



BOLIGTOMTER, LEIKVIN -
SVØO

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

2022003 Detaljplan Leikvin Svøo Hemsedal
kommune planprogram 20220603.pdf
Detaljplan Leikvin Svøo Føresegn
Situasjonsplan Leikvin
Bud og budgiving

2022003
DETALJPLAN
LEIKVIN SVØO



Planprogram - Detaljplan Leikvin - Svø





INNHALD

INNHALD	2
1. INNLEIING.....	3
1.1. FORMÅL MED PLANARBEIDET.....	3
1.2. OPPDRAGSGJEVAR OG PLANLEGGJAR	3
1.3. VURDERING ETTER FORSKRIFT OM KONSEKVENSGREIING	3
1.4. PLANPROGRAM OG INNSPEL.....	3
2. KORT PRESENTASJON AV PLAN	4
2.1. HENSIKT MED PLANARBEIDET	4
2.2. PLASSERING OG PLANGRENSE.....	4
3. PLANAR OG ANDRE FØRINGAR FOR OMRÅDET	5
3.1. FORHOLD TIL GJELDANDE KOMMUNEPLAN.....	5
3.2. FORHOLD TIL GJELDANDE REGULERINGSPLAN.....	5
3.3. NASJONALE FØRINGAR	6
4. PLANPROSESS	6
4.1. MEDVERKNAD.....	6
4.2. FRAMDRIFTSPLAN.....	6
4.3. MERKNADER TIL OPPSTARTSVARSEL OG PLANPROGRAM.....	7
5. VURDERINGS- OG AVGJERINGSRELEVANTE TEMA FOR PLANOMTALE OG KONSEKVENSGREIING.....	7
6. SAMANSTILLING AV VERKNADER	9
6.1. 0-ALTERNATIVET	9
6.2. SAMANSTILLING AV VERKNADER	9
6.3. AVBØTANDE TILTAK.....	9
7. VEDLEGG.....	9



1. INNLEIING

1.1. Formål med planarbeidet

Gjennom planarbeidet er det ynskje om å omdisponere og legge til rette eit areal på om lag 60 daa for bustadtomter. Området ligg opp mot eksisterande bustadfelt på Svøo like innpå tettstaden Ulsåk. Hemsedal kommune opplever mangel på bustader, det er derfor ynskje om at ein i planarbeidet ser på moglegheita for ulik samansetting av typar og tal einingar på kvar tomt.

1.2. Oppdragsgjevar og planleggjar

Arkitekthagen as skal på vegne av grunneigar Torleiv Løken og byggefirma Hødn Bygg As utarbeide detaljreguleringsplan for Leikvin- Svøo i Hemsedal kommune. Planen vil omfatte areal på eigedomane gbnr. 59/20, 59/21, 59/22 og 59/3.

I samsvar med plan- og bygningslova §§ 4-1 og 12-9 blir det utarbeidd planprogram som del av planprosessen då utvikling til bustadområde er i strid med sentrumsføremålet i kommuneplan. Utarbeiding av reguleringsplan vil skje i tett samarbeid med Hemsedal kommune.

1.3. Vurdering etter forskrift om konsekvensutgreiing

Jf. §6, bokstav b, i Forskrift om konsekvensutredninger skal tiltak i vedlegg I alltid konsekvensutgreiast og ha planprogram. Punkt 25 i vedlegg I er nye bustad- og fritidsområde som ikkje er i samsvar med overordna plan.

I kommuneplanen ligg arealet innanfor sentrumsføremål noverande, det omfattar blant anna bustadbygging. Då området ikkje har vorte vurdert i KU for utarbeiding av kommuneplan vil reguleringa stri mot overordna plan.

Ein vurderer at utgreiing av konsekvensar i samband med regulering av område kan gjerast som del av planomtala. Omfang og nivå på utredninga blir tilpassa omfanget av plan/tiltak.

1.4. Planprogram og innspel

Planprogrammet vil gjere greie for:

- Formålet med planarbeidet
- Planprosessen med fristar og deltakar
- Opplegg for medverknad, spesielt i høve til grupper som ein meiner å bli særleg råka.
- Kva alternativ som vil bli vurdert og behovet for utgreiingar (trongen for utgreiingar skal tilpassast tiltakets omfang og utstrekning)

Planprosess fram mot innsending til kommuna for handsaming:

- Forslag til planprogram blir lagt ut til offentleg ettersyn samstundes med varsel om planoppstart. Høyringsfristen er 6 veker.
- Planprogrammet vert justert etter innkomne merknader og vert fastsett ved politisk handsaming.
- Sjølve planforslaget vert utforma og sendt inn til kommunen for handsaming.



2. KORT PRESENTASJON AV PLAN

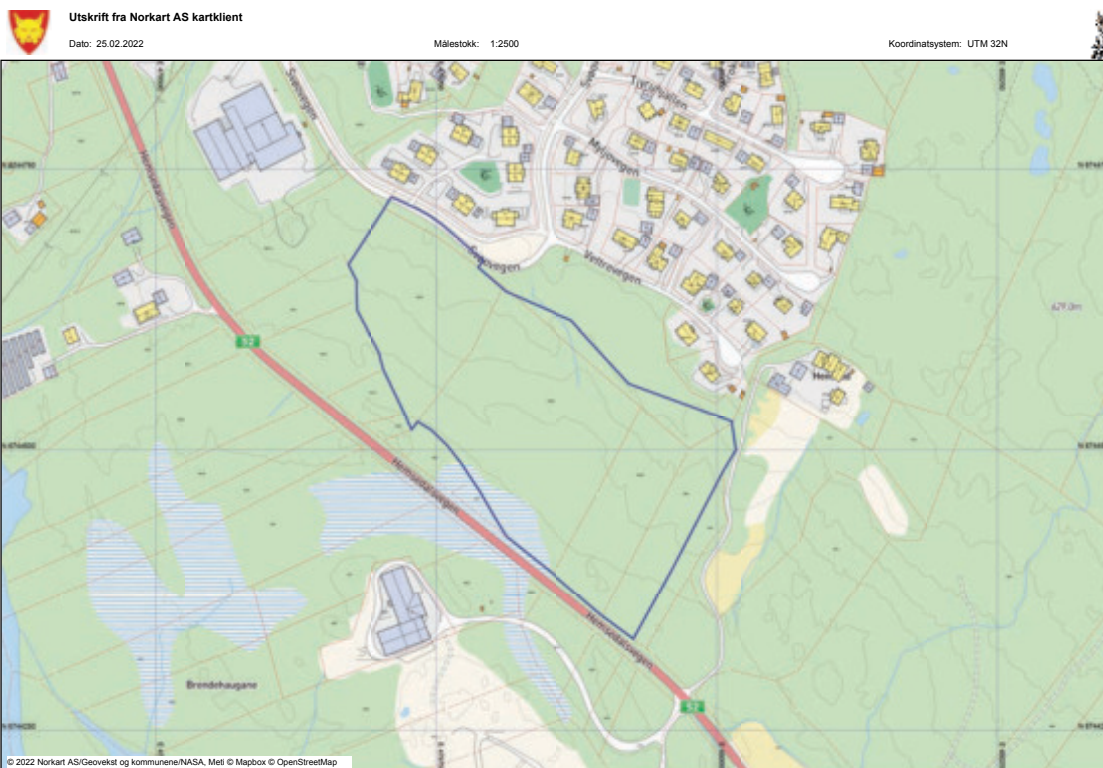
2.1. Hensikt med planarbeidet

Grunneigar Torleiv Løken og byggefirma Hødn Bygg As ynskjer å legge til rette for bustadbygging. Ei foreløpig vurdering av området legg opp til 17 tomter til eine- og tomannsbustader med tilkomst frå felles samleveg frå Svøovegen. Gjennom planprosessen vil ein vurdere bustadtyper og samansetting nærare. Detaljplan vil i tillegg til bustadtomter og veg sjå på høve rundt grøntstruktur, vatn- og avløp, renovasjon osv.

2.2. Plassering og plangrense

Området Leikvin ligg mellom Svøovegen og Hemsedalsvegen, tett opp mot eksisterande bustadfelt på Svøo. Staden har god tilgang til utmark og kort veg til sentrum på tettstaden Ulså. Det er kort veg til kollektivpunkt og barnehage. Ny skulebusshaldeplass ved Svøovegen ca. 200 m frå avkøyring til Leikvin vil frå hausten ta ungene til skulen på Trøim.

Planen omfattar areal mellom reguleringsplan for Svøo II og Rv7. Plangrensa følgjer i stor grad eigedomsgrensa for eigedomane gbnr. 59/20, 59/21, 59/22 og 59/3. Mot nord er plangrensa lagt mot plangrense for reguleringsplan for Svøo II. Ved tilkomstveg til feltet er plangrensa lagt i senter på Svøovegen.



Plangrense med blå strek på grunnkart frå kommunekart.com



3. PLANAR OG ANDRE FØRINGAR FOR OMRÅDET

3.1. Forhold til gjeldande Kommuneplan

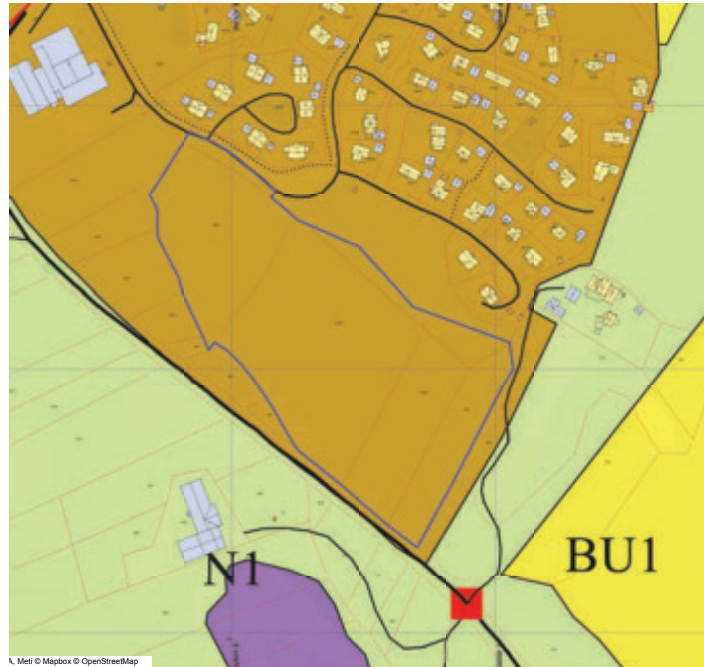
Gjeldande overordna plan for område er "Kommuneplan for Hemsedal 2018-2030", vedtatt 06.12.2018.

I arealdelen er område sett av til;

- Sentrumsformål noverande

Føresegn punkt 2.2.4 Sentrumsformål omtalar formålet slik;

Formålet femnar om bustad, offentleg og privat tenesteyting (barnehage, undervisningsbygg, institusjonar, helseinstitusjonar, bygg for religiøs utøving og forsamlingslokale), forretning, kontor, idrettsanlegg, grøntstruktur, uteoppholdsareal, samferdsleanlegg og infrastruktur.



Biletet viser kommuneplan frå kommunekart.com med planområde som heiltrukken blå strek

3.2. Forhold til gjeldande Reguleringsplan

Det er ingen reguleringsplan for område i kommuna si kartinnsynsløysning.

I nord grensar planen mot reguleringsplan for Svø II, som legg til rette for bustadbygging.



Biletet viser reguleringsplan frå kommunekart.com med planområde som heiltrukken blå strek



3.3. Nasjonale føringar

- Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2019-2033 Meld. St. nr. 18 (2015-2016)
- Friluftsliv - Natur som kilde til helse og livskvalitet
- Den europeiske landskapskonvensjonen.
- Rettleiar om planlegging av fritidsbyggnad T-1450.
- Naturmangfoldmeldinga - Natur for livet (2015-2016)
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (natur-mangfoldloven)
- Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging fra 2017
- H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling.
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken 2016-2021
- Forskrift om rammer for vannforvaltningen
- Klima- og miljødepartementets støyretningslinje T-1442/2021
- Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035
- Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08
- Energi- og klimaplan 2019-2022, Hemsedal kommune
- Trafikktryggleiksplan 2020-2023, Hemsedal kommune
- Stig- og løypeplan 2015-2018, Hemsedal kommune

4. PLANPROSESS

4.1. Medverknad

Planarbeidet vil følgje plan- og bygningslovas krav til medverknad der det ved to høve formelt blir henta inn innspel og merknader:

1. Varsel om oppstart og høyring av forslag til planprogram: Vert sendt ut til partar, naboar, offentlege mynde og kunngjort i lokalavisa og på kommuna si nettside. Høyringsfristen er 6 veker. Merknader blir vurdert og tatt med i planprogrammet. Planprogrammet vert deretter fastsett i kommunestyret.

2. Høyring og offentlig ettersyn av planframlegget: Når planframlegget er levert til kommunen vert det handsama politisk. Gjer planmynde vedtak om at framlegget skal leggest ut til offentlig ettersyn blir planmaterialet sendt ut til partar, naboar, offentlege mynde. Det blir i tillegg annonsert i lokalavis og på kommuna si heimeside. Frist for innspel er 6 veker. I planarbeidet skal ein ta omsyn til grupper ein antek å bli særleg råka. Det gjeld blant annet barn og unges interesser, menneske med nedsett funksjonsevne og eldre. I tillegg kan det gjelde spesifikke brukarar av område, representert av t.d. friluftorganisasjonar, bondelag eller enkelt personar.

4.2. Framdriftsplan

Hending	Tidsrom
Planinitiativ til kommunen	Mars 2022
Oppstartsmøte	Mars 2022
Oppstartsvarsel	Juni 2022
Merknadsperiode	Juni-august 2022
Fastsetting av planprogram politisk	September 2022
Innsending planforslag til kommunal behandling	Desember 2022
1.gangs behandling planforslag	Januar 2022
Offentleg ettersyn	Februar 2023-mars 2023
Vedtak plan	April 2023



4.3. Merknader til oppstartsvarsel og planprogram

Etter utsending av oppstartsvarsel og planprogram vil innsende merknader bli oppsummert og vurdert under dette punkt før planprogrammet vert fastsett av planmynde.

5. VURDERINGS- OG AVGJERINGSRELEVANTE TEMA FOR PLANOMTALE OG KONSEKVENsutGREIING

Utover ROS-analyse/sjekkliste etter DSBs mal og oppsett som baserer seg på føreleggane kunnskap og kjelder samt utdrag frå naudsynnte avklaringar og utgreiingar utført i samband med planarbeidet, kan det erfaringsmessig koma krav om ytterlegare tematiske faglege delutgreiingar. Tematiske delutgreiingar vil følgje planmaterialet som eigne vedlegg og bli oppsummert og konkludert i planomtala. Avbøtande tiltak eller krav til ytterlegare dokumentasjon ved byggesak vert sikra i reguleringsføresegn til planen med bakgrunn i desse.

Nedanfor er det sett opp ei liste med utgreiingstema. For kvart punkt er det gjort ei omtale/vurdering med framlegg til omfang.

Punkt	Utgreiingstema	Vurdering	Omfang
5.1.	Trafikk	Området vil få tilkomst frå Svøovegen ca. 700 meter frå avkøyringa til Riksveg 52 Hemsedalsvegen. Planområdet er ein del av sentrumsføremaal i kommuneplan som gjer føring for arealbruken, trafikk er i denne vurdert i ein større samanheng.	Omtala i planomtala
5.2.	Støy	Hovudstøykjelde i området er trafikkrelatert, mot vest ligg det også eit industriområde som vil kunne generere noko støy utandørs. Riksveg 52 mot sør har fartssonning på 80 km/t og er i vegkart oppgitt med ÅDT på 3000. Automatisk genererte støykart syner både raud og gul støysone innanfor framlegg til plangrense. Utbygginga må halde seg til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) og det må gjerast ei særskild støyvurdering i samband med reguleringsplan.	Eige fagrapport
5.3.	Flom	Aktsemdkart til NVE syner ikkje flaumfare innan plangrensa. Det går eit par blautare trekk gjennom området. Truleg overflateavrenning frå bustadområde mot nord. Denne avrenninga må først vidare gjennom området.	Omtala i planomtala
5.4.	Skred	Aktsemdkart frå NVE syner ingen skredfare mot eller innanfor planområdet.	Omtala i planomtala
5.5.	Arkeologiske undersøkingar	Fylkeskommunen blir varsla ved oppstart, dei avgjer omfanget for arkeologiske undersøkingar.	Eige fagrapport
5.6.	Plan for vann-, avløps- og overvasshandtering	Det blir utarbeidd overordna VA-plan med føringar for vann og avløp, samt ei omtale for løysingar. Ein reknar med å kople seg på kommunalt vatn- og avlaupsanlegg i området.	Eige fagrapport
5.7.	Avfallshandtering	Det vert lagt opp til sekkerenovasjon med henting av avfall langs tilkomstveg.	Omtala i planomtala
5.8.	Endring av arealbruk	Gjennom planarbeidet må det utgreiast kva konsekvensar endring av arealbruk vil føre til på overordna nivå, for miljø og samfunn og om området er	Omtala i planomtala



		eigna til føremålet. Vurderinga må gjerast opp mot nasjonale, regionale og lokale føringar og retningslinjer, og på bakgrunn av eksisterande kunnskap.	
5.9.	Landskap og estetikk	Det må gjerast greie for korleis landskapsbiletet vert påverka. Planen må gje føringar for korleis arkitektur og landskap skal handsamast for å gje gode kvalitetar og samspel med omgjevnaden og dei som brukar staden.	Omtala i planomtala
5.10.	Bebyggelse og anlegg	Plassering av ny bustader, type bustader/formål og høvet til eksisterande bustader i naboplan må vurderast. I tillegg kjem vurdering av veg-, vatn- og avløpssituasjon.	Omtala i planomtala
5.11.	Friluftsliv og rekreasjon	Høve til og påverknad på tilgrensande friluftsområde må det gjerast greie for. Planen må syne korleis friluftsområda blir påverka og korleis ein tar omsyn til friluftsområda og forbindelsar til desse. Behov for avbøtande tiltak skal vurderast.	Omtala i planomtala
5.12.	Skogbruk	Høve rundt skogen som næringsgrunnlag for gardsdrift må vurderast. Gardskart set skogen som produktiv med låg- middel bonitet.	Omtala i planomtala
5.13.	Barn og unges interesser	Høve for barn og unge skal omtalast i planen. Det skal gjerast greie for dagens situasjon og for kva konsekvensar planforslaget vil føre til for barn- og unge.	Omtala i planomtala
5.14.	Universell utforming	Det må lagast grunnleggande føresegn om funksjonskrav, der høve rundt universell utforming skal omfattast i den utstrekning lov og forskrift tillèt det.	Omtala i planomtala
5.15.	Klima og energi	Reguleringsplanen kan legge føringar for oppvarmingssystem i den utstrekning lov og forskrift gjer opning for.	Omtala i planomtala
5.16.	Risiko og sårbarheit (ROS)	Med planen skal det gjerast ei risiko og sårbarheitsanalyse, der ein tek ein gjennomgang på kva forhold i planen som kan medføre risiko for uønskte hendingar og kan vere ein fare for menneske, miljø og materielle verdiar. Analyza skal ligge til grunn for både førebygging av uønskte hendingar og førebuing for handtering av uønskte hendingar. Analyse vil følgje mal til Hemsedal kommune.	Omtala i planomtala
5.17.	Undersøkingar knytt til biologisk mangfald	Sjekk i offentlege tilgjengelege databasar syner ingen registrert artar av spesiell interesse, viktige naturtypar eller anna viktig naturmangfald innanfor planområdet eller i nær tilknytning til planområdet. (www.artsdatabaken.no, www.nibio.kilden.no).	Omtala i planomtala



6. SAMANSTILLING AV VERKNADER

6.1. 0-alternativet

For 0-alternativet vil det seie i hovudsak ei vidareføring av dagens høve. 0-alternativet vil vere referansealternativet som planforslaget blir vurdert opp mot.

6.2. Samanstilling av verknader

Det blir gjort ei samanstilling av verknader og ei samanlikning og vurdering av tiltaket i høve til 0-alternativet.

6.3. Avbøtande tiltak

Det blir gjort greie for kva som kan gjerast for å hindre eller avbøte eventuelle skader og ulemper.

7. VEDLEGG

- Kart med førebels plangrense
- Planinitiativ
- Referat frå oppstartsmøte

DETALJPLAN
LEIKVIN SVØO
FØRESEGN

Reguleringsplan for Leikvin Svøo

Reguleringsføresegner
Detaljregulering

PlanID 2022003

1. Siktemålet med planen

Siktemål med planen er å legge til rette for nye bustadbygging på Svøo med tomter for ein eller fleire einingar. Planen gjer føringar for omfang og utforming av ny bygnad slik at denne står fram som heilheitleg og tilpassa til natur, friluftsliv, terreng og landskap.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Kulturminne

- Dersom det under anleggsarbeid vert treft på automatisk freda kulturminne, eksempelvis i form av helleristingar, brend leire, keramikk, flint, groper med trekol og/eller brend stein, slagg etter jernframstilling osv., skal arbeidet straks stoppast og fylkeskommunen varslast, jf. lov om kulturminne av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminnelova) § 8.

2.1 Energi og miljø

- ENØK-tiltak og alternative energikjelder skal vere ivaretatt jf. gjeldande forskriftskrav.
- Utandørs kabel for elektrisitet og informasjonsteknologi skal i hovudsak gravast ned.
- Det kan monterast solceller på tak, solcellepanela skal ha minst mogleg reflekterande verking. Solcellepanelene skal vere svarte og ha matt overflate og elles vere mest mogleg lik taket i farge.

2.2 Vatn- og avløpsanlegg

- Det skal lagast leidningsnett for avløp fram til tomtegrense. Ny bygnad skal kople seg til kommunalt vassforsynings- og avløpsanlegg.
- VA-plan skal leggast til grunn for opparbeiding av vatn og avløp til området.
- Alle tekniske anlegg som skal overtakast av kommuna skal byggast etter Hemsedal kommune sin standard. Før det blir gitt løyve til bygging skal tekniske planar godkjennast av Hemsedal kommune.

2.3 Overvatn

- Bygg og anlegg skal utformast slik at naturlege flaumvegar blir bevart og det er sikra tilstrekkeleg tryggleik mot flaum.
- Avløp frå overvatn skal fortrinnsvis først gjennom infiltrasjon i grunnen og opne vassvegar. Opne strekningar for bekkar og dammar skal oppretthaldast.
- Overvatn skal handterast på eiga tomt og innanfor planområdet.

2.4 Landskapstilpassing og terrenginngrep

- Skjøtsel av areal som ikkje er byggeområde eller grønstruktur skal skje etter skoglova.
- Fyllingar og skjeringar skal revegeterast/såast og gjevast ei etterbehandling med stadbunden vekstjord, ny botnvegetasjon skal harmonere med eksisterande vegetasjon. Arbeidet må skje seinast første vekstsesong
- Teknisk infrastruktur skal i hovudsak leggjast i køyreveg for å redusere terrenginngrep.

2.5 Grøne og blå strukturar

- Økologisk tilstand i tjern, bekkar og elver skal ikkje forringast jf.miljømål for desse "Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken 2016-2021"

3. Føresegner for arealformål

3.1 Bygningar og anlegg (§12-5 nr.1)

Felles føresegn for bygningar og anlegg

- Før handsaming av byggesøknad for enkelttomter skal det lagast utomhusplan som syner tilkomst, omarbeidd terreng, plassering av tiltak og avstand frå tiltak til tomtegrense. Blir fleire tomter planlagt under eitt skal utomhusplanen syne heile utbygginga.
- Der byggegrense ikkje er teikna inn på plankart gjeld generelle reglar. Blir fleire tomter planlagt under eitt held det at avstandskrav mellom bygg er overhalde og dokumentert gjennom brattkonsept.
- Vegfyllingar og skjeringar kan ligger innover tomtene. Ved opparbeiding av tomtene må ein ta omsyn til desse. Fyllingar og skjeringar kan eventuelt erstattast med støttemur.
- Terreng ved plassering av bygg, tilkomst og parkering på tomtene kan fyllast opp inntil 1,5 meter frå eksisterande terreng. Administrasjonen og utbyggjar kan vurdere om enkeltvise tomter treng meir fylling grunna variasjonar i terrenget.
- Stikkrenner og grøfter må sikrast tilstrekkeleg dimensjon for noverande og framtidige tilhøve.
- 25% av einingane innafor planområde skal ha livsløpsstandard.

Bustad – frittliggende småhus (BFS)

Utnytting og plassering

- På den enkelte tomt kan det førast opp frittliggende bustadhus med hybel eller leilegheit.
- Kvar tomt kan det berre førast opp tre bygg knytt til ein bustad, dvs. 1x bustad, 1x uthus/bod/veksthus/hagestove/badstove og 1x garasje/carport.
- Utnytting er maksimalt % BYA = 30 % på kvar tomt.
- Tomtene BFS 6, 7, 8 og 11 ligg i bratt terreng, byggets volum skal trappast og følgje terrengfallet.
- For å oppnå ballanse mellom bygningane skal hovudeininga skal syna seg større enn sidebygga.
- Garasje/carport skal maksimalt vere 50 m2 BYA.
- Det er krav om 2 parkeringsplassar til hovudeininga og 1 parkeringsplass for eventuell tilleggseining. Parkering kan ligge i bygg eller overbyggas. For dei p-plassane som ikkje er overdekt skal det leggjast til grunn 15 m2 pr. parkeringsplass i BYA.

- Manøvrering inn og ut av p-plass og garasje skal skje på tomteareal og grøfteareal.

Utforming og materialbruk

- Bygg skal ha saltak eller pulttak.
- For hovudeininga er mønehøgde for saltak er 8 meter og geimshøgde for pulttak er 8 meter.
- For garasje er mønehøgde for saltak er 5,5 meter og geimshøgde for pulttak er 4 meter.
- For uthus/bod/veksthus/hagestove/badstove er mønehøgde for saltak er 3,5 meter og geimshøgde for pulttak er 3 meter.
- Maksimal høgde er målt til planert underliggende terreng.
- Hovudmøne og gesims på tak skal følgje lengderetning på bygningskroppen.
- Fasadane skal ha tremateriale, eventuelt med innslag av naturstein. Taktekke skal ikkje vere reflekterande.

Bustad – konsentrert småhus (BKS)

Fellesføresegn

- Tilkomstveg kan leggest via andre tomter. Innkøyringar skal ein forsøke å samle.
- Innanfor BKS1 og BKS2 skal det etablerast felles langtidsparkering for flest mogleg einingar. Ein kan etablere «bilfri internveg» for direkte åtkomst til einingane for av- og pålessing.
- For einingar over 30 m² oppvarma BRA er det krav om 1 parkeringsplass pr. eining.
- Parkering kan ligge i bygg eller overbyggas. For dei p-plassane som ikkje er overdekt skal det leggest til grunn 15 m² pr. parkeringsplass i BYA.
- Manøvrering inn og ut av p-plass og garasje skal skje på tomteareal og grøfteareal.
- Det skal etablerast bilfrie gangveggar og stigar mellom bustadene, med felles uteareal der det let seg gjere.
- Innanfor BKS-områda skal alle einingar utformast med tilkomst til fortau SF for mjuke trafikantar.
- Innanfor BKS1 og BKS2 kan det etablerast felles uteareal med felles bygg som td. veksthus, selskapslokale eller utstyrsbod. Fellesbygg kan vere av ein større dimensjon enn enkeltliggende sidebygg.
- Det skal opparbeidast 3 minileikeplassar innanfor områda for konsentrert småhusbusetnad. 2 innanfor BKS1 og 1 innanfor BKS2. Desse skal ha ein storleik på mellom 50-100m², og vere tilpassa dei minste barna med minimum sandkasse og benk. Område skal vere sikra mot eventuell veg med gjerde.
-

Utnytting og plassering

- Maksimal tal på einingar er 25 for BKS1 og 15 for BKS2.
- På den enkelte tomt kan det førast opp bustader med inntil 4 einingar i kvart bygg.
- Det er i tillegg lov å føre opp garasjeanlegg, bod, veksthus, hagestove og badstove.
- Bygg skal ha variert storleik, form og plassering for å skape dynamikk.
- Ved etablering av rekkehus og kjedebygg, skal det vere forskyvingar/variasjon mellom kvar bygg i husrekkja.
- Det skal sikrast passasje på min. 8 meter mellom kvar tredje rekkehus/kjede.
- Maksimalt % BYA = 35 % på kvar tomt.
- Total utnyttingsgrad inkluderer parkering.

Utforming og materialbruk

- Bygg skal ha saltak eller pulttak.
- For bustadbygg er mønehøgde for saltak er 8 meter og geimshøgde for pulttak er 8 meter.
- For garasje er mønehøgde for saltak er 5,5 meter og geimshøgde for pulttak er 4 meter.
- For uthus, bod, veksthus, hagestove og badstove er mønehøgde for saltak er 3,5 meter og geimshøgde for pulttak er 3 meter.
- Maksimal høgde er målt til planert underliggende terreng.
- Hovudmøne og gesims på tak skal følgje lengderetning på bygningskroppen.

Vann og Avløpsnett (BVA)

- Det etablerast pumpestasjon for avlaup og andre installasjonar i samband med teknisk infrastruktur.

Leikeplass (BLK)

- Leikeplassen skal vere lett tilgjengeleg frå bustadene og det skal sikrast fri ferdsel ut til stinnett og grøntareal.
- Leikeplassen skal ha sol 5 timar eller meir ved vår- og haustjamdøger.
- Ved opparbeiding av leikeplassen skal ein prøve å ivareta dei naturgitte kvalitetane på staden så som topografi og store tre. Desse skal supplerast med leikeapparat så som huske, sklie, klatrestativ og sandleikeplass. Vegen rundt leikeplassen kan nyttast for jamstilt tilkomst til leikeplassen.

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

Køyrevegar (SKV)

- Veg o SKV1. