tilgjengelig universell utformet toalettfunksjon.

3.5.2 B60 - Spesielle bestemmelser for annen type bebyggelse og anlegg BAB1, BAB5, BAB7, BAB8 og BAB 9 - utjevningsbasseng

I tillegg til generelle bestemmelser kap. 3.6 gjelder for dette området;

- Funksjoner jf. VA-plan for Synnfjell Øst.
- Bygg kan ha mønehøyde inntil 5,5 meter for bygg med saltak målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift. For bygg med pulttak skal topp høyde tak ikke overstige 4,5 meter målt fra laveste terrenghøyde inntil byggets veggliv.
- Bygg og utvendig anlegg skal tilpasses i terrenget med maks fylling/skjæring 2 meter fra eksisterende terreng. Tomtearronderinger kan ikke løses med kun fylling, det skal søkes en balanse i terrengbearbeidingen.

3.5.3 B61 - Spesielle bestemmelser for annen type bebyggelse og anlegg, BAB3, BAB4, BAB6 og BAB9 BAB10, BAB11og BAB12- pumpestasjoner, borebrønner ol.

I tillegg til generelle bestemmelser kap. 3.6 gjelder for dette området;

- Funksjoner jf. VA-plan for Synnfjell Øst.
- Bygg kan ha mønehøyde/ gesimshøyde inntil 3 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldene teknisk forskrift.
- Bygg og utvendig anlegg skal tilpasses i terrenget med maks fylling/skjæring 0,5 meter fra eksisterende terreng.
- Arealer brukt til borebrønner skal ha inngjerding med skigard maks høyde 1,5 meter.

3.6 B62 - Offentlig og privat tjenesteyting (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)

- Innenfor området BOP1 kan det anlegges kapell uten gravplasser og minnelunder.
- Området skal opparbeide maksimalt 5 parkeringsplasser herav 3 for HC. Øvrig parkeringsareal skal løses ved BKB1.
- Det kan på området opparbeides inntil 2 bygg med maksimalt BYA 120 m^2. Et bygg kan maksimalt være 100 m^2-BYA.
- Bygg kan oppføres som signalbygg der materialer, utforming, fargesetting og høyder fraviker generelle bestemmelser og retningslinjer. Utforming skal utredes og illustreres ved søknad om byggetillatelse.

3.7 B63 - Råstoffutvinning (jf. pbl §§11-9 og 11-10)

Uttak av mineralske råstoff eller vesentlige utvidelse av eksisterende massetak (500 m^2 utvidelse eller uttaksvolum 250 m^3) kan ikke finne sted før området inngår i en godkjent reguleringsplan jf. pbl Kapittel 12 (se retningslinjer for utarbeidelse av planer og byggeprosjekter).

Unntak gjelder for masseuttak som behandles etter landbruksvegforskriften, det vil si uttak av masser langs driftsveg for landbruket som er nødvendig for anlegg eller vedlikehold av vegen.

Unntak fra plankravet gjelder for masseuttak fra overskuddsmasser fra Dokksfløyanlegget, (Bestemmelsesområde #2).

Alle tiltak skal avklares mot Kulturminneavdelingen hos Fylkeskommunen.

Følgende bestemmelser gjelder for BRU1 Åssætra massetak og BRU2 Dokksfløy massetak, samt for Bestemmelsesområde #2.

- Virksomheten skal ikke påføre nabobebyggelse støy over grenseverdiene i henhold til gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Støyberegning kan kreves.
- Arealformålet skal kun belyses ved aktivitet, og ikke etter kl. 20.00.
- Driftstid: arbeider med boring og pigging/ knusing skal kun skje mandag til torsdag mellom kl. 07.00 og kl. 18.00, og på fredager mellom kl. 07.00 og 14.00. Arbeider med graving, opplasting og andre arbeidsoppgaver forbundet med masseuttaket, skal skje mellom kl. 07.00 og kl. 18.00 mandag til fredag. Utenom disse tider skal det ikke forekomme virksomhet i uttaket som kan medføre støy og ulempe for omgivelsene. Arbeider med boring og pigging/ knusing skal ikke skje i perioden mellom 15. juli og 10.

august, i høstferien (uke 39 og 40), i vinterferien (uke 8 og 9), samt 23. desember – 1. januar. På søndager og helligdager og mellom palmelørdag og 2. påskedag tillates ingen form for drift.

- Sprengningsarbeider i forbindelse med uttaket skal kun skje mandag til torsdag mellom kl. 07.00 og kl. 16.00.
- Driftsbygg skal ikke overstige BYA= 50m^2 og skal fjernes når drift i masseuttaket opphører.
- Samlet uttak av mineralforekomster over 10000m^3 og ethvert uttak av naturstein krever driftskonsesjon fra Direktoratet for mineralforvaltning.

3.8 B64 - Idrettsanlegg (jf. pbl §§11-9 og 11-10)

For areal avsatt til idrettsanlegg (BIA1 og BIA2) og der annet ikke er nevnt i kap. 3.8.1 og kap. 3.8.2 gjelder følgende bestemmelser:

- Ved regulering skal det fremlegges en utomhusplan som viser lokalisering og overordnet utforming for alle aktiviteter og bygg som skal inngå innenfor arealformålet.
- Fylling skal være maks 1,5 meter og skjæring skal være maks 2 meter over eksisterende terreng. Skjæring kan erstattes med natursteinsmur. Tomtearronderinger kan ikke løses med kun fylling, det skal søkes en balanse i terrengbearbeidingen.
- Overskuddsmasser skal kjøres til godkjent massedeponi.
- Toppdekke med humus skal tas av og deponeres i ranker i maksimalt 2 meters høyde slik at den naturlige frøbanken bevares. Toppdekket tilbakeføres ved fullendt arrondering på alle skråninger og flater som ikke skal bebygges eller benyttes til veg/manøvreringsareal eller biloppstillingsplass. Arealformålet skal ikke tilsås.
- Hoved materialbruk i installasjoner skal være trevirke og fargesettes med farger fra den mørke enden av brun- eller gråskalaen eller beholdes ubehandlet og grånes naturlig.
- All utforming av skilt skal følge skiltplan.
- Arealene tillates belyst men belysning skal være slukket etter kl. 23.00. Reguleringsplanene skal redegjøre for type belysning.

