

Breiløkveien 63, 3359 EGGEDAL



PROPR.NO

Selger
Pål Grønnæss
97068295

Prisantydning
1 750 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3045 Gnr. 136 Bnr. 57

Velkommen til ditt eget fristed! Stor, unik tomt med flott utsikt, plassert majestetisk mellom to vann på Søtelifjell.

PRISANTYDNING

kr 1 750 000 kr

BOLIGTYPE

Fritidstomt

EIEFORM

Selveier

TOMTEAREAL

2 230kvm

EIET TOMT

Ja



Dronefoto med tomt markert



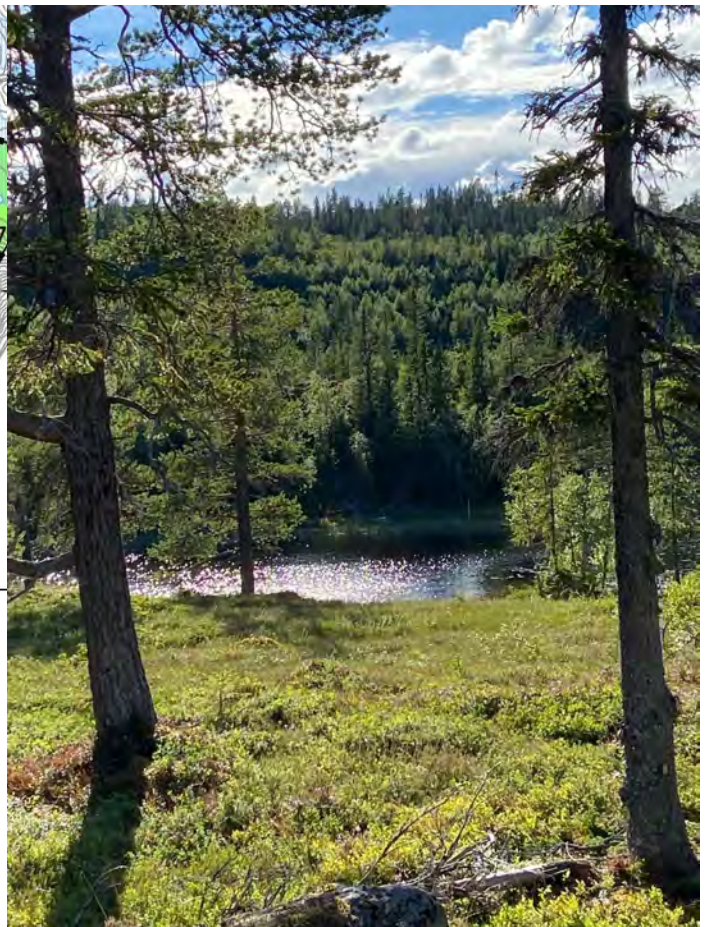
Tomt på kolle mellom to vann, Søtelifjell/Trillemarka



Fra norgeskart.no



Reguleringskart, tomt 42



Fra tomta mot Breiløk vannet i vest



Mot nordøst fra tomta, med Søtelifjell og Trillemarka bak



Egen molte på tomta!



Trillemarka og Svansvatn fra tomta (mot sørøst).



Fra tomta mot Trillemarka og Svansvatn (mot sørøst)



Mot nordvest rett ved tomtegrensen, ca. 50 meter fra Breiløk vannet.



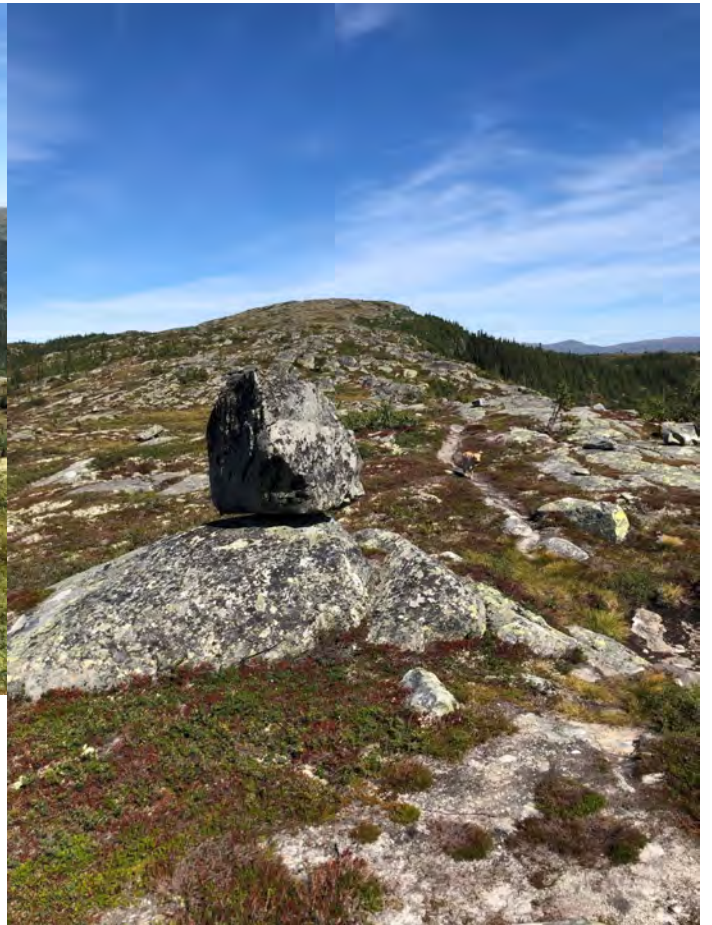
Knaus rett nedenfor tomta. Ta med kaffekoppen eller fiskestanga!



Badebrygge ved Breiløk



Mange flotte dagsturer i nærområdet



Fra nærområdet



Utgangspunkt for Madonnastien. Gode løypenett sommer som vinter.



Madonnastien er steinsatt av sherpaer fra Nepal og er 6 km



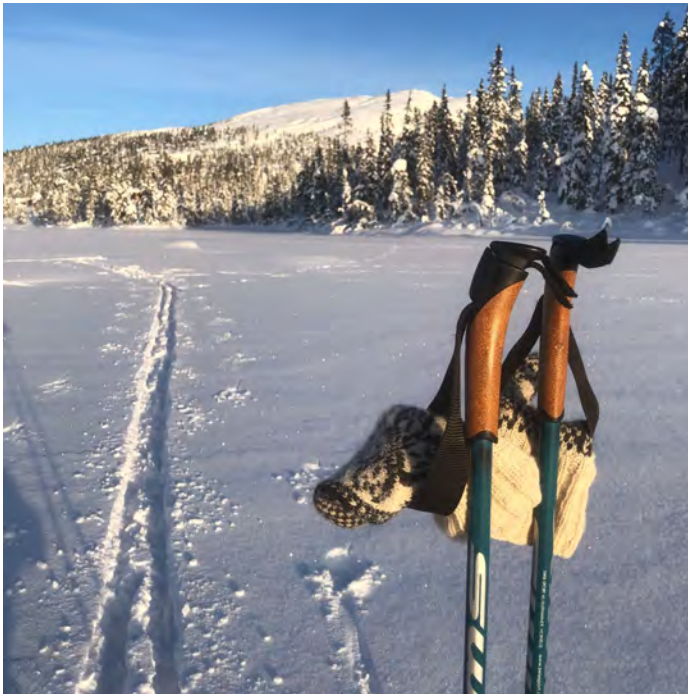
Madonnastatuen som ble satt opp i 2009 etter ønske av tidligere grunneier



Fra Trillemarka naturreservat



Tomta i vinterdrakt



Vinterbilde fra Breiløk vannet



Fra tomta kan man gå rett ut på ski



En flott tomt



Fra tomta mot Svansvatn og Trillemarka i øst



På vei mot Søtelifjell - en flott skitur



Mot Søtelifjell



På toppen!



100 m fra tomta er det et stort oppkjørt løypenett



Vinterstemning!



Eiendomskart, bilvei inntegnet med rødt



Opparbeidet innkjøring til tomtegrense. Blindvei til høyre, som går over til regulert turvei til Trillemarka



Retten nedenfor tomta, ved Breiløk



Vann og avløp, samt strøm til tomtegrense.



Flotte furutrær på tomta



Over Storstvatn med Søtelifjell i syne



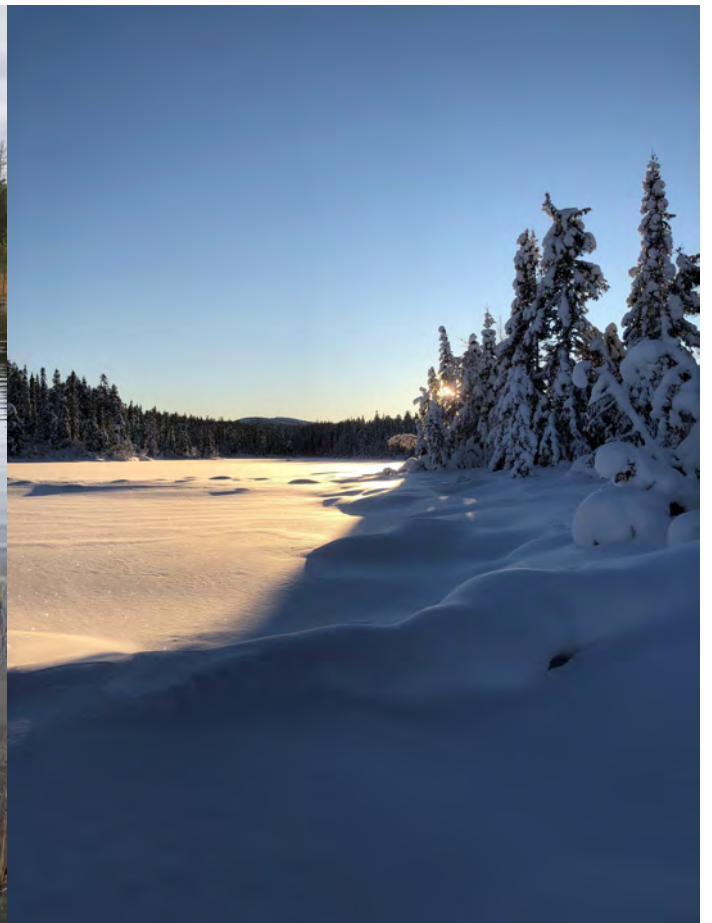
Fjell i nærområdet, flott turterreng



Kanskje en moltemyr?



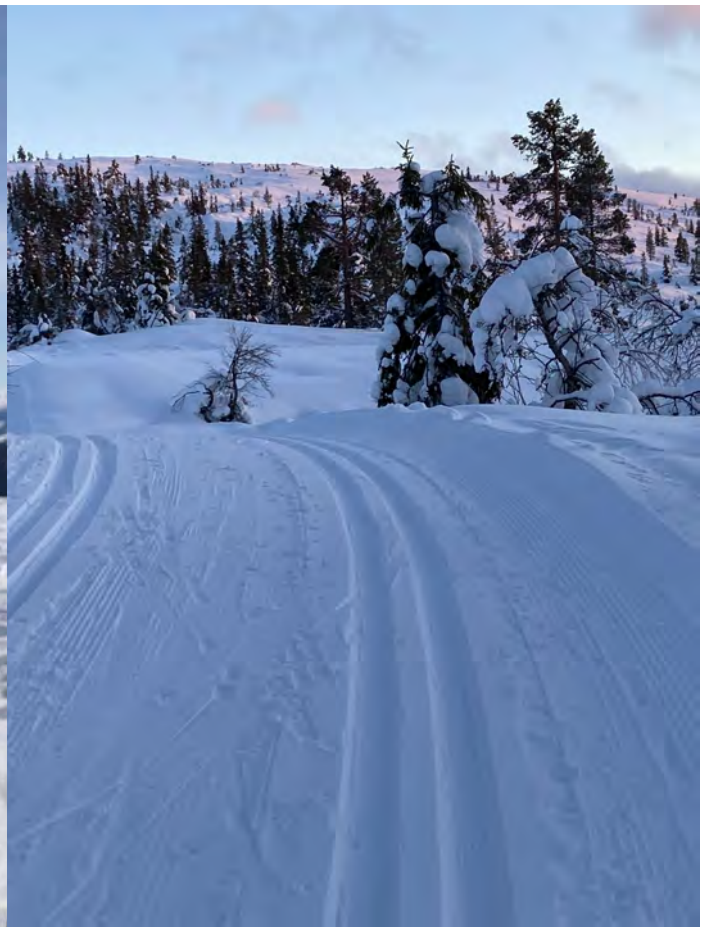
Buvatn i Trillemarka



Svansvatn



Herlige fjellskiturer



Flotte skiløyper

Kort om eiendommen

Se denne unike tomten!

Her på idylliske Søtelifjell, omgitt av variert og urørt natur, kan du skape ditt eget tilfluktssted, en oase hvor familien kan finne indre ro og nytelse i å være ett med naturen.

Tomta ligger majestetisk til på et lite høydedrag, og gir deg en panoramautsikt som er helt fantastisk. Her kan du virkelig oppleve naturens storslåtte skjønnhet på sitt beste.

Beskaffenhet

Byggeklar tomt.

Tomta er preget av flott, åpen furufjellskog. Det er et platå på høyden som egner seg godt for hytte på flatmark. Reguleringsplanen tillater hytte på inntil 150 m² BYA (bebygd areal) + anneks inntil 50 m² BYA + uthus inntil 50 m² BYA + garasje inntil 36 m² BYA (totalt 286 m² BYA). Se reguleringskart og reguleringsbestemmelser i salgsoppgaven.

Reguleringsplanen viser at det er god avstand mellom tomtene, hvorav de fleste ligger oppover mot Søtelifjell. I blindveien, som ender i regulert turvei, er det regulert kun 5 nye tomter og denne tomten er innerst. Vei, strøm, vann og avløp til tomtegrense. Vann og avløp fra lokalt vannverk/renseanlegg, pumpeledning på avløp.

Beliggenhet

Fra denne tomta har du utsikt som strekker seg utover de vakre tjernene og mot det majestetiske Søtelifjellet. Her kan du nyte vakre solnedganger med spektakulære refleksjoner i vannet.

Men det er ikke bare tjernet som fanger oppmerksomheten din her. Denne tomta gir også direkte tilgang til skiløypene som Søtelifjell er kjent for. Enten du er en ivrig skiløper eller bare elsker å beundre de som suser forbi, vil du sette pris på den enkle tilgangen til skispor som snor seg gjennom det vakre vinterlandskapet.

For de som søker fred og ro i harmoni med naturen er denne tomta spot on. Er du litt nysgjerrig? Da anbefaler vi deg å ta en tur opp til Søtelifjell, men da er du solgt:)

Området byr på gode turmuligheter sommer som vinter. Rett øst for tomta, ved Svansvatn, starter Trillemarka, ett av Norges største naturreservat med flotte turmuligheter og mange vann. Søtelifjell, med Madonnastatuen (1020 moh.), ligger i nærområdet nord for tomta. Det er også turmuligheter i andre retninger, bl.a. til Kroktjennåsen 1032 moh eller langs Storvatnet. Bademuligheter, bl.a. badebrygge i Breiløk, i fjellvann og i Trillemarka. Fiskemuligheter i bl.a. Breiløk og Svansvatn. Vinterstid er det et stort oppkjørt løypenett (se Eggedal Vestfjell på skisporet.no), nærmeste løype går langs vestsiden av Breiløk, ca. 100 m fra tomta. Ca. 25 minutter ned til Eggedal sentrum med matbutikk, pol, byggevare, lege, spisested mm., samt fine utfluktsmuligheter derfra til bl.a. Norefjell, Tempelseter med skitrekk og Haglebu.

Adkomst

Tomta ligger i Eggedal Vestfjell, ved Søtelifjell og Trillemarka. Snaut 2 t kjøring fra Drammen, ca. 2 1/2 time fra Oslo.

Annet

Tilknytningsavgift for vann- og avløp utgjør kr 162 000, og kommer i tillegg til kjøpesum og andre omkostninger.

Kjøpesum, omkostninger og tilknytningsavgift forfaller ved overtakelse, som skal være innen 1 måned etter at kjøpekontrakten for tomten er signert.

Løpende avgifter:

Årsavgift Frøvollseterveien (gir også bidrag til løypekjøring): kr 3.600

Velavgift til Søtelifjell hyttevel (inkl. brøyting Breiløkveien og stikkvei med parkering): kr 5 500 pr. år
Årsgebyr VA, pr. halvår (pr. annet halvår 2022) kr 5.875

Renovasjonsgebyr fritidsboliger: kr 3.178

De løpende avgiftene justeres jevnlig. Med unntak av VA, er overnevnte basert på priser pr 2023.

Avgifter knyttet til byggingen er ikke medtatt her (byggesaksgebyr, skjøting strømkabel o.l.)

Omkostninger

585 kr (Tinglysing av skjøte)

585 kr (Tinglysing av pantedokument)

43 750 kr (Dokumentavgift)

172 kr (Pantattest)

45 092 kr (Omkostninger totalt)

Ev. boligkjøperforsikring kommer i tillegg

1 795 092 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

1 957 092 kr (Totalpris inkl. omkostninger og tilknytningsgebyr vann og avløp)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses

en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

540 kr (Panterett med urådighet)

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Tinglyste servitutter

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

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen,

slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter/heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

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

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

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

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

Oppgjør

Håndteres av advokatfirma eller annet profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Grunnbok

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

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

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

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

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

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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 136, Bruksnummer 57 i 3045 SIGDAL kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

16.08.2022 kl. 09.53

Oppdatert per

16.08.2022 kl. 09.53

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/308539-1/200 15.03.2021 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 1 700 000
Omsetningstype: Fritt salg
HILDISCH WENCHE BIRGITTE
FØDT: 30.04.1962

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

1974/452-1/25 17.01.1974 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3045 GNR: 136 BNR: 7
Bestemmelse om brensel
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3045 GNR: 136 BNR: 5

1981/11377-2/25 24.12.1981 **BESTEMMELSE OM VANNRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3045 GNR: 136 BNR: 10
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3045 GNR: 136 BNR: 5

1986/5315-1/25 16.05.1986 **BESTEMMELSE OM VEG**
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3045 GNR: 136 BNR: 5

1986/9348-1/25 26.08.1986 **BESTEMMELSE OM VEG**
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3045 GNR: 136 BNR: 5

1998/6940-2/25 20.08.1998 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3045 GNR: 136 BNR: 26
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3045 GNR: 136 BNR: 5

1998/7322-2/25 31.08.1998

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3045 GNR: 136 BNR: 27

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3045 GNR: 136 BNR: 5

1998/8835-2/25 20.10.1998

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3045 GNR: 136 BNR: 28

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3045 GNR: 136 BNR: 5

2003/1435-1/25 13.02.2003

JORDSKIFTE

Bestemmelse om beiterett

Bestemmelse om fiskerett

GRENSEGANGSSAK NR 1/1999-6.00-KOPSENG.

Bestemmelse om jaktrett

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3045 GNR: 136 BNR: 5

2003/1435-7/25 13.02.2003

JORDSKIFTE

Bestemmelse om fiskerett

SVANSVATN

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3045 GNR: 136 BNR: 5

2003/1435-11/25 13.02.2003

JORDSKIFTE

Bestemmelse om fiskerett

BUVASSELVA

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3045 GNR: 136 BNR: 5

2008/999536-1/200 11.12.2008

FREDNINGSVEDTAK

Forskrift om verneplan for skog. Fredning av Trillemarka-Rollag naturreservat i Sigdal, Rollag og Nore og Uvdal kommuner.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3045 GNR: 136 BNR: 5

2009/187407-1/200 16.03.2009

FREDNINGSVEDTAK

Gjelder Trillemarka-Rollagsfjell naturreservat

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3045 GNR: 136 BNR: 5

2009/859747-2/200 11.11.2009

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3045 GNR: 136 BNR: 55

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3045 GNR: 136 BNR: 5

2010/252102-2/200 09.04.2010

BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3045 GNR: 136 BNR: 47

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3045 GNR: 136 BNR: 5

2010/464381-1/200 24.06.2010

JORDSKIFTE

Sak 0600-2007-0028 Søland Østre

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3045 GNR: 136 BNR: 5

2010/484088-1/200 30.06.2010

BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3045 GNR: 136 BNR: 7

Med flere bestemmelser
Bestemmelse om parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3045 GNR: 136 BNR: 5

2012/37740-1/200 13.01.2012 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3045 GNR: 136 BNR: 60
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3045 GNR: 136 BNR: 5

2014/289028-1/200 08.04.2014 **JORDSKIFTE**
Grensegangssak 0600-2009-0002 Trillemarka -
Rollagsfjell
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3045 GNR: 136 BNR: 5

2017/1450387-1/200 28.12.2017 **BESTEMMELSE OM NATURRESERVAT**
21:00
Rettighetshaver: KLIMA- OG MILJØDEPARTEMENTET
ORG.NR: 972 417 882
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3045 GNR: 136 BNR: 5

2018/335128-2/200 17.01.2018 **BESTEMMELSE OM VEG**
21:00
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3045 GNR: 136 BNR: 22
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3045 GNR: 136 BNR: 35
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3045 GNR: 136 BNR: 5

GRUNNDATA

2018/788994-1/200 23.05.2018 **REGISTRERING AV GRUNN**
21:00
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3045 GNR: 136
BNR: 5

2020/1745432-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0621 GNR: 136 BNR: 57

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

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

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

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

KART

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

REGULERINGSBESTEMMELSER

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

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

FERDIGATTEST

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

PROPR.NO

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

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

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

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

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

AREALBEKREFTELSE

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

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



Sigdal kommune

Adresse: Borgestubakken 2, 3350 PRESTFOSS

Telefon: 32 71 14 00

Utskriftsdato: 16.08.2022

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sigdal kommune

Kommunenr.	3045	Gårdsnr.	136	Bruksnr.	57	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Breiløkveien 63, 3359 EGGEDAL								

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner under bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Id	20171000
Navn	Kommuneplan Sigdal
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.03.2018
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3045/20171000/Dokumenter/Bestemmelser%20og%20retningslinjer_kommuneplan.pdf
Delarealer	Delareal 2 230 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Id	2018006
Navn	Søland langsetermark vest

Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.03.2019
Bestemmelser	- https://webhotel2.gjislino.no/GisLinePlanarkiv/3045/2018006/Dokumenter/Bestemmelser%20Søland%20langsetermark%20vest.pdf
Delarealer	Delareal 2 230 m ² Formål Fritidsbebyggelse-frittliggende Felt navn BFF

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	Langsetermarka 126	Beregnet areal	2230
Etablert dato	23.05.2018	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	16.03.2021	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	136/57
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom	17.02.2010	J-138/2006	Tinglyst	136/5 (-2230), 136/57 (2230)
Kart- og delingsforretning	17.02.2010	M-121/2010	18.10.2018	
Endre egenskaper	17.02.2010			136/57
Annen forretningstype	17.02.2010			

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6670703.96	513431.9		Ja	2230	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HILDISCH WENCHE BIRGITTE F300462*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	CARL KJELSENS VEI 13 0860 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Breiløkveien 63

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3359 EGGEDAL	Kirkesogn	04050402 Eggedal
Grunnkrets	304 HOLLERUD	Tettsted	
Valgkrets	5 EGGEDAL		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	25282043		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Bygging avlyst (BA)	09.03.2021
2	25282051		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Bygging avlyst (BA)	09.03.2021

1: Bygning 25282043: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Bygging avlyst 09.03.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	23
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	23
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	06.12.2006	15.05.2007
Igangsettingstillatelse	06.12.2006	15.05.2007
Bygging avlyst	09.03.2021	09.03.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	136/57	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	23	23	0	0	0

2: Bygning 25282051: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Bygging avlyst 09.03.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	06.12.2006	15.05.2007
Igangsettingstillatelse	06.12.2006	15.05.2007
Bygging avlyst	09.03.2021	09.03.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	136/57	-	-	-	-	-

Etasjer

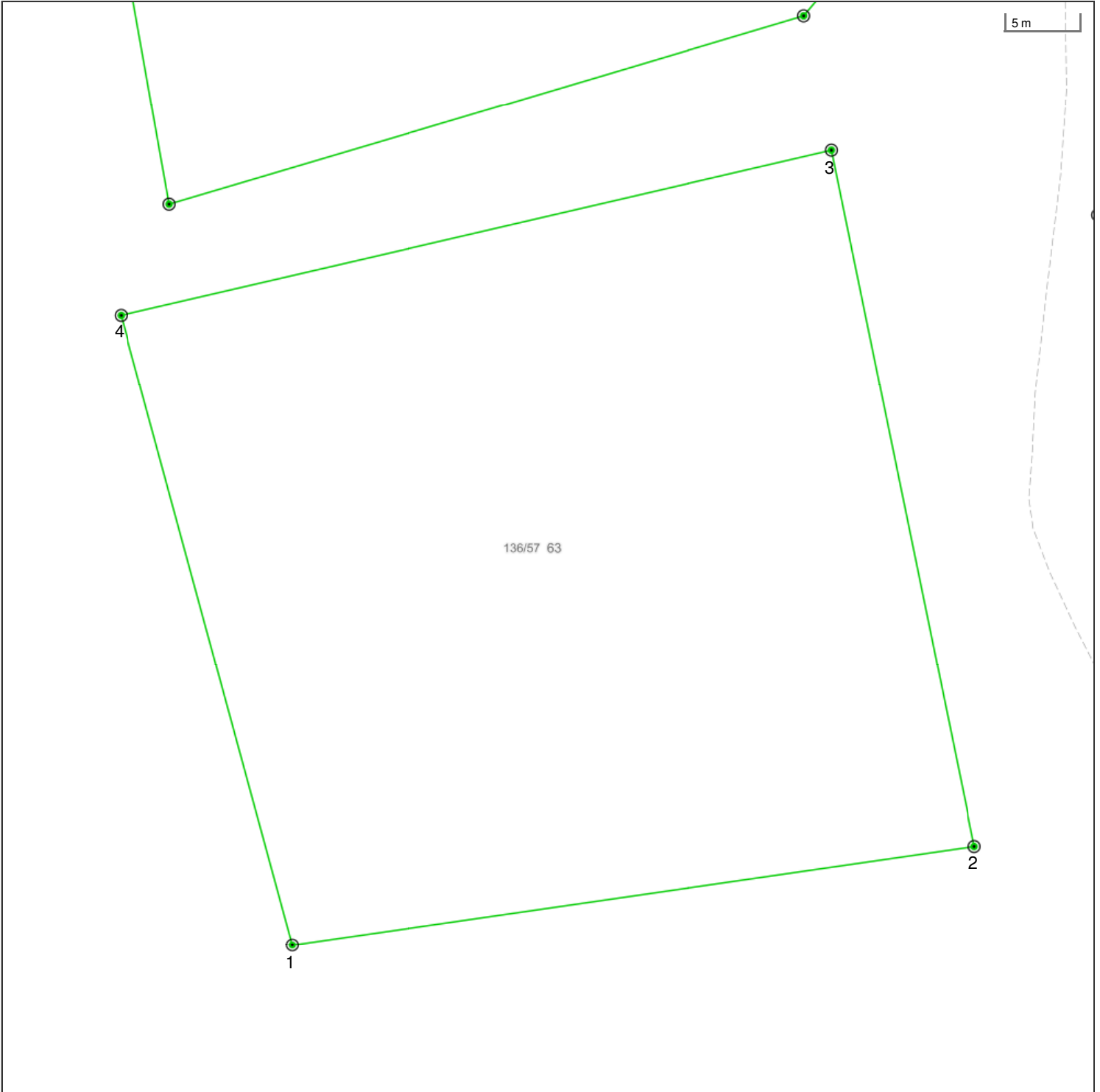
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15	15	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 3045 - 136/57//



5 m



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

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
· · · · · Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
· · · · · Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 230,00 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6670703,960000001	Øst 513431,905

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6670676,89	513414,6	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	44,36	
2	6670683,76	513461	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,91	
3	6670731,03	513451,09	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	48,30	
4	6670719,65	513402,81	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	49,60	

Reguleringsplan for Sølund-Langsetermark vest

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 2018006

Saksnummer 18/2221

1. Planens hensikt

Formålet med planarbeidet er å erstatte en eldre reguleringsplan fra 1997 og tilrettelegge for frittliggende fritidsbebyggelse.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

2.1.1 Terrengbehandling

Det tillates terrengendringer i planområdet for å gi området en god funksjon, tilgjengelighet og hensiktsmessig overganger mellom fritidsboliger og uteområdene. Det er tillatt med terrengendringer inntil en meter fra eiendomsgrense. Anleggsvirksomhet skal gjøres skånsomt og eventuelle sår i landskapet tilsås eller på annen måte repareres/avbøtes slik at inngrepet ikke fremstår som skjemmende. Terrengendringer skal utføres på en stabil måte som hindrer utgliding i etterkant. Beplanting skal være naturlig og ses i sammenheng med den stedlige floraen.

2.1.2 Mellomlagring av masser

I anleggsperioden er det tillatt å bruke deler av byggeområdene til mellomlagring av masser.

2.1.3 Vann, avløp, strøm og andre tekniske anlegg

Planområdet skal opparbeides med høy sanitærteknisk standard. Det er ikke tillatt å legge inn vann i bygninger før de kan knytte seg til et godkjent avløpsanlegg.

Kabler og ledninger skal graves ned, fortrinnsvis i traseer hvor det ellers må foretas anleggsarbeid. Det kan tillates å legge kabler og ledninger i tomtegrenser og gjennom landbruks-/friluftsområder, turdrag og skiløypetraser der dette er nødvendig. Vann- og avløpsledninger skal legges i henhold til godkjent VA-plan.

2.1.4 Trafoer og pumpestasjoner

Utforming og materialbruk ved oppføring av trafoer og pumpestasjoner skal følge samme prinsipp som kravene til hyttebebyggelse for å harmonere med området.

Det er tillatt å føre opp trafoer og pumpestasjoner innenfor areal avsatt til landbruks-/friluftsområder og parkering i denne planen.

10/4-19 *Åune Hestmark Norman*
FORFØREREN I SIGDAL

2.2 Krav til byggesøknaden

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved terrengsnitt og en situasjonsplan som viser endelig plassering av bebyggelse, terreng, adkomst og evt forstøtningsmurer. Nabobebyggelse bør vises på terrengsnitt, evt slik den er vist på illustrasjonen på reguleringsplanen.

2.3 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8 2.ledd.

2.4 Beiterett

Det er beiterett i planområdet.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

a) Plassering av bygninger

Byggene skal plasseres innenfor byggegrensen der dette er inntegnet på plankartet. Størrelse og form på bygningene må tilpasses eksisterende terreng slik at store terrenginngrep unngås.

b) Utforming, farge og materialbruk

Det skal benyttes jordfarger.

All bebyggelse skal ha saltak. Alle blanke flater er forbudt. Unntak kan vurderes dersom det søkes om oppføring av solcellepanel.

Store vindusflater skal brytes opp.

Uthus/anneks skal oppføres i samme materialer og med samme formspråk som hytta. Eventuelle terrasser skal tilpasses hytta og terrenget. Terrasser på søyler bør unngås.

c) Gjerder og utstyr

Tomtene skal ikke gjerdes inn. Oppføring av flaggstenger er ikke tillatt.

3.1.2 Særskilte bestemmelser for fritidsbebyggelse - frittliggende (BFF)

a) Arealformål

Innenfor tomter avsatt til fritidsbebyggelse er det tillatt å føre opp én hovedhytte og tilhørende anneks og/ eller uthus og/eller garasje/carport.

b) Grad av utnytting

Totalt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 286 kvm, hvorav 36 kvm avsettes til parkering. Fritidsboligen kan være maksimalt 150 kvm BYA. Største tilleggsbygg kan være maksimalt 50 kvm BYA.

c) Parkering

På hver tomt for frittstående fritidsbebyggelse skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser pr boenhet.

d) Høyde på bygninger og takvinkler

For fritidtomter innenfor felt A og B gjelder:

All bebyggelse skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 45 grader.

For bebyggelse med plate på mark skal mønehøyde ikke overstige 7,0 meter på fritidsboligen målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For bebyggelse med underetasje skal mønehøyde ikke overstige 7,5 meter på fritidsboligen målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Der det skal bygges oppstugu henvises det til egne retningslinjer for oppstugu.

For tilleggsbygg gjelder maks mønehøyde 4,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

For fritidstomter innenfor felt C, D, E, F, I, J, K gjelder:

All bebyggelse skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 35 grader.

For allerede fraskilte tomter

(3,28,29,30,31,33,35,36,37,39,40,42,43,44,45,47,48,49,50,51,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,71,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83) gjelder: For bebyggelse med plate på mark skal mønehøyde ikke overstige 7,0 meter på fritidsboligen målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For bebyggelse med underetasje skal mønehøyde ikke overstige 7,5 meter på fritidsboligen målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Der det skal bygges oppstugu henvises det til egne retningslinjer for oppstugu.

For tilleggsbygg gjelder maks mønehøyde 4,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

For resterende tomter

(4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,32,34,38,41,46,52,53,66,67,68,69,70,72) gjelder: For bebyggelse med plate på mark skal mønehøyde ikke overstige 6,3 meter på fritidsboligen målt fra gjennomsnittlig planert terreng. For bebyggelse med underetasje skal mønehøyde ikke overstige 7,5 meter på fritidsboligen målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal gesimshøyde er 3,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Der det skal bygges oppstugu henvises det til egne retningslinjer for oppstugu.

For tilleggsbygg gjelder maks mønehøyde 4,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

e) Plassering av bygninger

Møneretningen skal i hovedsak følge terrengets høydekoter, unntaksvis 90 grader på denne. Oppstue tillates der tomteform og hensyn til silhuett tillater det.

Der hvor det er bratt terreng (brattere enn 1:5), bør løsninger med underetasje benyttes. Der hvor terrenget er 1:5 eller hvor det er brattere enn 1:5, settes tiltakets bredde (bygningdel) på tvers av høydekoter til maksimalt 6,0m.

Bygningene skal plasseres lavest mulig i terrenget og store planerte oppfyllinger til hyttegrunn skal unngås. Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for hensiktsmessig plassering av bygninger og parkeringsareal. Maksimal høye på oppfylling er 2,0 meter over eksisterende terreng. Fylling av mindre hull og søkk i terrenget regnes ikke som fylling i denne sammenheng.

Det er anledning til å bygge separat annekst og uthus under forutsetning av at disse plasseres inntil, eller i sammenheng med fritidsboligen (tun). Plassering av annekst skal godkjennes av kommunen. Eventuell garsje/carport plasseres fortrinnsvis på samme måte. Der hvor det er spesielt vanskelig terreng kan det gjøres unntak fra dette, eksempelvis der det er store høydeforskjeller mellom atkomstveg og hytte.

f) Fradeling

Innenfor hvert område avsatt til fritidsbebyggelse, er det kun tillatt med en fritidshytte. Tomten kan ikke deles slik at det gis anledning til to fritidshytter, men boenheten kan seksjoneres.

3.1.3 Særskilte bestemmelser for Naust (BUN)

a) Arealformål

Innenfor areal avsatt til naust er det tillatt å føre opp båthus. Det kan lages anordninger på land for feste av flytebrygger. De ubebygde delene av området skal utarbeides med gode uteområder tilrettelagt for fellesløsninger slik som bord, benker, grillplasser mv.

b) Grad av utnytting

Totalt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 15 kvm.

c) Høyde på bygninger og takform

Mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Naustet skal ha saltak og takvinkel mellom 22 og 45 grader.

3.1.4 Særskilte bestemmelser for Skiløype (BST)

a) Arealformål

Innenfor areal avsatt til skiløype er det tillatt å legge til rette for skiløype og kjøre opp skispor. Det kan gjøres justeringer av løypa innenfor arealformålet skiløype og /eller LNF-frilufsformål.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Ved opparbeidelse av veier er det tillatt med justering av vegformålene. Nye veier skal likevel bygges i samsvar med angitt reguleringsbredde på plankartet.

3.2.2 Veger (SKV)

Alle veger innenfor planen er private veier. Antatt skråningsutslag er vist som illustrasjon på plankartet med helning 1:2. Ved detaljert prosjektering og opparbeidelse av veiene kan skråningsutslaget bli justert noe i forhold til dette. Deler av skråningsutslaget vil inngå som del av tomteareal på en rekke steder. Når veien ferdigstilles skal skråningsutslaget påføres jord og tilsås.

3.2.3 Parkeringsplasser med trafoer, pumpestasjoner og massedeponi (SPP)

Alle parkeringsplasser innenfor planen er private.

Det er tillatt å føre opp trafoer og pumpestasjoner innenfor arealformålet. Det er tillatt å bruke arealet til midlertidig lagring av masser.

3.2.4 Adkomst

Plassering av avkjørslser er vist på plankartet med pil. Plassering er veiledede, men fra hvilken veg tomte skal ha adkomst er bindende.

Felt	Tomtenummer	Vegnummer
A	1,2	SKV1
B	3,4,5	SKV2
B	6,8	SKV1

B	7	SKV3
C	9	SKV5
D	10,11,12,13,22	SKV8
D	15,16	SKV9
D	17,18,19,20,21	SKV10
D	23,24,25,26,27	SKV11
E	28,29,30,31,32,33	SKV6
E	34	SKV7
E	35,36	SKV12
E	37,38,39,40,41,42	SKV13
E	43,44	SKV5
F	45,46,48,49,50,51,53,54	SKV13
F	47	SKV5
I	55	SKV15
I	56,57,58,	SKV16
J	59,60,61,62	SKV14
J	63,64	SKV17
K	66,67,68,69,70,71,72,73,74	SKV18
L	75,76,77,78,79,80,81,82,83	SKV14

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Turveg (GTD)

Innenfor område avsatt til turveg kan det etableres gruslagt turveg.

3.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.5.1 Friluftsmål (LF)

I friluftsområdene skal vegetasjon bevares slik at landskapets utmarks karakter og rekreasjonsverdi opprettholdes.

Det er tillatt å etablere stikkveier til enkelttomter i området angitt innenfor bestemmelsesformål.

4. Bestemmelser til bestemmelsesområder

4.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

Innenfor område avsatt til bestemmelser, er det tillatt å etablere adkomst til fritidseiendom. Adkomsten skal ha maks 3 m kjørebredde.

5. Rekkefølgebestemmelser

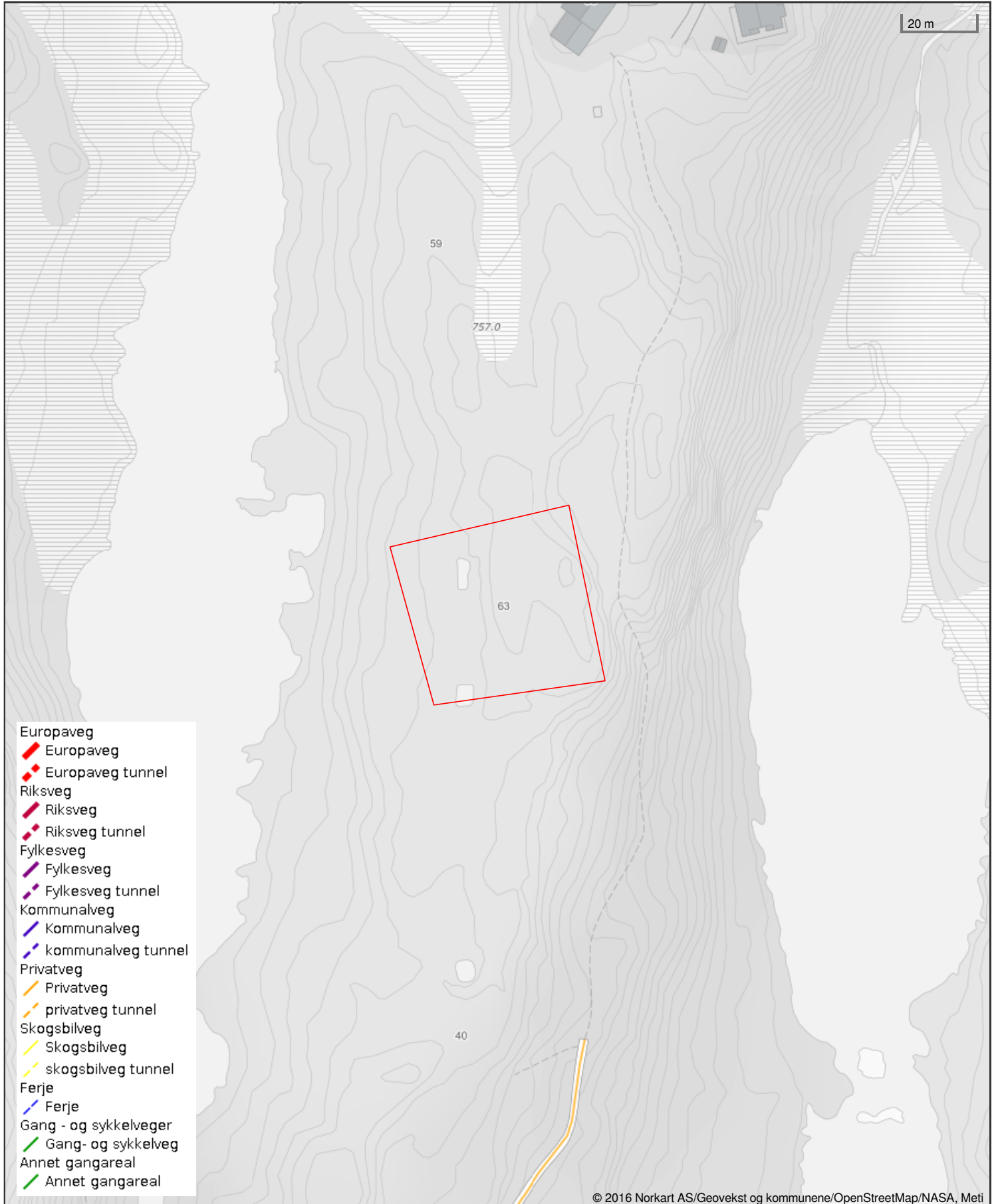
5.1 Før rammetillatelse / byggetillatelse

Før det gis rammetillatelse eller byggetillatelse for vei, vann, avløp og bygg skal det foreligge en godkjent vann- og avløpsplan.

5.2 Før midlertidig brukstillatelse / ferdigattest

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på fritidsboliger, skal de være kobla til godkjent VA-anlegg.

Vegstatuskart for eiendom 3045 - 136/57//



Eiendom	3045 136/57		
Utskriftsdato	16.08.2022	Antall datasett	6

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Enkeltminner
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokalteter
- Kulturminner - Sikringssoner



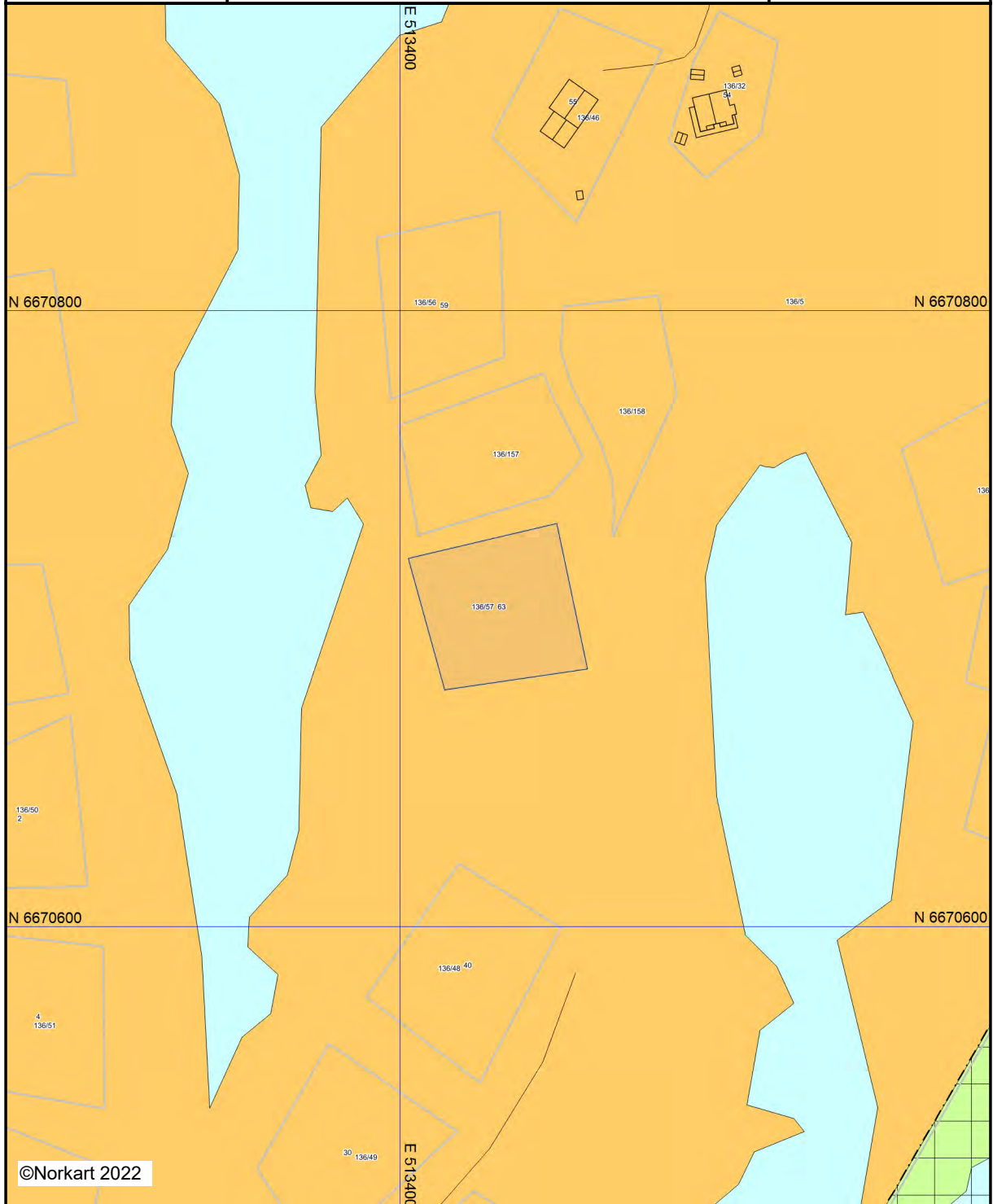
Sigdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 136/57
Adresse: Breiløkveien 63
Utskriftsdato: 17.08.2022
Målestokk: 1:2000



UTM-32

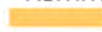



©Norkart 2022

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

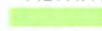
Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)


 Fritidsbebyggelse - nåværende

 Fritidsbebyggelse - fremtidig

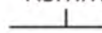
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfu

 LNFR-areal - nåværende

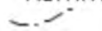
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren


Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)


 Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende


Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

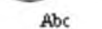
 Båndlegginggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Adkomstveg - nåværende

 Påskrift områdenavn



Sigdal kommune

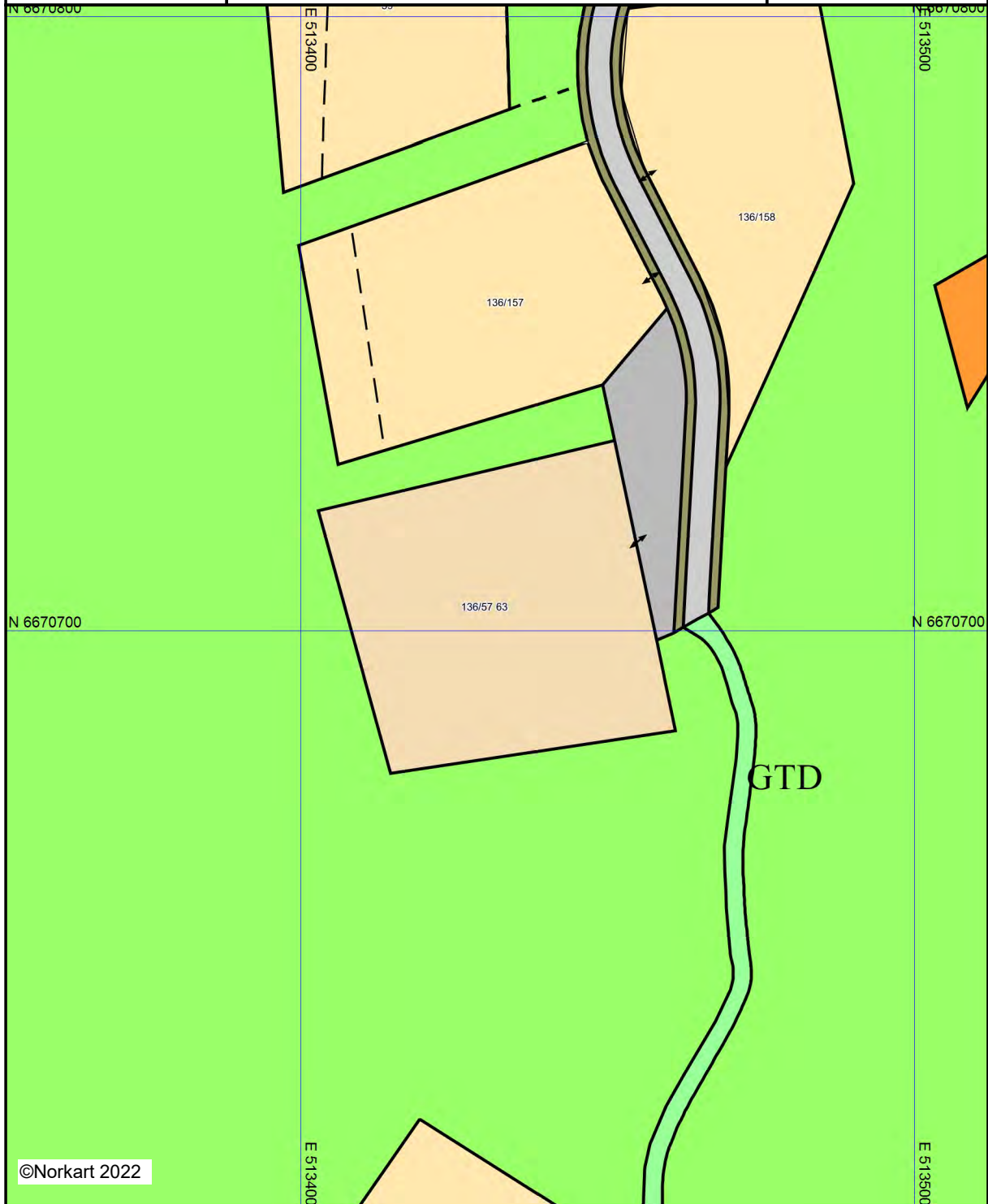
Reguleringsplan

Eiendom: 136/57
Adresse: Breiløkveien 63
Utskriftsdato: 17.08.2022
Målestokk: 1:1000

N



UTM-32



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

Tegnforklaring

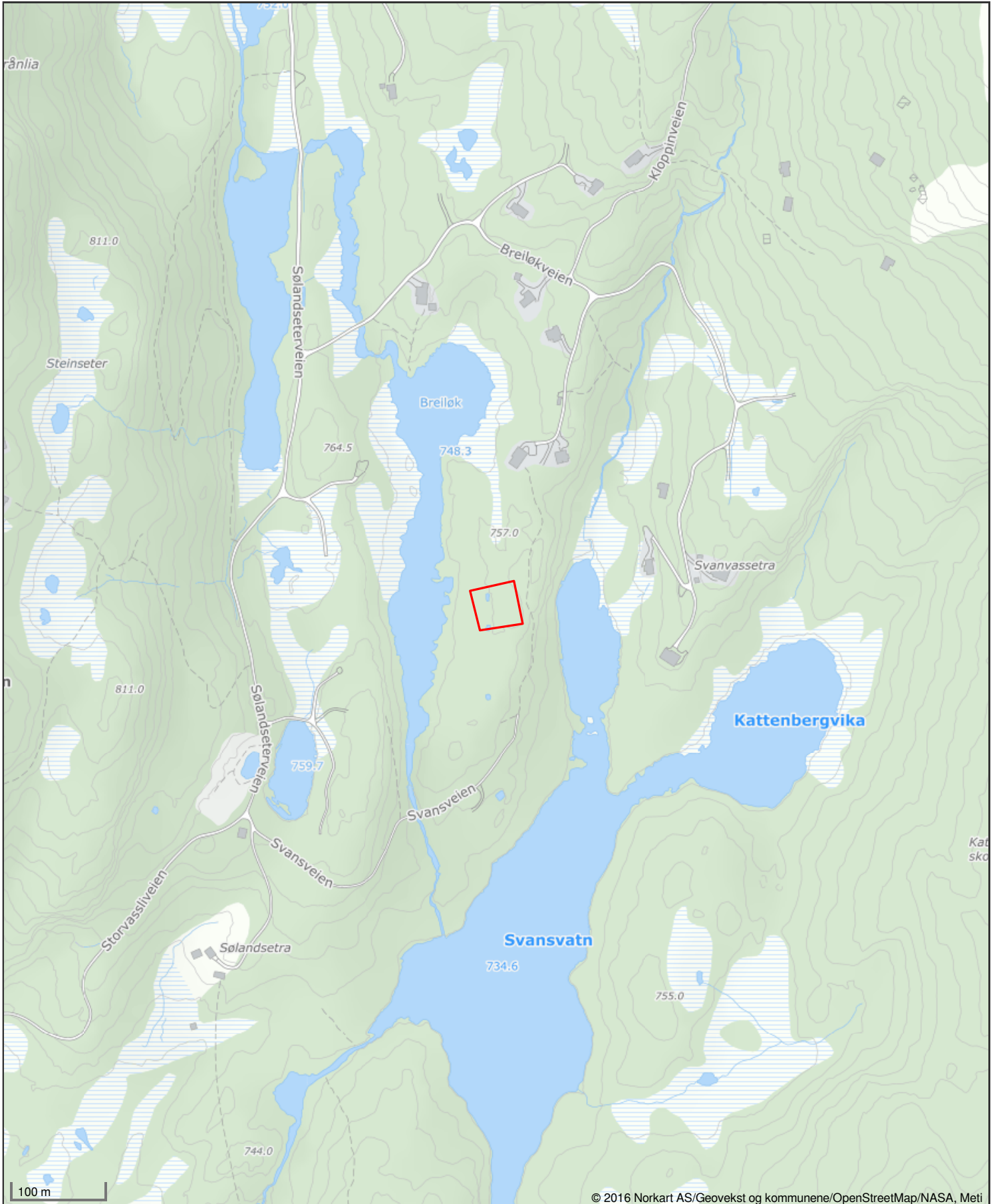
Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Bestemmelsegrense
-  Fritidsbebyggelse - frittliggende
-  Skiløype
-  Vannforsyningsanlegg
-  Uthus/naust/badehus
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Turdrag
-  Turveg
-  Park
-  Kombinerte grønnstrukturformål
-  LNFR - areal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Landbruksformål
-  Friluftformål
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Sikringsone - Frisikt
-  Båndlegging etter andre lover
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør

Oversiktskart for eiendom 3045 - 136/57//





Sigdal kommune

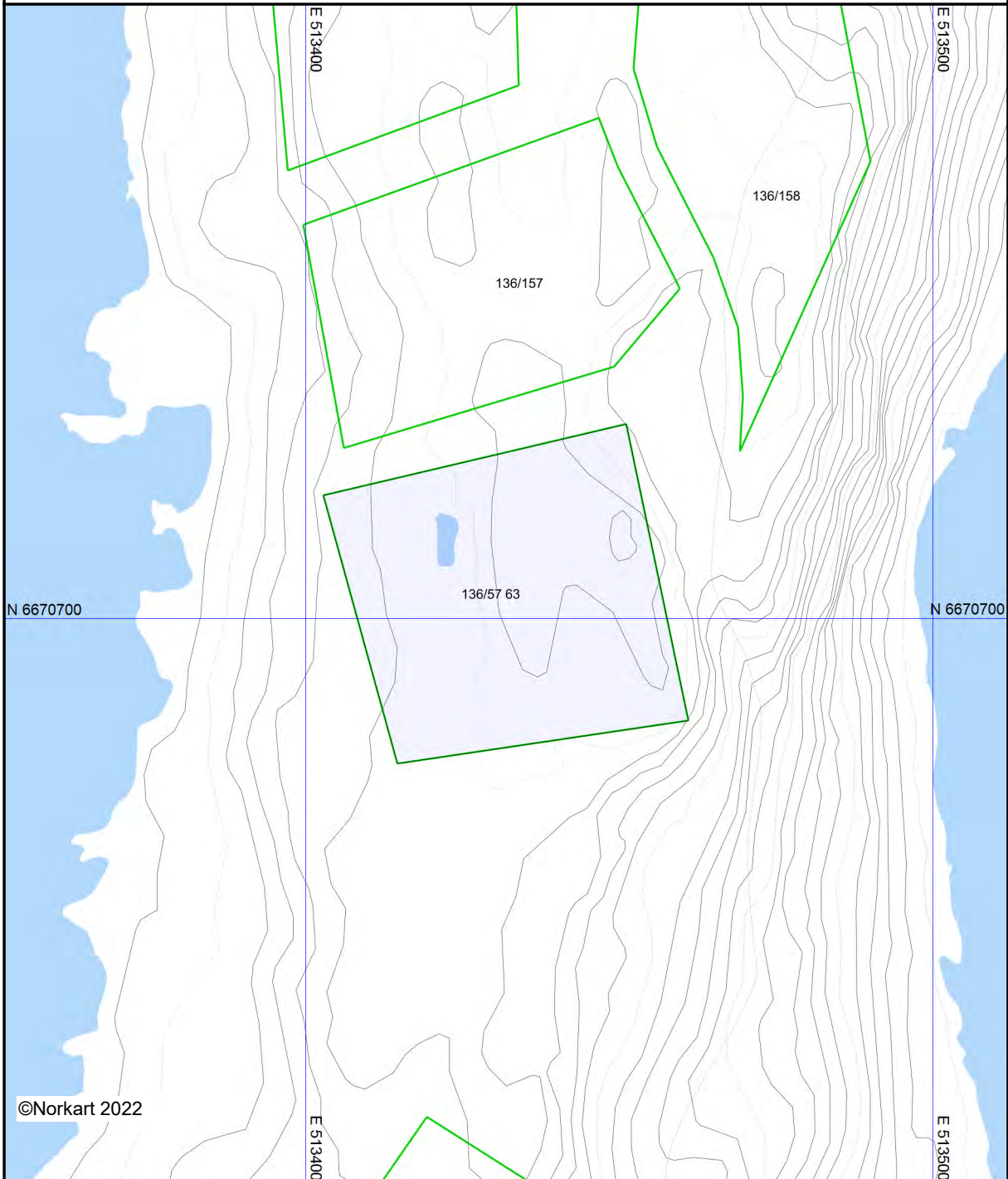
Grunnkart

Eiendom: 136/57
Adresse: Breiløkveien 63
Dato: 17.08.2022
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2022

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



Sigdal
kommune

I Sigdal kan du skape no`sjøl

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015 – 2030

Planbestemmelser og retningslinjer



Vedtatt i KS 22.03.2018

Innholdsfortegnelse

INNLEDNING

I	GENERELLE BESTEMMELSER	5
1	Plankrav	5
2	Byggeforbudssoner langs sjø og vassdrag	6
3	Utbyggingsavtaler	7
4	Rekkefølgekrav	7
5	Hensyn til miljøkvaliteter, estetikk og landskapstilpasning	8
6	Hensyn til flom, overvann, skred og kvikkleir	10
7	Krav til universell utforming	10
8	Krav til teknisk infrastruktur, energi og avkjørsler	10
II	BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL	13
1	Bebyggelse og anlegg	13
2	Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR-1)	18
3	Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR-2)	18
III	BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER	21
1	Områder for sikring, fare, båndlegging og andre hensyn	21
IV	RETTSVIRKNING	26
1	Gjeldende reguleringsplaner	25
2	Kommunedelplaner	25
V	GJELDENE REGULERINGSPLANER	27

INNLEDNING

Kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer fastsetter framtidig arealbruk for hele Sigdal kommune bortsett fra følgende områder:

- Området for ny kommunedelplan Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum vedtatt i KS sak 85/16. For dette området gjelder bestemmelser og retningslinjer for Kommuneplanen 2004-2020 fra 2006.
- Området for gjeldende kommunedelplan for Norefjell Vest. For dette området gjelder bestemmelser og retningslinjer for kommunedelplan for Norefjell Vest fra 2004.

Delplan for Norefjell Vest vil opphøre og inngå som en del av kommunedelplanen for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum når den vedtas.

Gjeldende kommunedelplan for Trillemarka – Rollag østfjell opphører sammen med innføring av ny kommuneplan.

Bestemmelsene er juridisk bindende, og er hjemlet i [plan- og bygningsloven § 11-8, § 11-9, § 11-10 og § 11-11](#).

Retningslinjene er veiledende, men ikke juridisk bindende. De beskriver hvordan kart og bestemmelser skal forstås og vil bli praktisert. Retningslinjene er skrevet i *kursiv*.



Foto: Ranten på Tempelseter, av Ingebjør Kolbjørnsrud

I GENERELLE BESTEMMELSER

Kapitlet omhandler bestemmelser og retningslinjer for hele planområdet uavhengig av arealformål ihht. [pbl § 11-9](#).

1 Plankrav

1.1 Krav til utarbeiding av reguleringsplaner (pbl § 11-9 nr. 1)

I de områder som i kommuneplanen er avsatt til utbyggingsformål skal det utarbeides reguleringsplan før utbygging kan skje, med mindre tiltaket faller inn under unntakene i kap. 1.2 under. Det kan heller ikke gis tillatelse til eller gjennomføres tiltak etter [pbl § 20-1 punkt k\)](#) «Vesentlig terrenginngrep», før det foreligger en godkjent reguleringsplan for området.

1.2 Unntak fra krav om reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)

Tiltak som kan behandles etter plan- og bygningsloven [pbl § 20-4](#), [20-5](#) og [20-6](#).

Følgende tiltak som nevnt i [pbl § 20-1](#) og som kan behandles etter [pbl § 20-2](#):

- a) Oppføring av inntil tre boenheter og tilbygg/påbygg/underbygg av eksisterende bygning. Det vises til retningslinjene i kap. 1.5.2 mht. næringsvirksomhet.
- b) Vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a.
- c) Fasadeendring
- d) Bruksendring til maksimalt tre nye boenheter
- e) Rivning av tiltak som nevnt i bokstav a.
- f) Oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner
- g) Oppdeling av bruksenheter i bolig for etablering av inntil tre nye bruksenheter, sammenføring av bruksenheter i boliger, samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig.
- h) Oppføring av innhegning mot veg
- i) Plassering av skilt, reklameinnretninger og lignende.
- j) Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg
- k) Opprettelse av inntil tre nye grunneiendommer for bolig
- l) Bruksendring til annet enn bolig

Retningslinjer:

Kommunen kan likevel kreve reguleringsplan for tiltak som ut fra en helhetsvurdering kan vanskeliggjøre annen framtidig arealbruk, eller som i stor grad kan ha negative konsekvenser for miljø og samfunn (økt trafikk, støy, omlegging av adkomst, innbyggernes opplevelse av trygghet osv.), og barn og unges interesser.

Behovet for reguleringsplaner for ny næringsvirksomhet skal vurderes på bakgrunn av type virksomhet, planlagt lokalisering, bygningsmassens omfang og andre forhold som kan ha innvirkning på lokalmiljøet.

2 Byggeforbudssoner langs sjø og vassdrag

2.1 Byggegrenser, bruk og vern av vassdrag (pbl § 11-9 nr. 5)

Det er ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak som nevnt i [pbl § 20-1](#), eller fradeling til slike tiltak nærmere enn 100 m fra strandlinje målt i horisontalplanet ved alminnelig vannstand for:

- a) Simoa (vassdragene ned til innløpet av Soneren, inkl. bl.a. Nerdalselva, Tempelbekken og Norefjellsvassdragene, herunder Åmotsvassdraget).
- b) Verja

For øvrige innsjøer og vassdrag i kommunen er byggegrensa 50 meter fra strandlinje målt i horisontalplanet ved høyeste vanlige flomvannstand (dvs. 10-års flomnivå, jf. Vannressursloven § 3). For tiltak rundt Soneren der veien ligger nærmere innsjøen enn 50 meter, vil veien medvirke til at byggegrensa i praksis kan bli noe kortere.

Retningslinjer:

Tiltak som ventes å kunne få negative konsekvenser for nærliggende vann og vassdrag, skal beskrives og eventuelle avbøtende tiltak iverksettes.

2.2 Unntak fra det generelle forbudet etter søknad

Retningslinjer:

Følgende tiltak kan etter søknad og godkjenning unntas fra det generelle forbudet:

- a) *Det kan gjøres unntak for driftsbygninger i landbruket, naust, minikraftverk og VA-anlegg, men ikke inngrep i vann og vassdrag som reduserer vannets verdi for naturmangfold og utøvelse av friluftsliv.*
- b) *Utvidelse av eksisterende boliger, næringsbygg og fritidsbebyggelse kan etter søknad tillates med følgende begrensninger:*
 - *Det tillates ikke tiltak som gir vesentlige eller sjenerende terrenginngrep.*
 - *Det tillates ikke fradeling eller etablering av nye boenheter.*
 - *Nye tiltak skal oppføres i direkte tilknytning til eksisterende hovedbygning og skal i minst mulig grad føre til økt privatisering av eiendommen eller utvikling i retning av vann og vassdrag.*
 - *Tiltaket skal samlet sett legge vekt på løsninger som kan bedre eksisterende tilgang til vann og vassdrag.*
- c) *Tilrettelegging for friluftsliv og tiltak for universell tilgjengelighet.*
- d) *Forbedring eller justering av biotoper.*

- e) *Skjøtselstiltak i kulturlandskapet.*
- f) *Mindre tiltak for å redusere forurensing og erosjonsfare.*
- g) *Mindre avløpsanlegg, fangdammer, åpning av bekkeløp osv.*
- h) *Samling av inngrep, som etablering av felles bryggeanlegg, rasteplasser og leirplasser.*

For tiltak som krever tillatelse etter anna lovverk enn vannressursloven, vannforskriften, forskrift om fysiske fisketiltak m.fl., så vil kommunen samordne sin saksbehandling med gjeldende sektormyndighet. Det skal eksempelvis, i likhet med alle andre tiltak, stilles krav til faglig vurdering for vurdering av erosjon, naturmangfold, friluftsliv, viktige landskapstrekk og kulturminner.

3 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2)

Kommunen, grunneiere og utbyggere kan inngå utbyggingsavtale når partene har gjensidig nytte av avtaleinngåelsen. Utbyggingsavtalen må ha grunnlag i kommunalt vedtak eller inngås i sammenheng med gjennomføring av kommunal arealplan.

Det kan inngås utbyggingsavtale i eller utenfor planområdets avgrensning. Avtalen skal være inngått senest før reguleringsplanen legges ut til offentlig ettersyn.

Retningslinjer:

Utbyggingsavtalen kan omfatte forhold og tiltak som er påkrevd for en gjennomføring av et planvedtak. Dette kan f.eks. være forhold vedr. teknisk infrastruktur, fordeling av kostnader, tilvisningsrett av boliger til spesielle formål, estetisk utforming osv. En utbyggingsavtale kan f.eks. ligge som en rekkefølgebestemmelse i reguleringsbestemmelsene.

4 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

Utbygging kan ikke finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende ivaretatt:

a) Teknisk infrastruktur, herunder trafiksikker adkomst

I områder avsatt til arealformål, spredt bebyggelse, bebyggelse og anlegg med underformål, kan utbygging ikke finne sted før vann, avløp, energiforsyning, tele- og datakommunikasjon, veinett, stier og skiløyper er tilfredsstillende etablert. Bygging kan ikke skje før nødvendig støytiltak er etablert.

b) Vannforsyning og resipient

Kartlegging av aktuelle områder for vannforsyning og resipientarealer for avløpsvann skal være gjennomført før utbygging realiseres. Miljøtilstand og kapasitet i resipient skal dokumenteres for ny utbygging og tilknytning av nye områder til eksisterende renseanlegg.

c) Skole og barnehage

For boligområder skal kapasiteten på skole og barnehage være tilfredsstillende. Områdene skal utbygges i den takt kommunen fastsetter.

d) *Arealer til uteopphold, leik og fritidsaktiviteter*

Det kan ikke gis brukstillatelse før utearealer til uteopphold, leik og fritidsaktiviteter er ferdigstilt.

Retningslinjer:

Det skal tas hensyn til kommunale trafiksikkerhetsplaner ved utarbeidelse av område-/reguleringsplaner eller ved søknad om byggetiltak. Nye boligområder som grenser til hverandre eller henger funksjonelt sammen skal, dersom det er hensiktsmessig, koordineres i forhold til utbygging av infrastruktur og bebyggelse.

5 Hensyn til miljøkvaliteter, estetikk og landskapstilpasning

5.1 Hensyn til miljøkvaliteter (pbl § 11-9 nr. 6)

Nye tiltak skal ikke oppføres i områder som er påvirket av forurensing, eller som på annen måte vil få miljømessige konsekvenser, eller som i vesentlig grad svekker naturmangfoldet.

Retningslinjer:

Ved nye tiltak skal det legges særlig vekt på klima, transport og miljøvennlige løsninger.

5.2 Støy (pbl § 11-9 nr. 6)

Miljøverndepartementets [*«Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging \(T-1442/2016\)»*](#) skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) og til støyende virksomheter.

Ved oppstart av reguleringssak skal behovet for støyberegninger avklares. Støyvurdering iht. retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging må foreligge før reguleringsplan sendes på høring.

Der det kan være støy over grenseverdiene og støyforholdene ikke er kjent, skal tiltakshaver få gjennomført støyberegning som dokumenterer forholdene før det kan gis tillatelse til tiltak. Forventede framtidige støyforhold skal dokumenteres og tas hensyn til.

Retningslinjer:

Støydempende tiltak skal ha høy estetisk kvalitet. Det henvises til Tabell 3 i retningslinjene for behandling av støy i T-1442/2016.

5.3 Estetikk, landskap- og kulturtilpasning (pbl § 11-9 nr. 6 og 7)

5.3.1 Miljøkvalitet, estetikk, landskap og natur

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak på dyrket eller dyrkbar mark i LNFR områder. I alle plan- og byggesaker skal det i tillegg legges vekt på å bevare områder med høg bonitet skog, naturmangfoldet, sammenhengende kulturlandskap, strandsoner og landskapsilhuetter.

Det kulturhistoriske kulturmiljøet skal bevares. Det samme gjelder for biologisk mangfold og viktige naturtyper. Det er ikke tillatt med tiltak som medfører ødeleggelse, nedbygging eller på annen måte forringer kulturmiljøet eller det biologiske mangfoldet.

5.3.2 Kulturminner

Tiltak som gjelder rivning eller vesentlig endring av ikke fredet bygg eldre enn 1850 skal sendes fylkeskommunen for uttale senest fire uker før søknaden avgjøres, jf. [Kulturminneloven § 25](#).

Retningslinje

Når det fremmes søknad som etter kommunens skjønn berører bygninger eller omkringliggende arealer med verneverdi, kan kommunen kreve at bygningen eller området dokumenteres med oppmåling, faglig vurdering, skisser eller ved bruk av foto. Fasader, vinduer og dører, takflater samt byggets hovedkonstruksjon skal i størst mulig grad bevares.

Oppføring av ny bebyggelse skal tilpasses landskapet eller bidra til å fremheve eksisterende landskapskvaliteter. Ved søknader om oppføring av ny bebyggelse (herunder også tilbygg, garasjer og uthus) vil kommunen kreve at estetiske uttrykk er tilpasset eksisterende bebyggelse på eiendommen. Det skal legges særlig vekt på bevaringshensyn og nye tiltak skal utformes slik at kulturminneverdien ikke forringes.

Kommunen skal utarbeide en egen kulturplan for å sikre at eksisterende kulturmiljøer blir ivaretatt.

5.4 Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)

Oppføring av reklameskilt/-innretninger o.l. er søknadspliktig og skal behandles ihht. [pbl § 30-3](#) og [Vegloven § 33](#).

Det kreves ikke søknad ihht. [Vegloven § 33](#) for kunstnerisk utsmykking langs offentlig vei og som er mindre enn 3 m² montert flatt på vegg. Med kunstnerisk utsmykking menes her f.eks. at det er laget i ett eksklusivt eksemplar, det inneholder ikke budskap i klartekst, det fremmer ikke direkte kommersielle interesser, det er som helhet av dekorativ karakter og det er ikke et ledd i en organisert kampanje.

Retningslinjer:

Reklameskilt skal tilpasses eksisterende bebyggelse og omgivelser i størst mulig grad. Det skal ha størrelse, farge og utforming som ikke er skjemmende. Områder med bevaringsverdig bygningsmiljø eller områder avsatt til spesialområde bevaring/hensynssone eller annen vernet bebyggelse, skal det ved utforming av skilt etter søknad utvises særlig hensyn til eksisterende bebyggelse.

Kommunen kan kreve skilt- og reklameinnretninger fjernet i henhold til ovenfor nevnte lovverk.

6 Hensyn til flom, overvann, skred og kvikkleire

6.1 Flom, overvann og skred (pbl § 11-8 a)

Det tillates ikke oppføring av nye tiltak i flom- eller skredutsatte områder. Der det kan oppstå naturfare (flom, skred osv.) skal tiltakshaver sørge for dokumentasjon som viser tilstrekkelig sikkerhet for det aktuelle tiltaket.

I områder med terrenghelling over 30 grader og områder som jf. NVE sine kart er utsatt for steinsprang og rasfare, kan det ikke gjennomføres tiltak etter [pbl § 20-1](#) bokstav a, d, k, l, og m. NVE sine retningslinjer skal følges ved planlegging og utføring av nye tiltak.

Langs bekkedrag med betydelig flomvassføring skal det ikke tillates tiltak som medfører økt sårbarhet i forhold til flom og oversvømmelser. Det kan stilles krav om dokumentasjon av hydrologiske forhold, kapasitet i vannveiene og nødvendige sikringstiltak.

Ved større tiltak skal plan for overvannshåndtering og en beskrivelse av tiltakets virkning i forhold til alternative vannveier ved tilstopping eller kapasitetssvikt i overvannssystemet, godkjennes av kommunen.

Kommunen kan kreve at det gjennomføres en fullstendig eller delvis ROS-analyse. ROS- analysen kan omfatte kartlegging av grunnforhold, radonfare, samt andre farer og uønskede hendelser som kan utgjøre skade, forringelse eller medføre ulykker for miljø og samfunn. Forventede framtidige forhold skal dokumenteres og tas hensyn til.

Retningslinjer:

Kommunen vil forholde seg til kjente flommerker, erfaringer og dokumentasjon fra de største flommene i seinere år når nedre kotehøyde for gjennomføring av tiltak skal fastsettes i plan- og byggesaker.

6.2 Kvikkleire (pbl § 11-8 a)

Retningslinjer:

For tiltak i områder under marin grense bør tiltakshaver sørge for dokumentasjon som viser vurderinger av risikoen for forekomster av kvikkleire.

7 Krav til universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)

Arbeids- og publikumsbygg med tilhørende utearealer skal utformes slik at det tilfredsstillende kravene til universell utforming, jf. [pbl § 29-3](#).

8 Krav til teknisk infrastruktur, energi og avkjørsler

8.1 Tilknytning til offentlig vann, avløp og renseanlegg (pbl § 11-9 nr. 3)

Kommunen kan kreve at eksisterende og nye boliger og fritidsbygg/hytter kobles til offentlig eller privat VA-nett, samt renseanlegg når dette ligger i rimelig nærhet til planområdet etter [pbl § 27-1](#), [27-2](#) og [27-3](#).

Borebrønner skal rapporteres til grunnvannsmyndigheten (NGU) i tråd med [Lov om vassdrag og grunnvann \(vannressursloven\) § 46](#).

8.2 Energi og oppvarming (pbl § 11-9 nr. 3)

Kommunens til enhver tid gjeldende klima- og energiplan/energiutredning, skal legges til grunn for planbehandling og andre tiltak i saker som omfattes av plan- og bygningsloven og teknisk forskrift.

Ved etablering av ny bebyggelse skal det legges til rette for fremtidig tilkobling til vannbåren varme eller til annen bærekraftig energiløsning.

Retningslinjer:

Det skal legges vekt på energireduserende løsning og alternative energikilder. Mulighetene for vannbåren varme skal vurderes ved utskifting av eksisterende energikilde.

8.3 Byggegrense og avkjørsler (pbl § 11-9 nr. 5)

For godkjenning av planer og fortetting av områder med trafikk ut til fylkesvei skal avkjørsler være godkjent av vegmyndighetene. Dette gjelder også tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjøringer.

Retningslinjer:

Byggegrense fra senterlinje for veier i Sigdal:

<i>Fv 287</i>	<i>50 meter</i>
<i>Øvrige fylkesveier</i>	<i>15 meter</i>
<i>Kommunale veier</i>	<i>15 meter</i>
<i>Gang- og sykkelveier</i>	<i>15 meter</i>
<i>Alle veier i regulerte områder</i>	<i>Krav satt i reguleringsplan</i>
<i>Private veier utenfor regulert område</i>	<i>Bør være minimum 2 meter til veikant for brøyting</i>

Kommunen kan ved ny utbygging pålegge sanering, samling av private avkjøringer og andre tiltak for å ivareta trafiksikkerhet og framkommelighet.

8.4 Stier, ski- og løypenett, gang- og sykkelveier (pbl § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Stier, ski- og løypenett samt gang- og sykkelveier skal inngå som en del av kommunens infrastruktur og skal ivaretas og videreutvikles.

Tilgjengelighet til viktige friluftsområder og leikearealer skal ivaretas i område- og reguleringsplaner og ved byggetillatelse.

Retningslinjer:

Ved tiltak som berører gang- og sykkelveier skal kommunens trafikksikkerhetsplan legges til grunn.

Ved tiltak som berører sti- og løypenettet skal kommunens sti- og løypeplan legges til grunn.

II BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL

Kapitlet omhandler bestemmelsene og retningslinjene for ulike typer arealformål.

1 Bebyggelse og anlegg

1.1 Boligbebyggelse

Ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse er ikke tillatt uten godkjent reguleringsplan, med mindre annet er angitt i kap. 1.2. i Generelle bestemmelser (kap. I).

Bestemmelser og retningslinjer utover det som framkommer under avgjøres i reguleringsplaner eller i byggesak.

1.1.1 Fortetting i eksisterende boligområder (pbl § 11-9 nr. 5)

Gjelder både for regulerte områder jf. [pbl kap. 12](#) og for områder som det ikke er satt krav til regulering.

Tomtestørrelsen ved fortetting i eksisterende boligområder skal maksimalt være 2 000 m². Ved fortetting skal eksisterende ferdselsårer og snarveier sikres. Det tillates oppføring av frittliggende eneboliger og eneboliger med utleiedel på inntil 60 m² bruksareal (BRA), samt tomannsboliger, dersom ikke annet framgår av reguleringsplan. Det samme gjelder tiltak jf. [pbl § 20-5](#) og [Forskrift om byggesak \(byggesaksforskriften\) § 4-1](#).

Tillatt grad av utnyttning er maksimal 30 % - BRA og maksimalt 300 m² BYA inkludert garasje/carport/bod og lignende. Maksimalt tillatt mønehøyde er 8 meter for bolig og 5 meter for uthus (garasje/carport/bod og lignende).

Retningslinjer:

Fradeling av tomt til fortetting kan tillates forutsatt at den nye tomten og den gjenværende er egnet for det. Grad av utnyttelse og bebyggelsens høyde skal tilpasses eksisterende bebyggelse på tilstøtende eiendommer, herunder også på den fradelte tomten.

1.1.2 Utbygging av nye boligområder (pbl § 11-9 nr. 3 og 5 og § 11-10 nr. 2)

Tomtestørrelsen for ny boligbebyggelse i avsatte boligområder skal maksimalt være 2 000 m².

Det skal ikke etableres boligbebyggelse i terreng brattere enn 1:4. I terreng brattere enn 1:5 skal bygg utformes med sokkeletasje eller liknende. Vei til bolig skal ikke være brattere enn 1:10 (Veiklasse 3 for landbruksbilvei. Jf. Landbruksdirektoratets definisjon og klassifisering av landbruksveier). Bygninger skal tilpasses terrenget.

Tillatt utnyttelsesgrad og maksimal mønehøyde er den samme som for fortetting (kap. 1.1.1).

Retningslinjer:

Større tomter kan tillates der lokale forhold ligger spesielt godt til rette for det. Dette kan for eksempel være i tilfeller der det omkringliggende området inngår som en naturlig del av tomten, bl.a. med tanke på utforming og avgrensning.

Nye boligområder skal planlegges slik at et variert boligtilbud blir ivare tatt. Barn og unges interesser skal sikres, samt tilgang til natur og fritidsområder. Områdets naturlige vegetasjon skal ivaretas på best mulig måte. Det skal tas hensyn til estetiske forhold og tilpasning til landskapet og stedets byggeskikk.

Inngrep i terrenget i forbindelse med opparbeiding av veier og lignende skal utføres på en skånsom måte. Veier skal tilpasses terrenget og vegetasjonen, slik at veiskjæringer og fyllinger begrenses mest mulig.

1.1.2.1 Krav til uteoppholdsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

Minste tillatte uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet er 50 m². For boenheter større enn 100 m² skal det avsettes minimum 100 m².

I boliger med flere boenheter kan arealet knyttes til hver enkel boenhet som et privat område eller som et felles område for flere boenheter. Alle boenhetene skal ha tilgang til et sammenhengende privat uteoppholdsareal på minimum 8 m².

Retningslinjer:

Det skal ved utforming av utomhusplan, spesielt legges vekt på å sikre gode felles uteoppholds- og leikearealer slik at møteplasser og leikeområder innbyr alle beboerne til å benytte disse. For oppføring av frittliggende eneboliger stilles det ikke krav til komplett utomhusplan.

1.1.2.2 Krav til leike- og fritidsarealer (pbl § 11-9 nr. 5)

Alle nye boligområder skal ha tilgang til leike- og/eller fritidsarealer tilpasset barn.

Retningslinjer:

Leikeplassene skal lokaliseres slik at de skjermes for trafikk, forurensning og støy, samt ha tilfredsstillende lys- og solforhold.

1.1.2.3 Krav til bil- og sykkeloppstillingsplasser (pbl § 11-9 nr. 5)

Det skal avsettes minimum 2 biloppstillingsplasser for boenheter over 100 m² og 1 plass for boenheter under 100 m². Det skal i tillegg avsettes arealer til sykkelparkering.

1.2 Fritidsbebyggelse

1.2.1 Fortetting i eksisterende regulerte områder for fritidsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

I regulerte områder jf. [pbl kap. 12](#) skal tomtestørrelsen ikke overstige 2 000 m² og det er kun tillatt med en boenhet pr. tomt/evt. en seksjonert fritidsbolig. Bebyggelsen skal plasseres minst 100 meter fra setervoll og ikke avskjære eksisterende tursti eller skiløype. Adkomstvei til tomten skal heller ikke avskjære tursti og skiløype.

Ved fradeling av fritidsbebyggelse med tidligere opparbeidet tomteareal, kan tomtegrensen vurderes.

Det tillates totalt utnyttelse av den enkelte tomt på 30 % BRA og maksimalt 300 m² BYA. Herav skal det avsettes 36 m² BYA til parkeringsareal. Største bygning skal ikke overstige 150 m² BYA. Største tilleggsbygg til varig opphold (anneks) kan være maksimal 30 m² BRA. Garasje og uthus kan maksimum være på 50 m² BYA hver.

Bygningene skal ha saltak, med takvinkel mellom 20 og 35 grader. Maksimalt tillatt mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng er 6,3 meter for fritidsbolig og 4 meter for uthus, bod, anneks og lignende. Det tillates ikke innredning av kjøkken eller våtrom i bygninger som ikke er godkjent til varig opphold.

Det henvises til kap. 8.1 vedr. tilknytning til vann og avløp.

Det er ikke tillatt med flaggstang og inngjerding rundt fritidseiendommen. Det skal utarbeides lokale retningslinjer som skal ligge til grunn for behandling av søknader om inngjerding av fritidsboliger.

Retningslinjer:

Ved fradeling til fortetting skal tomtestørrelsen tilpasses den eksisterende tomtestrukturen.

Bebyggelsen skal plasseres slik at den er minst mulig eksponert i landskapet. Landskapstrekkene skal ivaretas og det skal tas hensyn til estetiske forhold med tilpasning til landskapet og stedets byggeskikk. Lengderetningen på mønet skal fortrinnsvis være parallelt med høydekotene i området. Det skal i størst mulig grad benyttes naturtilpassede farger.

1.2.2 Utbygging i nye regulerte områder for fritidsboliger (pbl § 11-9 nr. 3)

Nye regulerte utbyggingsfelt skal tilrettelegges for vei. Det henvises til kap. 8.1 vedr. tilknytning til vann og avløp.

Utover dette gjelder de samme relevante bestemmelsene og retningslinjene som er nevnt i kap. 1.2.1.

1.2.3 Spredt fritidsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 5)

Nye tiltak ihht. [pbl § 20-1](#) til privat bruk tillates ikke.

Utvidelse av eksisterende spredt fritidsbebyggelse tillates til totalt bebygd areal (BYA) på inntil 150 m² inkl. uthus/anneks. Maksimal tillatt gesimshøyde er 3 meter og maksimal tillatt mønehøyde 5 meter. Mur, pilarer o.l. skal ikke overstige en høyde på 0,5 meter. Maksimal BYA for uthus/anneks er 20 m² og maksimal mønehøyde 4 meter. Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasje tillates for eiendom med godkjent adkomstvei. Oppføring av uthus og tilbygg i tråd med denne bestemmelsen omfattes av [pbl § 20-5](#) og [Byggesaksforskriften SAK 10 § 4-1](#), jf. [pbl § 1-6](#) andre ledd.

Det er ikke tillatt med flaggstang og inngjerding rundt fritidseiendommen.

Retningslinjer:

Utvidelsen på eksisterende spredt bebyggelse skal ikke føre til konflikt med viktige landbruk-, natur-, vilt-, friluft- og kulturlandskapsinteresser og kulturminner.

1.3 Fritids- og turistformål (pbl § 11-9 nr. 5)

Formålet omfatter arealer for bl.a. campingplasser, utleiehytter og serviceanlegg. Søknadsplikten gjelder for permanente konstruksjoner og anlegg, som f.eks.:

- Campingvogner som har fast forbindelse til bakken gjennom fundament
- Hytter
- Terrasser og spikertelt/tilbygg som er av permanent karakter eller som er over 30 kvm
- Toalett- og servicebygg

Det forutsettes at området er godkjent som campingplass i kommuneplanens arealdel.

Retningslinjer:

Utforming og fargevalg av tilbygg/spikertelt til campingvogna skal harmonisere med campingvognene og bebyggelsen på stedet. Bygget kan være inntil 3 meter bredt, lengden skal ikke overstige lengden til campingvogna uten drag og maksimal tillatt høyde er 40 cm over vogntak.

Arbeidet skal ikke føre til nye eller endrede avkjøringsforhold, eller inngrep i vann og vassdrag.

1.4 Sentrumsformål (pbl § 11-9 nr. 5)

Arealer avsatt til sentrumsformål omfatter i hovedsak i området på Haglebu nord for Haglebuvannet.

Ved etablering av ny bebyggelse gjennom fortetting eller transformasjon skal lokalisering og utforming avklares gjennom reguleringsplaner. Det skal etableres møteplasser som innbyr til felles lek og opphold. Innhold og størrelse skal tilpasses områdenes funksjon og plassering.

Det henvises til egne kommunedelplaner for områdene der dette finnes.

Retningslinjer:

Utviklingsområde for boliger, fritidsboliger for salg og utleie, camping, butikk og annen privat tjenesteyting.

Arealbruken innenfor dette området skal bygge opp under tettstedets funksjoner. All ny bebyggelse skal tilpasses og dimensjoneres med utgangspunkt i type utviklingsområde og i forhold til omkringliggende bebyggelse. Hovedtyngden av handels-, service- og kulturtilbud bør lokaliseres til dette området.

1.5 Næringsvirksomhet

1.5.1 Råstoffutvinning (pbl § 11-9 nr. 1 og 6)

Vesentlig utvidelse av eksisterende eller oppstart av nye områder for råstoffutvinning, kan bare skje gjennom godkjent reguleringsplan. Etterbruk skal beskrives og fastsettes i driftsinstruks og reguleringsplan.

Før avvikling av driften skal det utarbeides en rehabiliterings-/miljøoppfølgingsplan. Planen skal vise etterbruk, terrengbehandling, behandling av eventuelle forurensede masser og gjenplantning/tilsåing i etterkant av avviklet drift.

1.5.2 Offentlig og privat tjenesteyting og annen næringsvirksomhet (pbl § 11-9 nr. 5)

I offentlig og privat tjenesteyting eller andre servicebygg der spesielle forhold kan gjøres gjeldende, skal det gjennomføres særskilt vurdering av parkeringsbehovet. Kravet til antall parkeringsplasser fastsettes i reguleringsplan. Det skal legges til rette for el-biler.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal ved behov avsettes til bevegelsehemmede. Det skal legges til rette for parkering av sykkel, fortrinnsvis på bakkeplan.

Retningslinjer:

Etablering av nye næringsområder skal tilpasses eksisterende virksomheter og til det aktuelle området det er planlagt lokalisert. Næringer som privat tjenesteyting, kontor, handel og andre næringer tilpasset et sentrumsmiljø, lokaliseres fortrinnsvis innenfor områder avsatt til sentrumsformål.

2 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR-1)

Arealformålet gjelder for områder som i plankartet er markert som LNFR-1 og formålet er hjemlet i [pbl § 11-7 punkt 5](#). Tiltak ihht. [pbl § 1-6](#), jf. [pbl § 20-1](#) er ikke tillatt i dette området.

Retningslinjer:

Eksisterende fritidsbebyggelse kan etter søknad etter [pbl § 20-1](#) bli vurdert mht. tillatelse om gjenoppbygging etter brann eller naturskader. Endring på eksisterende bebyggelse, kan etter søknad om dispensasjon vurderes, men ikke utover bestemmelsene i kap. 1.2.3 (kap. 11 om Bestemmelser og retningslinjer til arealformål).

3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR-2)

Arealformålet gjelder for områder som i plankartet er markert som LNFR-2 og formålet er hjemlet i [pbl § 11-7](#) punkt 5 bokstav b.

3.1 Generelt (pbl § 11-9 nr. 3)

Ny boligbebyggelse i dette området krever dispensasjon ihht. [pbl § 19-2](#).

Tiltak på eksisterende boligeiendom etter [pbl § 20-1](#) i LNFR-2 områder kan tillates, men de skal ikke være i konflikt med landskap, strandsone, vilt, friluftsliv, natur- eller kulturminneverdier, kulturlandskap eller samfunnssikkerhet. Ny bebyggelse må ikke være i konflikt med dyrket mark, i nær tilknytning til gårdstun eller dyrket mark, slik at det kan forårsake konflikt med eksisterende gårdsdrift. Det må ikke medføre forringelse av viktige områder for biologisk mangfold, kulturminner og kulturlandskapsverdier.

Tiltak etter [pbl § 20-5](#) kan etter søknad om administrativ dispensasjon vurderes tillatt.

Retningslinjer:

Ny boligbebyggelse i dette området skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, dvs. til tettsteder og roer/greider, der det allerede er fast bosetting i form av boliger og gårdstun.

Nye boligområder/-tomter med avkjørsel vil kunne godkjennes uten avkjørselsplan, under forutsetning av at ny boligbebyggelse knyttes mot eksisterende godkjente avkjørsler. Vei til bolig skal holde stigningskravet til Veiklasse 3 for landbruksbilvei.

Tiltaket skal ta hensyn til estetiske forhold og tilpasses landskapets og stedets byggeskikk. Inngrep i terrenget i forbindelse med opparbeiding av veier o.l. skal utføres på en skånsom måte og tilpasses terrenget og vegetasjonen. Naturlig vegetasjon skal så langt det er mulig ivaretas. Evt. interessekonflikter i forhold til landbruk, natur- og kulturvern, viltområder og friluftsliv skal avklares.

3.2 Boliger

3.2.1 Fradelte, ubebygde og nye boligtomter, samt tiltak knyttet til eksisterende bebyggelse (pbl § 11-9 nr. 5)

Tomtestørrelsen skal ikke overstige 2 000 m².

Tillatt grad av utnyttning er 30 % BRA eller maks. 300 m² BYA inkludert garasje/carport/bod og lignende. Maksimalt tillatt mønehøyde er 8 meter for bolig og 5 meter for uthus (garasje/carport/bod og lignende) målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygninger skal tilpasses terrenget. Det skal ikke etableres boligbebyggelse i terreng brattere enn 1:4. I terreng brattere enn 1:5 skal bygg utformes med sokkeletasje eller liknende.

Tiltak knyttet til eksisterende bebyggelse gjelder ny boligbebyggelse, garasje, tilbygg osv.

Retningslinjer:

Større tomter kan tillates der lokale forhold ligger spesielt godt til rette for det. Dette kan for eksempel være i tilfeller der det omkringliggende området inngår som en naturlig del av tomten, bl.a. med tanke på utforming og avgrensning.

Se retningslinjene i kap. 3.1 over.

3.3 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 5)

Gjelder for tiltak knyttet til eksisterende fritidsbebyggelse og for tidligere fradelte, men ubebygde tomter. Det henvises til bestemmelsene og retningslinjene i kap. 1.2.3 (kap. II i bestemmelser og retningslinjer i arealformål).

3.4 Spredt næringsbebyggelse og - virksomhet

3.4.1 Næringsbebyggelse og - virksomhet utenfor landbruk (pbl § 11-9 nr. 5)

Ny næringsbebyggelse i dette området krever dispensasjon ihht. [pbl § 19-2](#).

Retningslinjer:

Arealkrevende næring utenfor landbruk skal så langt det er mulig samlokaliseres med kommunens øvrige næringsarealer. Det kan etter søknad tillates mindre type næring i LNFR-områder dersom dette anses som mest hensiktsmessig.

Det skal tas hensyn til utforming og beliggenhet i landskapet, samt til virkninger i forhold til støy, forurensning, trafiksikkerhet osv. Tiltaket skal ikke komme i konflikt med øvrig bebyggelse.

Vedr. tilleggsnæring i landbruket, også kalt Landbruk Pluss, vises det til Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementets veileder «Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss».

III BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

Kapitlet omhandler bestemmelser og retningslinjer for områder som ligger i spesielle hensynssoner.

1 Områder for sikring, fare, båndlegging og andre hensyn

1.1 Sikringssoner for vannverk (pbl § 11-8 a)

Sikringssoner for vannverk gjelder for følgende områder:

- a) Enger vannverk
- b) Prestfoss vannverk m/reservekilde
- c) Nerstad vannverk m/reservekilde
- d) Haglebu vannverk (HAGAS)
- e) Slamlagunene ved Grasvikmoen og Båsheim
- f) Vannforsyning Skallandslia/Eggedal

Tiltak i influensområdene for drikkevannsforsyning reguleres av gjeldende klausuleringsbestemmelser.

Retningslinjer:

Kommunen skal være varsomme med å gi tillatelse til tiltak innenfor hensynssonene. Det henvises til kommunens ROS-analyse for vannverk.

1.2 Båndlagte områder

1.2.1 Nåværende vernede områder (pbl § 11-8 c)

Følgende områder er verna etter lov om naturvern:

- a) Trillemarka- Rollagsfjell naturreservat
- b) Solevatn naturreservat
- c) Halvfaråsen naturreservat
- d) Juvsåsen naturreservat

I disse områdene gjelder egen forvaltningsplan og/eller verneforskrift.

1.2.2 Vernede vassdrag (pbl § 11-8 c)

Følgende vassdrag er verna etter lov om vernede vassdrag:

- a) Simoa (vassdragene ned til innløpet av Soneren, inkl. bl.a. Nerdalselva, Tempelbekken og Norefjellsvassdragene, herunder Åmotsvassdraget).
- b) Verja

I disse områdene gjelder egne rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

1.2.3 Fredede kulturminner (pbl § 11-8 c)

Alle fredede kulturminner er båndlagte etter kulturminneloven.

Dette gjelder for (Askeladden-ID i parentes. SOSI-koden med nummerering henviser til hensynssonen i kartet):

- a) Eikjebygningen, Sigdal museum (ID 86583), våningshus, vedtaksfredet. H730_1
- b) Green, Sigdal museum (ID 115547), stabbur, automatisk fredet. H730_1
- c) Berganstua, Sigdal museum (ID 86582), stue, vedtaksfredet. H730_1
- d) Støveren, Sigdal museum (ID 115546), låve, automatisk fredet. H730_1
- e) Åsand, Sigdal museum (ID 115548), fjøs, automatisk fredet. H730_1
- f) Enger (ID 86584), stabbur og kjellerbuloft, vedtaksfredet. H730_2
- g) Rust (ID 86467), stue, vedtaksfredet. H730_3
- h) Medalen Søndre (ID 86466), loft, vedtaksfredet. H730_4
- i) Sigdal prestegård (ID 86585), hovedbygning og loft, fredet av riksantikvaren. H730_5
- j) Kvernsteinberget (ID 51876), automatisk fredet. H730_6
- k) Olavskilden (ID 76885) ved Vatnås kirke, automatisk fredet. H730_7
- l) Dugurdmålnatten (ID 80381), bygdeborg, automatisk fredet. H730_8
- m) Vatnås kirkested, kirkegård, automatisk fredet. H730_9
- n) Holmen gamle kirkested (ID 155463), kirkegård, automatisk fredet. H730_10

Alle tiltak som kommer i direkte berøring med eller ligger i nærheten av kulturminner eller kulturmiljøer som er fredet etter kulturminneloven, skal sendes kulturminneforvaltningen til uttalelse, jf. [pbl § 11-9 nr. 7](#).

1.3 Fareområder

1.3.1 Skytebaner (pbl § 11-8 a)

Bestemmelsene og retningslinjene gjelder for følgende områder:

- a) Hertåtangen skytebane
- b) Stjerna skytebane
- c) Nedre Sigdal Skytebane

Det er ikke tillatt å etablere tiltak som medfører økt menneskelig aktivitet i fareområder i tilknytning til skytebanene.

Retningslinjer:

Kommunen forplikter seg gjennom dialog med baneieier/skytterlag å fastsette fareområdets utbredelse i forhold til ovenfor nevnte anlegg.

1.3.2 Høyspentanlegg (pbl § 11-8 a)

Det tillates ikke å etablere tiltak beregna på varig opphold for mennesker i influensområdene til høyspentlinjer, transformatorstasjoner, koblingsstasjoner eller lignende. Det skal ikke tilrettelegges for leik og organiserte friluftaktiviteter i umiddelbar nærhet av høyspenningsanlegg.

Retningslinjer:

Kommunen plikter å ha en dialog med netteier ved fastsetting av byggelinjer og nivå for restriksjoner for disse anleggene.

1.4 Navigasjonsanlegg for luftfart (pbl § 11-8 a)

Bestemmelsene gjelder for følgende område:

- a) Grågalten

Det henvises til hensynssoner beskrevet i Avinors retningslinjer for «Utforming av restriksjonsområder for rundstrålende navigasjonshjelpemidler og Peiler», kap. 6.6 (Restriksjonsområde for Doppler VOR):

Kritisk område:

Dette området har en radius på 100 meter og ligger nærmest anlegget. Vegetasjonen må holdes nede slik at denne ikke stikker opp over et konisk plan med toppunkt i sentrum av antenneplanet for VOR og med en elevasjonsvinkel på 10. Det kan tillates at enkeltstående trær penetrerer dette planet.

Vurderingsområde:

Vurderingsområdet ligger utenfor det kritiske området. Området har en ytre begrensning gitt i BRA kart. Høydebegrensningen for vegetasjon er den samme som for kritisk område. Restriksjoner på bygg og konstruksjoner er gitt i BRA kartet (kart som viser maksimal tillatt byggehøyde på ethvert sted innenfor et gitt geografisk område rundt et navigasjonshjelpemiddel). Etter vurdering kan det tillates at bygninger stikker opp over det koniske planet. Kraftlinje/telelinje i luftspenn kan føres frem mot anlegget, men fra 200 meter inn mot kritisk område må føringen være radiell.

1.5 Pukkverk og masseuttak (pbl § 11-8 a)

Bestemmelsene gjelder for følgende områder:

- a) Tukudalen pukkverk
- b) Kopseng steinbrudd
- c) Rundemyr pukkverk
- d) Nord-Buin masseuttak

Det henvises til tillatelser og reguleringsplanene for områdene.

1.6 Motorkrossbane (pbl § 11-8 a)

Bestemmelsene gjelder for følgende områder:

- a) Sigdal motorsenter
- b) Iskjøring på Solevannet

Det henvises til hensynssoner beskrevet i reguleringsplanene for områdene.

1.7 Bevaring av naturmiljø (pbl § 11-8 c)

Ethvert tiltak skal vurderes etter [Naturmangfoldloven](#).

Retningslinjer:

Tiltaket skal ikke godkjennes dersom det ansees sannsynlig at det vil ha negativ påvirkning på svært viktige naturtyper (kategori A), viktige naturtyper (kategori B) eller truede eller sjeldne arter (nasjonal rødliste).

1.8 Bevaring av kulturminner og kulturmiljøer (pbl § 11-8 c)

Kulturminner som etter [pbl § 29-2](#) anses å være en viktig del av et helhetlig kulturmiljø/kulturlandskap og som legges inn under hensynssone c) [i pbl § 11-8](#) skal bevares. Dette gjelder veier, steingjerder, hustufter, krigsminner, alleer, bygninger og anlegg.

Det henvises videre til [Forskrift om byggesak \(Byggesaksforskriften\) kap. 19](#) om kommunens adgang til å gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger.

1.8.1 Bevaring av fredede kulturminner

Tiltak på fredete bygninger, utover vanlig vedlikehold, er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i et fredet kulturminne innenfor hensynssone d) sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt utført. Alt vedlikehold må skje med tradisjonelle materialer og metoder, og det bør meldes fra om større vedlikeholdsarbeid.

1.8.2 Verneverdige kulturminner

Bygninger og bygningsmiljøer i tilknytning til følgende områder skal bevares:

- a) Sigdal Museum og Folkemusikksenter
- b) Lauvlia, Th. Kittelsens hjem
- c) Eggedal Mølle
- d) Hagan, Chr. Skredsviks hjem
- e) Vatnås kirke, automatisk fredet
- f) Holmen kirke, automatisk fredet
- g) Eggedal kirke, automatisk fredet

Retningslinjer:

De verneverdige bygningene innenfor bygningsmiljøene skal ikke rives. Ved planlagt fasadeendring skal originale/eldre bygningsdeler som taktekke, vinduer, dører, panel, listverk og andre detaljer bevares så langt det lar seg gjøre. Dersom eldre bygningsdeler ikke lar seg bevare, skal det lages eksakte kopier av bygningsdelene som skiftes ut. Tilbakeføring av bygningen eller deler av denne til en tidligere fase i bygningens historie bør gjøres på dokumentert grunnlag.

For å opprettholde landskapets særpreg skal det føres en restriktiv holdning til endringer i eksisterende terreng. Dette gjelder f. eks. ved oppfylling, planering og uttak av masser i disse områdene.

1.8.3 Landbruks- og kulturlandskapsområder (pbl § 11-8 c)

Kulturlandskapets særpreg i følgende områder skal bevares:

- a) Området rundt Soneren (inkl. Kråkefjorden)
- b) Intakte setermiljøer
- c) Området rundt Haglebu seter
- d) Steinset (Nordbygda)
- e) Eggedal kirkebygd

Retningslinjer:

For å opprette landskapets særpreg skal det føres en restriktiv holdning til endringer i eksisterende terreng. Dette gjelder f. eks. ved oppfylling, planering og uttak av masser i disse områdene.

Det henvises til «[Nasjonal registrering av verdifulle kulturlandskap i Buskerud](#)»(Rapport nr. 5, 1999), til «[Nasjonal registrering av verdifulle kulturlandskap i Buskerud. Hva har skjedd på 10 år? Områder med «lokal verdi»](#)»(2007) og til «[Kulturminnekompaset. Regional plan for kulturminnevern i Buskerud. 2017-2027](#)».

IV RETTSVIRKNING (pbl § 1-5)

Bestemmelsene tilhører plankart datert 30.11.17.

1 Gjeldende reguleringsplaner

Bestemmelsene og retningslinjene gjelder for hele planområdet uavhengig av arealformål og foran tidligere vedtatte reguleringsplaner, med unntak av planene nevnt i listen under i kap. V.

Nye reguleringsplaner som blir vedtatt etter at kommuneplanen er vedtatt, gjelder foran kommuneplanen, jf. [pbl § 1-5, 2. ledd](#).

[Jordlova §§ 9 og 12](#) gjelder for hele området inntil området er regulert eller fradelt til anna formål enn LNFR.

2 Kommunedelplaner

Det skal utarbeides egen kommunedelplan for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum. Nåværende kommunedelplan for Norefjell Vest vil opphøre og inngå som en del av ovenfornevnte delplan når denne vedtas. Kommunedelplanen for Trillemarka – Rollag østfjell opphører som egen kommunedelplan. Dersom ikke annet er nevnt, går delplanenes egne bestemmelser og retningslinjer foran kommuneplanens.

V GJELDENE REGULERINGSPLANER

	Plannavn	Status	Type	I kraft
1974001	Grunntjernkleiva-Tråenvasslia	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	28.05.1974
1974002	Borofjelltjern - Reintjern	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	20.11.1974
1975001	Grytehølen-Grytevann	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	30.05.1975
1978001	Nordmarken	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.08.1978
1980002	Rønningen seter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	08.04.1980
1980003	Seterhaugane-Frøvollseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	09.04.1980
1980004	Andersnattjern - Gygreseng	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	09.04.1980
1980005	Nyseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	05.05.1980
1980006	Granliseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.07.1980
1981001	Grønlifeletet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	17.03.1981
1981002	Del av Åsland	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.09.1981
1981003	Storvassåsen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	03.11.1981
1981004	Haugan - Kopseng søre	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	13.11.1981
1983001	Steinset - Snårfossen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.01.1983
1986001	Øvre Fagerli - Dokkeberg	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	13.03.1986
1987001	Åslandsetra	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	14.05.1987
1987002	Tempelseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.06.1987
1989001	Setersameiet hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.04.1989
1990001	Flenta vintercamping	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	28.06.1990
1990002	Grunntjernlia	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	20.12.1990

	Plannavn	Status	Type	I kraft
1991001	Gamleseter - Trehynnestrkket	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.06.1991
1991002	Buinlian	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	29.08.1991
1991003	Skjærslia hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	21.11.1991
1992001	Sloko	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	14.05.1992
1993001	Mellomgårdsmarka	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	28.01.1993
1993002	Solli Langseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	13.05.1993
1993003	Hamnelia hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	19.08.1993
1993004	Storeskarv	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	09.12.1993
1993005	Haglebu øst 1993	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	17.12.1993
1994001	Solbergmarka	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	26.04.1994
1995001	Brekkestykket	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	07.09.1995
1996001	Nedre Sjusjøåsen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	02.05.1996
1996002	Haugheimseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	20.06.1996
1996003	Nor-Ka, Del av Nerstad	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	19.09.1996
1997001	Tveitseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	20.03.1997
1997002	Søland Langsetermark	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	20.03.1997
1997003	Råmanset & Åslandheimseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	11.09.1997
1997004	Åsseterområdet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	11.09.1997
1998001	Haglebufeltet øst, mot Fekjanhaugen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	05.02.1998
1998002	Moseterfeltet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	05.02.1998
1998003	Svartjern	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	10.09.1998
1999001	Åslandsetra	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	24.06.1999

	Plannavn	Status	Type	I kraft
1999002	Grensetra	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	09.09.1999
1999003	Fekjanhaugen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	09.09.1999
2000001	Brennifeltet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.04.2000
2000002	Hamarberget	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.04.2000
2001001	Storlifeltet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.02.2001
2001002	Åslandsetermarka	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.02.2001
2001003	Bonkhøitdalen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.02.2001
2001004	Frøvoldfeltet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.02.2001
2001005	Djupsjøkollen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.02.2001
2001006	Markeli	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	19.04.2001
2001007	Stubberudlia	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	19.04.2001
2001008	Vei i Øvre Sjusjøåsen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	13.09.2001
2001010	Soleseter hytter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	13.12.2001
2002001	Kølbotn-Skareseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	21.03.2002
2002002	Velteberget	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	21.03.2002
2002003	Skalland	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	21.03.2002
2002004	Haugheimseter, Fnr13	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	21.03.2002
2002005	Klev Seterskog	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.06.2002
2002006	Bakliseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.06.2002
2002008	Sleggeberga	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.06.2002
2002009	Bilveg til 2 hytter Solehøgda	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.06.2002

	Plannavn	Status	Type	I kraft
2002010	Lauvnes hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	19.12.2002
2002011	Vei til Fnr 112	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	19.12.2002
2002012	Sole seterskog	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	21.03.02
2003001	Springhaug & Hamregrenda	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	20.03.2003
2003002	Finnerud hyttefelt	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	20.03.2003
2003003	Kopseng pukkverk	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	26.06.2003
2003004	Storvassåsen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	26.06.2003
2003005	Soleseter - Lauvkollen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	26.06.2003
2003006	Tråenvasslia	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	11.09.2003
2003007	Råmanset	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	11.09.2003
2003008	Søland-nordre del	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	21.12.2012
2004001	Jellum hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	29.04.2004
2004002	Djupsjøhaugen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	29.04.2004
2004003	Reintjern hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	24.06.2004
2004004	Tempelnatten	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	24.06.2004
2004005	Lislevatn	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	24.06.2004
2005001	Bjørnerudsetermarka	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	24.02.2005
2005002	Grønhovd boligfelt	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	16.06.2005
2005005	Medalen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	16.06.2005
2005006	Rupemyr	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	16.06.2005
2005007	Tempelseterområdet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	16.06.2005
2005008	Skare - Seterskog	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	03.11.2005

	Plannavn	Status	Type	I kraft
2005009	Djupsjøen hyttegrend	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	03.11.2005
2006001	Slokoseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	23.02.2006
2006002	Åslandsetra øvre del	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	23.02.2006
2006004	Dukeli	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.06.2006
2006005	Sløggjauvet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.06.2006
2006006	Rakketjernåsen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.06.2006
2006007	Haglebu skiheis sydøst	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	14.12.2006
2007001	Hamarberget, veg	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	08.03.2007
2007002	Buin Seterskog	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	08.03.2007
2007003	Lauvlia	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	20.08.2007
2007004	Lislevasseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	06.09.2007
2007005	Storlifeltet F1	Endelig vedtatt arealplan	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	26.09.2007
2008001	Weggesrudseter hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	28.02.2008
2008002	Barlindos	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	17.04.2008
2008003	Djupsjølia - hyttevei	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.05.2008
2008004	El - Verkstomta	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	25.09.2008
2008005	Haglebu øst	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	23.10.2008
2008006	Skredsvig hyttefelt, Skalland skog	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	23.10.2008
2008007	Vei Bjertnesseterfeltet	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	23.10.2008
2009001	Søre Moen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	02.04.2009

	Plannavn	Status	Type	I kraft
2010001	Sandvatn-Jøsliseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.02.2010
2010002	Rislelia	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.06.2010
2011005	Søre Teige hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	22.02.2017
2010005	Ruglandseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.06.2010
2010006	Norefjell Vest/Svartjern-Rakketjern (Gnr 141/1 og 143/4,7)	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.06.2010
2010007	Tempelseter høyfjellsgrend	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	23.09.2010
2010008	Soleseterskog nordre del	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	23.09.2010
2012002	Ingraseterlia hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	10.09.2015
2010010	Søland-midtre del	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	17.12.2010
2010011	FV 287 Foss bru - Bergerud, Statens vegvesen	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	17.12.2010
2010012	Bernerfeltet	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	17.12.2010
2010013	Bergshammarlie	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	16.12.2016
2010014	Kannarmyrlia	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.06.2012
2010015	Teigefeltet boligområde 147_1	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	20.02.2014
2010016	Ådalen hyttefelt	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	14.05.2011
2010017	Buin setergrend	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	20.09.2012
2010018	Dønnhaugliseter	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	22.09.2016
2010019	Tempelnatten	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	25.10.2012
2011006	Skareheimseterskog	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	25.09.2014
2011007	Eggedal boligfelt	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	10.05.2012

	Plannavn	Status	Type	I kraft
2011008	Ingraseterstykket (145/16)	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.11.2011
2011009	Jareseter 2	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	20.02.2014
2011010	Markeliåsen 2	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	20.09.2012
2011011	Markeliåsen 1	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	25.10.2012
2011012	Setersameiet (Gnr144/1, 145/1,2)	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.06.2012
2011013	Utsikten	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	21.06.2013
2012001	Sigdal motorsenter	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	25.10.2012
2012006	Djupsjøen-Haakonsen	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	09.04.2015
2012007	Hamregrenda	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	25.10.2012
2012009	Skareåsane hyttefelt	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	19.02.2015
2012010	Tveitseter del av Gamleseterstykket	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	16.02.2013
2013003	Sandsbråten boligplan	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	13.12.2013
2013005	Kristianseter	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	25.09.2014
2011002	Ruglandseter	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	19.06.2015 og 10.09.2015
2011003	Detaljregulering for Buinlian	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	19.06.2015
2013004	Skrikarlia/Gvitsteinåsen	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	11.12.2015
2014001	Torbråten/Bleikemyrstykket	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	22.02.2017
2014003	Heimseterfeltet	Endelig vedtatt reguleringsplan	Detaljregulering	19.06.2015
2001011	Solevatn	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	15.02.2001
1986002	Prestfoss nord	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	05.02.1987

	Plannavn	Status	Type	I kraft
1995002	Eggedal sentrum	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	07.09.1995
1984001	Eggedal boligfelt	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	07.06.1984
172001	Enger boligfelt I og II	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	29.05.1972
178002	Enger boligfelt III	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	24.04.1978
1987003	Skatvedtåsen Nerstad	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.12.1987
1990003	Boligfelt Nerstad	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	11.10.1990
173001	Tislebakke Prestfoss	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	26.07.1973
1983002	Boligfelt Flata	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	14.04.1983
1985001	Prestfoss syd	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	04.07.1985
1996004	Prestfoss syd – industri	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	28.06.1996
1989002	Utvidelse museumsområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	27.04.1989
2007006	Stubberudmoen Gnr 123/4		Bebyggelsesplan	24.05.2007
2014006	Frøvdseter	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.02.2017
2015003	Kopseng steinbrudd	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	27.04.2017
2016005	Søland langsetermark	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	22.03.2017
2016001	Dukeli øst	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	29.06.2017
1980001	Skareåsane	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	08.04.1980
2010004	Søre Teige hytteområde	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	18.06.2010
2016003	Bergheim hyttetun	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	21.09.2017

2015001	Lauvhaugen hyttefelt	Endelig vedtatt arealplan	Detaljregulering	Vedtatt 22.02.2017.
1983003	Harvorseth Camping	Endelig vedtatt arealplan	Eldre reguleringsplan	Vedtatt 17.03.1983.

Planer som skal tas ut

	Plannavn	Status	Type	I kraft
2010003	Skrikarlia/Gvitsteinåsen		Eldre reguleringsplan	Tas ut
	Deler av Bøle og Berget		Eldre reguleringsplan	Tas ut
	Besserudseter hytteområde		Eldre reguleringsplan	Tas ut
	Plan til Ingrid Østenfor		Eldre reguleringsplan	Tas ut
2001009	Ruglandsetermark		Eldre reguleringsplan	Tas ut

Øvrige bestemmelser og opplysninger som inntas i kontrakt

Nedenstående vil bli inntatt i og være en del av kontrakten, enten som eget punkt i selve kjøpekontrakten eller som vedlegg.

Eiendommen ligger innenfor planområdet til reguleringsplanen Søland Langsetermark Vest. Hjemmelshaver/grunneier til planområdet, gnr. 136 bnr. 5, (utenom solgte tomter) er Niels Christian Ihlen. Diabas Hytter AS (heretter Diabas) har avtale om å opparbeide planområdet og selge regulerte tomter.

Tomta som nå selges, Breiløkveien 63 (gnr. 136 bnr. 57), heretter «eiendommen», er ervervet fra Diabas i mars 2021. I forbindelse med dette kjøpet, ble det inngått kjøpekontrakt hvor noen spesielle forhold er særskilt regulert i en egen bestemmelse. Nedfor siteres denne bestemmelsen. Som det fremgår av bestemmelsen, gjelder den tilsvarende for senere kjøpere av eiendommen. Kjøper overtar dermed de rettigheter og plikter overfor Diabas (eller deres eventuelle senere rettsetterfølgere) som følger av bestemmelsen. At rettighetene overtas innebærer at ev. krav som følge av brudd på Diabas' sine plikter må rettes mot dem og ikke mot nåværende selger av eiendommen. Nåværende selger hefter ikke for Diabas sin oppfyllelse av bestemmelsen.

Bestemmelsen om spesielle forhold (selger=Diabas):

«I prisen er inkludert målebrev, opparbeidelseskostnader til tekniske anlegg for strøm, vei, vann og kloakk frem til tomtegrense. Adkomst og ledningsnett innenfor tomtegrensen bekostes av den enkelte kjøper. Alle kostnader for tilknytning til vann, kloakk, telefon, kabelnett og strøm mv. dekkes av den enkelte tomtekjøper, dog slik at tilknytningsavgift allerede er betalt sammen med kjøpesummen, jf. pkt. 2.

Søtelifjell Vann og Avløp AS, som eiendommen knyttes til, er i dag et privat aksjeselskap. Selger har opplyst at det er planlagt at Sigdal kommune skal overta 51% av aksjene i selskapet i samsvar med vass- og avløpsanleggslova. Hvis dette, mot formodning, likevel ikke blir gjennomført innen rimelig tid, har Selger opplyst at det vil bli etablert abonnementsvilkår mellom hytteeierne og selskapet basert på normale vilkår for slike anlegg, bl.a. selvkostprinsippet. Årlig avgift til vann- og avløp betales fra tidspunkt for påkobling. Avgiften utgjør pt. kr 8 200 pr år [dvs. i mars 2021].

Kjøper er kjent med at det på eiendommen vil bli tinglyst pliktig medlemskap i Hytte-/Velforening.

Kjøper er forpliktet til å dekke sin andel av drift og vedlikehold av interne veier, tekniske anlegg, lys og fellesarealer (for eksempel felles bål plass, sittebenker på utsiktsområder e.l.) i utbyggingsområdet, som kommunen ikke overtar driftsansvaret for.

Kostnader og inntekter fordeles ut ifra antall boenheter.

Tomtens grenser fremkommer av kart som vedlegges denne kontrakt. Kjøper har gjort seg kjent med grensene på kartet og i terrenget.

Kjøper er oppmerksom på at en ikke har anledning til å bruke veier, grøfter og fellesareal som opplagringsplass for materialer eller masser. Det er ikke tillatt å benytte beltegående maskiner på opparbeidede veier. Ved opparbeidelse av tomten må ikke skråning for fylling eller skjæring anlegges inn på regulert veigrunn. Tomtekjøper har selv ansvar for at overvann fra egen tomt ikke føres til naboeiendom eller fellesareal.

Dersom det av tomteeier, eller noen som handler i dennes tjeneste, forvoldes skade på vei, ledninger, fellesarealer, og/eller annen manns eiendom, er tomteeier erstatningspliktig ovenfor den skadelidende, eller ovenfor /selger i dennes sted.

Kjøper plikter ved inngåelse av denne kontrakt å undertegne på skjema Egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom m.v., hvoretter megler sender skjema til Sigdal kommune for bekreftelse.

Dersom forhold knyttet til kjøper utløser konsesjonsplikt er dette selger uvedkommende og kjøper må selv bære kostnader og risiko for utfall av en eventuell konsesjonssøknad.

Partene er i enige om følgende punkter. De plikter og rettigheter som er knyttet til Kjøper og Selger i alle nedenstående punkter, gjelder både for partene selv og deres rettsetterfølgere:

- Pumpe med kvern for avløp, er inkludert i kjøpesummen.
- Selger innestår for at Kjøper har rett til å benytte veier frem til tomtegrense, mot å betale de til enhver tid gjeldende veiavgifter til dekning av vedlikehold og brøyting.
- Vei, vann, avløp og strøm skal være fullført og ført frem til tomtegrense innen 11. juni 2021. Adkomstveien inn til tomta føres langs grensen på tomt 41 og videre inn på tomt 42 i området ved tomtens nordøstre hjørne, med god terrengtilpasning (også for videre veiføring). Partene er enige om å fastlegge den endelige plasseringen av veitraséen på en felles befaring på barmark før arbeidet med adkomstveien påbegynnes. Selger kaller inn til befaringen.
- Breiløkveien kan føres frem og ferdigstilles omtrent så langt den er vist i reguleringsplanen, dvs. ikke lenger frem enn til der terrenget begynner å falle. Det vil bli etablert en vendehammer innenfor det grå arealet i reguleringsplanen, som har tilstrekkelig størrelse til å snu en lastebil. Knausen ved nordøstre hjørne på tomt 42 skal bestå.
- Utover vei og vendehammer nevnt i punktet over, forplikter Selger seg til ikke å opparbeide ytterligere del av arealet markert med grå farge i reguleringsplanen mellom tomtene 41, 42 og 46, verken til parkering eller til andre tiltak. Denne plikten gjelder så lenge Selger har avtale om å disponere området. Plikten gjelder dog ikke dersom reguleringsplanen endres på en slik måte at kommunen kan pålegge opparbeidelse og slikt pålegg faktisk blir gitt. Selger skal ikke ta initiativ til slik endring av reguleringsplanen.
- Kjøper har rett til å felle trær på bnr. 5 så lenge Selger har avtale om å disponere området. Trefelling skal skje skånsomt hvor det skal legges vekt på en god balanse mellom å bevare trær slik at området fremstår naturlig, samtidig som Kjøper oppnår gode sol- og utsiktsforhold.
- Selger forplikter seg til ikke å arbeide for eller gjennomføre fradeling av ytterligere tomter i nærområdet rundt tomt 42. Denne plikten gjelder så lenge Selger har avtale om å disponere området.»

Utover ovenstående, opplyser nåværende selger om følgende:

- Den løpende vann- og avløpsavgiften til Sjøtelifjell Vann- og Avløp AS betales halvårlig, og blir jevnlig regulert. Avgiften var kr 5 875 for annet halvår 2022.
- Det fremkommer av det ovenstående at adkomstveien skulle fullføres innen 11. juni 2021. Veien er nå fullført.

- Det ble 24. august 2023 vedtatt en mindre endring til reguleringsplanen, som innebærer at tomt nr. 43, 44 og 47 på plankartet deles i to. Samlet tillatt utnyttelse er ikke endret (dvs. at tidligere tillatt maks utnyttelse på 286 m² pr. tomt, er fordelt slik at det nå tillates 143 m² pr tomt). Avstanden til nærmeste hjørne på tomten i sør, er ikke endret. Dvs. at det fortsatt vil være 56 meter med grønt LNF-område fra sørligste hjørne på Breiløkveien 63 til nærmeste nabogrense mot sør. Fra naturlig sted å plassere hytte på Breiløkveien 63 blir avstanden betydelig lengre enn 56 meter. Adkomst til disse tomtene skjer fortsatt fra Svansveien (lengre sør), og ikke forbi Breiløkveien 63 (som ligger innerst i blindvei).