3.8.1 B65 - Spesielle bestemmelser for Idrettsanlegg BIA1

I tillegg til generelle bestemmelser kap. 3.8 gjelder for dette området;

- Arealet kan benyttes til skistadion for langrenn og skiskyting med tilhørende nødvendig infrastruktur, rulleskiløyper, sykkelløyper, ballaktiviteter og turveger.
- Bygg kan ha mønehøyde inntil 5,5 meter for bygg med saltak målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift. For bygg med pulttak skal topp høyde tak ikke overstige 4,5 meter målt fra laveste terrenghøyde inntil byggets veggliv.
- Reguleringsplanen skal fastsette antall bygg og maksimal BYA.
- Grunnmurhøyden skal ikke overstige 1 meter. Grunnmur over 0,5 meter skal forblendes med naturstein eller treverk.
- Ved fargesetting av bygninger skal det benyttes farger i den mørke enden av brun- eller gråskalaen, inklusive vindskier og omramminger av vinduer og dører. Tak skal tekkes med matte flater. Torvtak kan tillates med stedtilpasset torv, sedum eller røsslyng.
- All permanente gjerder skal utføres som skigard med maksimal høyde 1,1meter.

- Eksisterende skibrakke i BIA2 skal rives/flyttes til BIA1 så snart forholdene er lagt til rette for dette og minimum 1 år etter at BIA1 blir tatt i bruk.
- Belysning skal være retningsstyrt og ikke ha frittstående stolper høyere enn 4 meter.

3.8.2 B66 - Spesielle bestemmelser for Idrettsanlegg BIA2

I tillegg til generelle bestemmelser kap. 3.8 gjelder for dette området;

- Arealet kan benyttes til skiløyper, turveger, sykkelløyper og rulleskiløyper.
- All permanente gjerder skal utføres som skigard med maksimal høyde 1,1meter.
- Eksisterende skibrakke skal rives/flyttes eller sikres revet eller flyttet ved utbyggingsavtale til BIA1 før noen øvrige tiltak utføres.
- Belysning skal være retningsstyrt og ikke ha frittstående stolper høyere enn 4 meter.
- Opparbeiding av rulleskitrase med asfaltert toppdekke skal i størst mulig grad skje i eksisterende traseer.
- Alt eksisterende berørt areal som ikke skal benyttes i fremtidige aktiviteter skal istandsettes med toppdekke av stedegen humusmateriale.

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. pbl §§ 11-7 nr. 2, 11-9 og 11-10)

4.1 B67 - Parkering (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)

For areal avsatt til parkering (SPA1 til SPA11) skal det etableres utfartsparkeringer. I tillegg skal det etableres utfartsparkeringer innenfor feltene BKB1, BFT1, BKB4 og BKB3. Områdene skal inngå i godkjent reguleringsplan før tiltak kan igangsettes.

I tillegg til spesielle bestemmelser i kap. 3.8.1 og kap. 3.8.2 gjelder følgende bestemmelser:

Parkingsplassene skal tilpasses inn i terrenget og ha et toppdekke av grus eller asfalt. Sideterrenget skal ikke være brattere enn 1:3 og istandsettes med toppdekke av stedegen humus. Sidearealene skal ikke tilsåes.

4.1.1 B68 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA1 (v/Spåtind Sport hotell)

SPA1 skal opparbeides med minimum 130 plasser hvorav minimum 4 stk. HC. SP1 skal inneha et mindre avfallspunkt med inntil 2 konteinere med fraksjonene plast-, papp- og restavfall. Begge systemene skal utføres som nedsenket konteinersystem

4.1.2 B69 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA4 (v/Gråberga)

SPA4 skal opparbeides med minimum 20 plasser hvorav 1 stk. HC.

4.1.3 B70 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA5 (v/Svinningsæter bru)

SPA5 skal opparbeides med minimum 10 plasser.

4.1.4 B71 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA6 (v/Synnfjellporten)

SPA6 skal opparbeides med minimum 50 plasser hvorav minimum 2 stk. HC.

4.1.5 B72 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA7 (v/Nordrumsætra)

SPA7 skal opparbeides med minimum 35 plasser hvorav minimum 2 stk. HC.

4.1.6 B73 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA9 (v/Nylen)

SPA9 skal opparbeides med minimum 25 plasser hvorav minimum 1 stk. HC. SP9 skal inneha et mindre avfallspunkt med inntil 2 konteinere med fraksjonene plast-, papp- og restavfall. Begge systemene skal utføres som nedsenket konteinersystem.

4.1.7 B74 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA10 (v/Nysætra)

SPA10 skal opparbeides med minimum 5 plasser.

4.2 B75 - Veger (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)

Alle nye veger innenfor reguleringsplanområdene skal følge regler for utforming gitt i Statens vegvesen Håndbok N100.

Unntak fra vegstandard er stigningsforhold som godkjennes inntil 10 % stigning, med unntak av adkomstveg gjennom BKB1som godkjennes med stigning inntil 12 %.

På strekninger på inntil 50 meter kan eksisterende samleveger og hovedadkomstveger ha maksimal stigning på 12 %.

4.2.1 B76 - Spesielle bestemmelser for SV1 (v/Spåtind Sport hotell)

SV1 skal bygges med planfri krysning av eksisterende alpinformål. Reguleringsplanen skal redegjøre for om vegen skal ligge som over- eller undergang til alpinbakken. Krysningspunktet må løses slik at større kjøretøy som lastebiler kan benytte vegen.

4.2.2 B77 - Spesielle bestemmelser for SV37 (v/Åssætra), SV40 (v/Nylen – Øytjernsætervegen) og SV45 (Manstadliveien)

SV37, SV40 og SV45 skal oppgraderes med breddeutvidelse slik at minimum 90 % av vegstrekningen tilfredsstiller kravene i Håndbok N100. Det skal etableres ytterligere breddeutvidelser på 1 meter i en lengde av 5 meter på begge sider av kryssende skiløype.

4.2.3 B78 - Spesielle bestemmelser for SV13 (v/Klevmosætervegen), SV19 og SV41 (v/Storslåtte)

SV13, SV19 og SV41 skal tilrettelegges med bom i krysningspunkt med tidligløype/aktivitetsområde slik at gjennomkjøring unngås. Bommen skal kunne åpnes i beredskapsøyemed.

4.2.4 B79 - Spesielle bestemmelser for SV16, SV21 og SV46(Storslåtte).

SV16, SV21 og SV46 kan tilrettelegges med bom for å unngå gjennomkjøring. Bommen skal kunne åpnes i beredskapsøyemed.

5. Landbruks-, natur- og friluftsområder (jf. pbl §§ 11-7 nr.5, 11-9 og 11-11)

5.1 B80 - LNF-områder (jf. pbl § 11-7 nr.5)

Innenfor LNFR-formålet er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn det som har direkte tilknytning til stedbunden næring; det vil i praksis si tradisjonell landbruksdrift med tilleggsnæringer jf. «Garden som ressurs».

Forbudet omfatter både ny og utvidelse av eksisterende fritids-, bolig- og ervervsbebyggelse, samt fradeling til slike formål.

Tiltak som nevnt i pbl §§ 20-1 og 20-2, og som ikke er tilknyttet stedbunden næring, er ikke tillatt. Dette gjelder også fradeling til slike formål.

For Bestemmelsesområde #2 gjelder at overskuddsmasser fra Dokksfløyanlegget kan tas ut hvis det fremlegges dokumentering av massenes kvalitet og bruksområde, anleggsplaner for drift, trinnvis utnytting samt planer for etterdrift og istandsetting. Det skal kun benyttes overskuddsmasser fra anleggsvirksomhet. Det skal ikke tas ut masser fra jomfruelig omliggende terreng.

For Bestemmelsesområdet #2 gjelder at overskuddsmasser fra anleggsvirksomhet kan deponeres permanent innenfor et angitt område. Området skal tas i bruk stegvis der et område fylles til maksimalt 5 meter over eksisterende terreng og istandsettes med toppdekke av humusmasser før neste område tas i bruk. Det må utarbeides en anleggsplan som godkjennes av Nordre Land kommune for deponering og istandsetting før området tas i bruk.

For Bestemmelsesområdet #2 gjelder videre samme føringer som for øvrige råstoffutvinningsanlegg gitt i B63.

Det gis retningslinjer for behandling av dispensasjonssaker, og det kan stilles vilkår for eventuelle dispensasjoner med utgangspunkt i retningslinjene:

5.1.1.1 R15 - Generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker i LNF-områder

Ved fradeling av *nye* fritidseiendommer i LNFR-områdene eller tillegg til eksisterende, skal total tomtestørrelse normalt ikke overskride 1000 m² for hyttetomter.

Ved fradeling av *eksisterende* bebyggelse som f.eks. gardsbebyggelse med tun, kan en naturlig avgrensning av tomten avvike fra 1000 m². Det kan settes vilkår om beliggenhet, avgrensning, byggeskikk, landskapstilpasning og bruk av gjerder.

Tiltak skal ikke berøre viktige områder for biologisk mangfold jf. naturmangfoldloven (NML) § 7 jf. §§ 8-12.

Tiltak skal ikke berøre dyrket mark jf. Jordloven §§ 1 og 9 samt Jordvernsstrategien for Oppland.

Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom eller skred. Det kan stilles krav om nærmere utredning av reell fare i forbindelse med byggesøknad.

Det skal vurderes hvorvidt tiltaket vil være til skade for kulturminner, kulturlandskap, andre landskapskvaliteter, jord- og skogbruk, friluftsliv eller naturverdier. Dersom tiltaket vil være uheldig for en eller flere av disse hensynene bør det ikke innvilges dispensasjon for tiltaket. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles.

5.1.1.2 R16 - Retningslinjer for tiltak på eksisterende bebygde fritidseiendommer i LNF-områder

Ved behandling av søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende bebygde fritidseiendommer, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R15:

- Det tillates kun én boenhet pr. eiendom.
- Bygning bør ha tradisjonelt saltak tekket med stedegen torv eller mørkt, matt materiale og takvinkel tilpasset omgivelsene.
- Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,4 meter.
- Opprinnelig terreng bør ikke endres mer enn 1,5 meter.
- Maksimal T-BYA=215 m^2, fordelt på 3 bygninger og inkludert 2 biloppstillingsplasser a 18 m^2. Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m^2 for hver bygning, alt medregnet i eiendommens tillatte bebygde areal. Hovedenheten skal ikke overstige 130 m^2 BYA.
- Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg terrenget og naturpreget i området og ha en lengderetning som følger høydekotene og ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning.
- Tre skal utgjøre hovedmateriale i bygningenes fasadekledning.
- Ved fargesetting av bygninger skal det benyttes farger i den mørke enden av brun- eller gråskalaen, inklusive vindskier og omramminger av vinduer og dører. Eventuell sidebygning skal ha utforming og farge tilpasset hovedbygning.
- Frittstående levegger, portaler, lyktestolper og flaggstenger tillates ikke.

Innenfor byggeforbudssonen til vassdrag gjelder egne bestemmelser og retningslinjer.

5.1.1.3 R17 - Retningslinjer for fradeling av bebygd areal på landbrukseiendommer til fritidsformål

Ved behandling av søknad om dispensasjon for fradeling av tomter til fritidsformål, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R15:

- Om jord– og skogbruksarealene kan selges som tilleggsjord til annen landbrukseiendom (bruksrasjonalisering).
- Det må dokumenteres at det ikke er behov for landbruksbebyggelsen i framtidig landbruksdrift.

5.1.1.4 R18 - Retningslinjer for tiltak på eksisterende ubebygde tomter til fritidsformål i LNF-områder

Ved behandling av søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterende ubebygde tomter til fritidsformål, skal som minimum følgende kriterier vurderes i tillegg til kriteriene i R15 og avgrensing for utnytting m.m. gitt i R16:

- Det skal være dokumentert fra søker at tomta er fradelt og tinglyst som selvstendig byggetomt (ikke tilleggsareal) for fritidsbolig.
- Før bygging blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig adkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende, jf. pbl § 27-4. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43.
- Tomta skal ikke være lokalisert i byggeforbudssone langs vassdrag.
- Adkomst til tomta skal ikke vær i konflikt med eksisterende eller planlagte turveger/ løyper.
- Tomta bør ligge i nærheten av/i områder med eksisterende bebygd(e) eiendom(er).
- Tomta skal kobles til offentlig vann og avløpsnett eller være lavstandard fritidsbolig uten innlagt vann.
- Forholdet til støy skal avklares, jf. gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.
- Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom eller skred. Det kan stilles krav om nærmere utredning av reell fare i forbindelse med byggesøknad.
- Turveger skal hensynstas ved evt. etablering av adkomstveg til hyttetomter.

5.2 B81 - Skogshusvær (jf. pbl § 11-11 nr. 1)

Bygging av skogshusvær tillates når det av hensyn til driften er behov for det:

- Skogshusværet skal plasseres og ha en utforming med saltak og fargesetting/ taktekking, slik at det blir en naturlig del av det tradisjonelle skogsmiljøet. Det tillates ikke inngjerding.
- Maksimalt tillatt bebygd areal, m^2-BYA =80 m^2 inkl. uthus. Maksimalt antall bygninger er 3.
- Kommunen kan gi en annen plassering enn det søkes om, bl.a. av hensyn til drifta av skogen i området, naturmiljø, biologisk mangfold, kulturminner og friluftslivet.

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (jf. pbl §§ 11-7 nr.6, 11-9 og 11-11)

Bestemmelsene gjelder for områdene som på plankartet er vist med arealformålet Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

6.1 B82 - Vannkvalitet i sjø og vassdrag (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

Vannkvalitet i alle vassdrag i kommunen skal ha god økologisk og kjemisk tilstand og ha tilfredsstillende kvalitet mht. brukerinteressene slik som bading og rekreasjon, jordvanning og fritidsfiske.

6.2 B83 - Forbud mot og vilkår for tiltak i vassdrag (jf. pbl § 11-11 nr. 5)

Utfyllinger, grusuttak og inngrep som forverrer de økologiske forholdene i og langs vannstrengen, herunder kantvegetasjon, og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, deriblant sidebekker, er ikke tillatt. Alle fysiske tiltak i og langs vannstrengen er søknadspliktige.

Anleggsarbeid som medfører slam og transport av finstoff i fiskeførende vassdrag skal utføres i perioden 15. juni til 15.september, med mindre en konkret tillatelse sier noe annet.

Unntak for forbud er fremføring av vann- og avløpsledninger samt etablering av vannforsyning fra Synnfjorden med tilhørende ledningsnett, når dette er i samsvar med godkjent reguleringsplan.

6.3 B84 - Kombinert formål i sjø og vassdrag, VKA1 (v/Spåtind Sport Hotell)

Det kan anlegges flytebrygge og andre flyteinstallasjoner såfremt dette ikke er forankret i sjøbunnen eller på annen måte hindrer øvrige aktiviteter og økosystemer i innsjøen.

- Flyteinstallasjonene skal tas opp ved issmelting vår og islegging høst.
- Ingen installasjoner skal enkeltvis overstige 50m^2.
- På land tillates forankrings og opplagringsinstallasjoner for flyteelementer, marinafunksjoner og opplagringsplass for båter men terrenginngrep i forbindelse med disse konstruksjonene skal være høyst skånsomme og ikke overstige 1meter fylling/skjæring fra eksisterende terreng. Terrengbearbeidinger kan erstattes med natursteinmurer.
- Alle installasjoner skal utføres i naturmaterialer med trevirke som hovedmateriale.
- Alle installasjoner skal fargesettes i en gråskala eller som ubehandlet trevirke.
- Alle tiltak skal inngå i reguleringsplan.
- Før byggetillatelse gis skal det foreligge en helhetlig og detaljert illustrasjonsplan og beskrivelse for hele formålet.

7. Grønnstruktur (jf. pbl §§ 11-7 nr. 3, 11-9 og 11-10)

Bestemmelsene gjelder for de områdene som på kommunedelplankartet er vist som grønnstruktur.

Innenfor alle områder vist med grønnstruktur kan tiltak i henhold til pbl §§1-6, ikke finne sted før området inngår i en vedtatt reguleringsplan, jf. pbl kapittel 12 (se retningslinjer for utarbeidelse av planer og byggeprosjekter).

Tiltak som mindre vegetasjonsrydding, opparbeiding av mindre reversible installasjoner uten tiltak i marka, vinterskiløype uten tiltak i marka, klopping og andre tiltak som ikke medfører store inngrep unntas plankravet.l

Det skal vurderes hvorvidt tiltakene vil være til skade for kulturminner og kulturmiljø. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles ved regulering av tiltakene.

7.1 B85 - Park GP1 (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)

- For GP1 skal det arronderes en sammenhengende flate med toppdekke av grus eller gress som tilrettelegges for ballaktivitet.
- Innenfor arealformålet skal det bygges nødvendige murer og/eller terrengtiltak som sikrer flaten mot SV2 og fv. 196. Reguleringsplanen skal definere høyder, materialbruk og utforming på murer og terrengtiltak.
- Reguleringsplanen skal vise tiltak som viser hvordan arealet skilles fra fv. 196.
- Hele arealet kan ved arrangementer benyttes som ekstra parkeringsplass.

7.2 B86 - Park GP2(jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)

- Arealene kan benyttes til naturpark og/eller kulturpark med gjenvinningsbare installasjoner, lekearealer, klatrepark, natursti, turveger, bål og leirplasser, glamping med maksimalt 12 hytter, hundeløyper, hesteinnhegning og tilsvarende reversible aktiviteter.
- Arealene skal ikke snauhogges, men det kan utføres plukkhogst for tilrettelegging av aktiviteter.
- Større terrenginngrep skal ikke forekomme. Kun mindre tiltak med maksimum fylling/skjæring på 1,5 meter for enkeltaktiviteter innenfor arealformålene.
- For GP2 kan det oppføres til sammen 12 mindre bygg. Hvert enkelt bygg skal ikke overstige 20m^2 BYA.
- Bygg skal ikke ligge nærmere Synnfjorden enn 20 meter.
- Materialbruk og farger på bygg og installasjoner skal underordne seg omgivelsene.
- Det kan ikke anlegges sanitæranlegg eller andre kommersielle behov innenfor arealformålet. Dette skal dekkes innenfor BKB1.
- Arealet skal ikke inneha eget parkeringsareal. Dette behovet skal dekkes opp i BKB1.

7.3 B87 - Turdrag (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)

For areal avsatt til grønnstrukturformålet turdrag (GTD1-GTD51) og der ikke annet er nevnt i kap. 7.3.1 til kap. 7.3.11, gjelder følgende bestemmelser:

Arealene angitt som turdrag GTD1-GTD8, GTD10, GTD12, GTD17, GTD18, GTD23-GTD28, GTD33-GTD36, GTD38-GTD41, GTD43 og GTD46 omfattes av plankravet i kap. 7.

Øvrige areal avsatt til grønnstrukturformål turdrag er unntatt fra plankrav.

- Innenfor disse arealene skal det opparbeides turveger. Turvegene skal ha en buffersone på minimum 5 meter til tilgrensende formål. I buffersonen skal terreng og vegetasjon bevares.
- Turvegene skal der ikke annet er angitt ha en opparbeidet toppflate med bredde 2 meter.
- Der annet ikke er angitt gjennom reguleringsplanen skal kun toppvegetasjon og humuslag fjernes. Gjennom myrarealer skal topplaget ikke fjernes. Reguleringsplanen skal redegjøre for hvilke strekninger som skal beholde torvlaget. Vegetasjon, røtter og annet kjøres bort til godkjent deponi. Øvrig humuslag legges til side langs med turvegtrassen i ranker på maksimalt 2 meters høyde. Rankene skal legges på duk og ikke skade eksisterende terreng eller vegetasjon. Humuslaget legges tilbake der anleggsvirksomhet har skadet terreng utover angitt grusflate
- Trær til side for traseen skal beholdes og beskyttes mot skader i byggeperioden.
- Turvegen skal bygges med egnet kjøretøy for smale traser og skrått terreng.
- All aktivitet utenfor turtraseen skal redegjøres for og avklares i reguleringsplanen. Ved nødvendig anleggsarbeid utenfor traseen som snuplasser skal det benyttes duk under bærelag og område skal istandsettes etter anleggsperiodens slutt.
- Turvegene skal bygges på et bærelag av knust fjell med tilpasset tykkelse etter underlagets beskaffenhet men med et minimum på 0,2 meter og maksimum på 0,4 meter.
- Turvegen skal i bløtt terreng som myr og på andre tilsvarende arealer legges på et dekke av geonett og duk før bærelagsmasser legges i et lag på 0,2 meter dybde. Reguleringsplanene skal redegjøre for hvilke strekninger som skal bygges med geonett og duk. Kommunen kan be om dokumentasjon på undergrunnens beskaffenhet.
- Ved alle vannsig/bekker skal det legges stikkrenner med tilstrekkelig dimensjon.
- Ved større bekkedrag skal det bygges broer. Reguleringsplanen skal redegjøre for hvor, antall, størrelse og utforming.
- Turvegene skal bygges med ett topplag av grus. Toppdekket skal være minimum 10 cm tykt og dekke alle underliggende lag.
- Turvegen skal kun ha grøft der terrenget ikke faller vekk fra selve traseen. Grøftedybden skal være minimum 0,3 meter og maksimum 0,5 meter.
- Sideterrenget skal ikke berøres utover nødvendig terrengbearbeiding.
- Berørt sideterreng skal istandsettes med et topplag av humusmaterialer.
- Reguleringsplanene skal redegjøre for hvordan turvegen tilpasses omliggende terreng med lengdesnitt, tverrsnitt og høydesatt illustrasjonsplan der alle terrenginngrep er illustrert.

- Turvegene skal skiltes jf. Skiltplan for Synnfjell Øst.
- Alle kulturminner og tilhørende vernesoner langs med turdragene er fredet ved kulturminneloven §§ 4,6 og 8 og skal ikke berøres. Evt. tilrettelegging, synliggjøring og informasjonstavler ved kulturminner skal avklares med Fylkeskommunens kulturminneavdeling for hvert enkelt tilfelle eller gjennom reguleringsplan.

7.3.1 B88 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD1

For GTD1 gjelder følgende krav utover kap 7.3:

- Turvegen skal anlegges som en gang/sykkelvei langs kommunal veg.
- Gang/sykkelveien skal være 2 meter bredt.
- Gang/sykkelveien skal være skilt fra vegkant med grøntsone på minimum 1meter bredde.
- Gang/sykkelveien skal asfalteres.
- Gang/sykkelveien kan belyses med nedadlysende pullerter eller master med maksimal lengde 3 meter.

7.3.2 B89 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD2

For GTD2 gjelder følgende krav utover kap 7.3:

- Turvegen skal anlegges gjennom eksisterende hytte/hotellområde. Bredde på turvegen tilpasses omliggende terreng/tomtegrenser men minimumsbredde 1,5 meter og maksimumsbredde 3 meter.
- Turvegparsellen kan belyses med nedadlysende pullerter eller master med maksimal lengde 3 meter.
- Reguleringsplanen skal redegjøre for hvordan parsellen sammenføyes med GTD3 og GTD4.

7.3.3 B90 – Spesielle bestemmelser for turdrag GTD3

For GTD3 gjelder følgende krav utover kap 7.3:

- Turvegen skal være 3 meter bred og tilrettelagt for rulleski med toppdekke av asfalt.
- Bærelagtykkelse skal tilpasses bruk av asfalt som topplag.
- Turvegparsellen skal tilslutte seg rulleskitrase i BIA2.
- Turvegparsellen skal tilslutte seg utfartsparkering i BKB1 og GTD2.
- Deler av trasene skal samlokaliseres med vann og avløpstrase. Kumlokk og andre tekniske installasjoner skal legges til gruset skulder av traseen. Skulder skal være 0,5 meter på hver side.

7.3.4 B91 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD4, GTD6, GTD12, GTD13, GTD14, GTD16, GTD18, GTD38 og GTD40

For nevnte parseller gjelder følgende utover kap 7.3:

- Deler av traseene skal samlokaliseres med vann og avløpstrase.

7.3.5 B92 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD12, GTD17, GTD18, GTD23, GTD25, GTD33, GTD34 og GTD35

For nevnte parseller gjelder følgende krav utover kap 7.3:

- Turdragparsellene skal være 3 meter bred med grusdekke og i tillegg inneha tilrettelegging med fjerning av trær, stubber og store steiner i sideterreng i en bredde av 2 meter på hver side av turvegen. For GTD34 skal reguleringsplanen avklare hvorvidt toppdekket skal være bark eller grus jfr. B31.
- Turdragparsellene GTD12, GTD17, GTD18, GTD33 skal bygges av reguleringsplanområdene.

7.3.6 B93 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD43

For GTD43 ved Gråberga gjelder følgende krav utover kap 7.3:

- Turdragparsellen skal bygges som en svevende konstruksjon fundamentert på stolper i fjell.
- Konstruksjonen skal ha rekkverk på en side.

7.3.7 B94 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD37 og GTD51 (Åssætra)

For GTD37 og GTD51 gjelder følgende krav utover kap 7.3:

- Innenfor turdraget GTD37 skal det opparbeides tradisjonell sti med vegetasjonsrydding og enkle terrengarronderinger som fjerning av stubber i en bredde av 1 meter.
- Innenfor turdraget GTD51 kan det utføres vegetasjonsrydding. Alle tiltak skal avklares med Oppland Fylkeskommunens kulturminneavdeling.

7.3.8 B95 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD9, GTD11, GTD13, GTD14, GTD16, GTD22, GTD46, GTD47, GTD48 og GTD49

For nevnte parseller gjelder følgende krav utover kap 7.3:

- Innenfor disse turdragparsellene skal det legges til rette for vintertraseer med skiløyper med vegetasjonsrydding og kun enkle terrengarronderinger med fjerning av trær, stubber og større steiner i en bredde på 7 meter. Terrenget skal ikke planeres uten dokumentering av behov og konsekvenser og godkjenning fra kommunen.

7.3.9 B96 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD35 og GTD38

For GTD38 gjelder følgende krav utover kap 7.3:

- Innenfor disse turdragparsellene skal det legges til rette for offentlig tilgjengelig toalettfunksjoner lokalisert ved utfartsparkering SPA9 og langs GTD35 i kort avstand til fiskerampen.

7.3.10 B97 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD7 - UTGÅTT

7.3.11 B98 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD44.

For GTD44 gjelder følgende krav utover kap 7.3:

- Innenfor denne turdragparsellen skal det legges til rette for vintertraseer med skiløyper med vegetasjonsrydding og kun enkle terrengarronderinger med fjerning av trær, stubber og større steiner i en bredde på 7 meter.
- Tiltaket skal vurderes tilrettelagt først etter at rulleskitrase ved Spåtind Sport Hotell og tidligløype ved Endelausmyrene er opparbeidet og tatt i bruk.
- Traseen skal benyttes når det er tilstrekkelig snø i terrenget (70 cm). Dvs. vinterløypen flyttes fra Oppsjøvegen til parallelltrase.

7.4 B99 - Friområde (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)

For areal avsatt til grønnstrukturformålet friområde (GF4-GF10) og der ikke annet er nevnt i kap. 7.4.1 til kap. 7.4.5, gjelder følgende bestemmelser:

Areal avsatt til friområde omfattes av plankravet i kap. 7.

- Innenfor disse arealene skal det bygges ulike stopp punkter som aktivitetsarealer, rasteplasser, utsiktspunkter, ramper og teltcamp.
- Toppvegetasjon og humuslag skal kun fjernes i arealer som skal benyttes til tiltak. Vegetasjon, røtter og annet kjøres bort til godkjent deponi. Øvrig humuslag legges til side i ranker på maksimalt 2 meters høyde. Rankene skal legges på duk og ikke skade eksisterende terreng eller vegetasjon.
- All terrengarrondering skal utføres skånsomt med maksimum fylling/skjæring på 0,5 meter.
- Trær til side for arealene skal beholdes og beskyttes mot skader i byggeperioden.
- Stopp punkter skal bygges med egnet kjøretøy for små arealer og skrått terreng.
- All aktivitet utenfor arealene skal redegjøres for og avklares i reguleringsplanen. Ved nødvendig anleggsarbeid utenfor stopp punktene som snuplasser skal det benyttes duk under bærelag og område skal istandsettes etter anleggsperiodens slutt.
- Alle stopp punkter skal ha samme uttrykk i utforming og materialbruk med unntak av GF10.
- Alle konstruksjoner skal være utført i trevirke, naturstein, stål eller betong.
- All fargesetting skal være i gråskala eller ubehandlet.
- Arealene kan lyssettes med retningsstyrt belysing i form av mastebelysning med maksimal høyde 3 meter, pullerter eller fastmontert belysning på bygg og/eller rekkverk. Det skal ikke benyttes flom- eller farget belysning.

7.4.1 B100 - Spesielle bestemmelser for friområde GF10 aktivitetsareal ved Synnfjellporten

For nevnte friområder gjelder følgende krav utover kap 7.4:

- Arealet skal opparbeides med akebakke og kan evt. i tillegg benyttes til og tilrettelegges med skiband, skiløyper, klatrepark, sykkelløyper og hinderløyper.
- Arealet skal ikke ha øvrige bebyggelse enn eventuelt gapahuker og sitteplasser.

- Arealet skal ikke arronderes med flater for ulike typer ballspill.

7.4.2 B101 - Spesielle bestemmelser for friområde GF4, GF5, GF7, GF8 og GF9 – rasteplasser langs Synnfjorden og Synndemningen

For nevnte friområder gjelder følgende krav utover kap 7.4:

- Rasteplassene skal bestå av informasjonstavler, benker, bord, bålplass og «gapahuk» tilpasset landskapet. Brygger/ utsiktstårn for opphold over vann/land skal vurderes gjennom reguleringsplan.

7.4.3 B102 - Spesielle bestemmelser for friområde GF6 – klopp og fiskebrygge ved Synnfjellporten.

For GF6 gjelder følgende krav utover kap 7.4:

- Arealet skal være universelt utformet.
- Innenfor arealet skal det være informasjonstavler og benker.
- Arealet skal bestå av en tilførsels rampe/kloppveg til fiskebrygge og fiskebrygge.
- Konstruksjonene skal ikke ha kontakt med terrenget annet enn via bærende stolper og ende-/startpunkt.
- Tilførselsrampe og fiskebrygge skal ha rekkverk.
- Belysning skal vurderes gjennom reguleringsplan.

7.4.4 B103 - Spesielle bestemmelser for friområde GF1 og GF2 - utsiktspunkter ved Knausen – UTGÅTT

7.4.5 B104 – Spesielle bestemmelser for friområde GF3 – fjellcamp ved Knausen - UTGÅTT

7.4.6 B105 – Spesielle bestemmelser for friområde GF11 – teltcamp ved Oppsjøkrysset - UTGÅTT

8. Hensynssoner (jf. pbl § 11-8)

Dette er arealer hvor det må vises særlige hensyn ved planlegging og gjennomføring av tiltak. Bestemmelser og retningslinjer gir restriksjoner for bruken av arealene og setter krav til ytterligere utredninger i forbindelse med videre planlegging.

8.1 Sikrings-, støy- og faresoner (jf. pbl § 11-8 bokstav a)

8.1.1 B106 - Sikringssone område for grunnvannsforsyning (H120)

Hensynssonene H120 omfatter sikringssoner for nåværende og fremtidig områder for grunnvannsforsyning innenfor kommunedelplanområdet. Følgende soner er angitt i plankartet:

- H120_1 – Eksisterende utjevningsbasseng Spåtind Sport hotell
- H120_2 – Eksisterende Spåtind vannverk
- H120_3 – Fremtidig vannforsyning Synnfjorden
- H120_4 – Fremtidige borehull Klevmosæterhøgda (BAB5)
- H120_5 – Fremtidige borehull Strangen
- H120_7 – Eksisterende borehull Klevmosæterhøgda
- H120_8 – Eksisterende Klevmosætra vannverk
- H120_9 – Eksisterende Nordrumsætra vannverk
- H120_10 – Eksisterende Åssætra vannverk

Innenfor sonene skal det ikke være aktivitet som kan skade eller forurense vannkildene.

8.1.2 B107 - Hensynssoner for ras- og skredfare (H310)

All virksomhet innenfor hensynssonene H310 skal ta hensyn til risiko for skred/ras. Før eventuelle tiltak, jf. plan- og bygningslovens § 1-6 kan iverksettes, må reell fare for jord- og flomskred, snøskred og steinsprang utredes, og tilstrekkelig sikkerhet må være dokumentert ivaretatt.

Nødvendige sikringstiltak skal innarbeides i reguleringsplan der dette kan bli aktuelt.

8.1.3 B108 - Hensynssone for flomfare (H320)

Innenfor hensynsone flom vist i plankartet gjelder NVEs retningslinjer 2/2011 ”Flaum og skredfare i arealplanar”, eller den til en hver tid gjeldene retningslinje, skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak. Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag på lavere enn nivå for en 200-års flom + 30 cm, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom.

8.1.4 B109 - Hensynssone for høgspenttraseer (H370)

Høgspentlinjer med spenning over 22 kV vises på plankartet med faresone H370. Det er ikke tillatt å føre opp bygninger eller etablere nye tomter nærmere enn 8 meter fra midtre fase på disse hvis linjene ikke legges ned i bakken.

8.2 Soner med særlige krav til infrastruktur (jf. pbl § 11-8 bokstav b, jf. § 11-9 nr. 3)

8.2.1 B110 - Infrastruktursone - avløp

Innenfor område med hensynsone H410_1 vil det være krav om tilkobling til offentlig vann og avløpsnett for alle nye og eksisterende fritidsboliger, næringsarealer og boliger med innlagt vann, jf. plan- og bygningsloven § 30-6 første ledd, der betingelsene for å kreve slik tilknytning foreligger etter § 27-1 og 27-2. Tilknytningsplikten gjelder uavhengig av tidligere gitte utslippstillatelser. Etablering av nye enkeltstående utslipp tillates ikke, jf.pbl. § 11-9 nr. 3.

8.3 Soner med særlige hensyn til bevaring av landskap, natur- og kulturmiljø (jf. pbl § 11-8 bokstav c)

8.3.1.1 R19 – Retningslinjer til soner med særlige hensyn til bevaring av landskap - H550

- I område med hensynsone H550 skal vegetasjon og terreng bevares med følgende krav til hogst: maksimalt uttak av granskog skal ikke overstige 1/3 av treantallet, alle utviklingsdyktige bartrær lavere enn 7 meter og lauvvirke skal bevares inntil en tetthet på 30-50 trær pr. dekar med en innbyrdes avstand på 5-6meter, gjenstående skog skal være jevnt fordelt på arealet og all hogst skal utføres slik at naturlig revegetering i størst mulig grad oppnås.
- Enkel rydding for tilrettelegging av stier er tillatt.
- Enkle, ikke stasjonære tiltak, som benker kan settes ut langs stier og tråkk.

8.3.1.2 R20 - Retningslinje til soner med særlige hensyn til bevaring av naturmiljø - H560

- I område med hensynsone H560 skal vegetasjon og terreng bevares som det er uten noen form for tilrettelegging, med unntak av regulerte turveger og regulert skiløype.
- Skilt i form av retningsvisere kan settes ut langs større stier.

8.3.1.3 R21 - Retningslinje til soner med særlige hensyn til kulturminner og kulturmiljø - H570

Innenfor hensynssonene

- H570_1 (område ved Synndammen),
- H570_2 (stort område på vestsida),
- H570_3 (område inne i Huldreheimen/Klevmosetervegen),
- H570_4(område inne i GP2 ved Spåtind Sport Hotell)

skal det ikke utføres maskinell virksomhet som skader kulturminnene og deres omgivelser. Alle kulturminner og tilhørende sikringssoner er fredet ved kulturminneloven §§ 4,6 og 8 og skal ikke berøres. Evt. tiltak innenfor hensynssonene skal avklares med Fylkeskommunens kulturminneavdeling for hvert enkelt tilfelle eller gjennom reguleringsplan.

Unntatt fra bestemmelsen er preparering av skiløyper, utkjøring av ved på vinterføre med snøscooter der aktiviteten ikke etterlater seg spor i terrenget

8.4 Soner for båndlegging (jf. pbl § 11-8 bokstav d)

8.4.1 B111 – Båndleggingssoner for kulturminner H730

Kulturminnene innenfor sonene H730 er automatisk fredet etter lov om kulturminner §§ 4,6 og 8. Alle tiltak innenfor sonene skal forelegges kulturminnemyndighetene i Oppland fylkeskommune for uttalelse. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven.

8.5 Soner med krav om felles planlegging (jf. pbl § 11-8 bokstav e)

8.5.1 B112 - Gjennomføringssoner - H810

Det er krav om felles reguleringsplan for de arealer som på plankartet er vist som hensynssone 810, gjennomføringssoner:

- H810_1 Spåtind Sport Hotell
- H810_2 Gråberga
- H810_3 Huldreheimen
- H810_4 Klevmosætervegen
- H810_5 Klevmosæterhøgda
- H810_6 Storslåtte
- H810_7 Åssætra
- H810_8 Nylen
- H810_9 Nysætra
- H810_10 Synnfjellporten

I disse områdene kreves grunneiersamarbeid i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan, oppfyllelse av rekkefølgekravene og opparbeidelse av områdene.


NORDRE LAND
KOMMUNE



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Skjelneoddstubben 18

Høyde over havet

805 m



Offentlig transport

Nysætra Linje 412	13 min 12.4 km
Strømsgrenda Linje 412	15 min 14.6 km

Avstand til byer

Lillehammer	57 min
Hamar	1 t 26 min
Oslo	2 t 40 min

Ladepunkt for el-bil

Spåtind fjellstue	8 min
Nørstelien Landhandleri, Nord T...	24 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 95 m
- 376 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Gamlestølen
- Kjøretid: 41 min
- Skitrekk i anlegget: 1



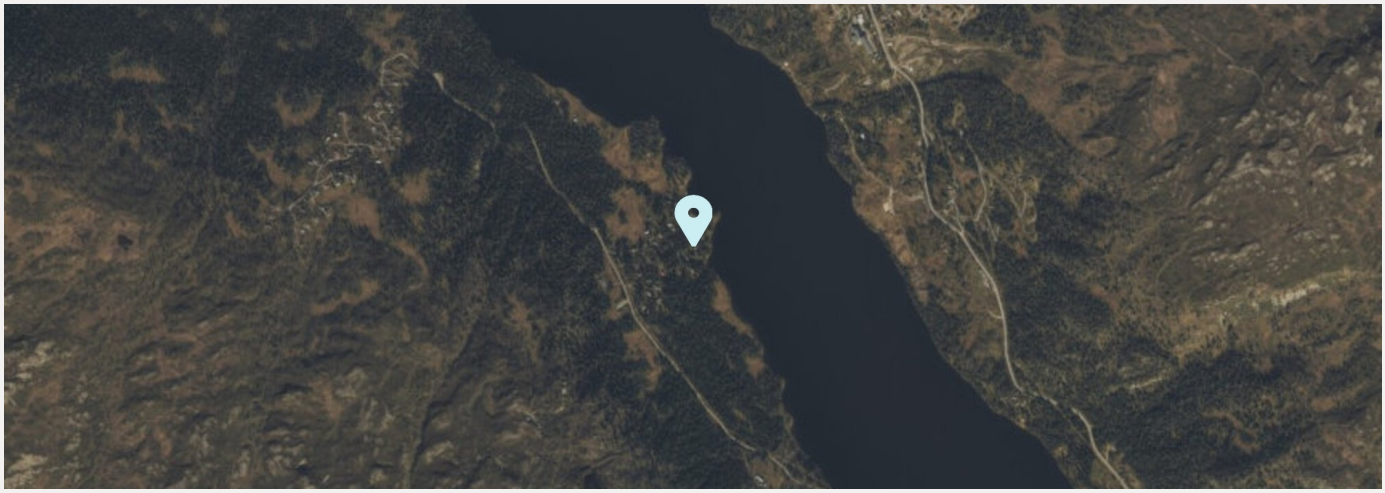
Sport

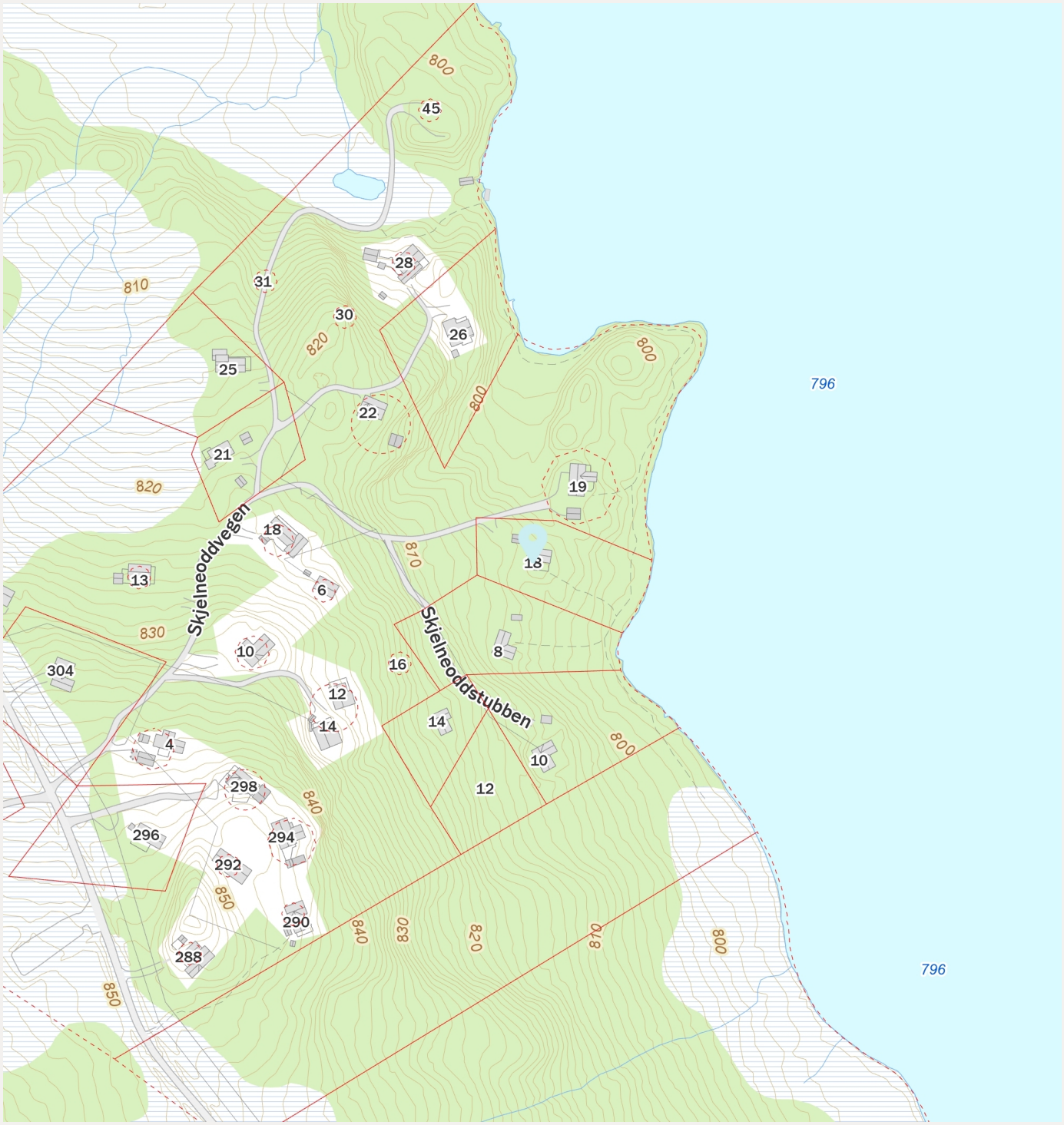
Åmodt ballbane Fotball	23 min 23.5 km
Torpa barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	25 min 26.1 km

Dagligvare

Joker Torpa PostNord, søndagsåpent	18 min 19.6 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelien



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

Ta kontakt med oss på 61 12 15 00 - eller spør megler om finansiering gjennom Etnedal Sparebank.

www.etnedalsparebank.no

Utskriftsdato: 15.04.2026

Nordre Land kommune

Adresse: Postboks 173, 2882 Dokka
Telefon: 61 11 60 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nordre Land kommune

Kommunenr.	3448	**Gårdsnr.**	72	**Bruksnr.**	94	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skjelneoddstubben 18, 2880 NORD-TORPA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt - fritid	2 596,00 kr
Hytterenovasjon container	2 303,76 kr
Feie- og tilsynsavgift fritid	230,00 kr
Sum	**5 129,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Hytterenovasjon container	25%	1	2500.00	1/1	0 %	2 500,00 kr	1 250,00 kr
Feie- og tilsynsavgift fritid	0%	1	240.00	1/1	0 %	240,00 kr	120,00 kr
Eiendomsskatt - fritid	0%	1081990	2.40	1/1	0 %	2 596,00 kr	1 298,00 kr
					Sum	**5 336,00 kr**	**2 668,00 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.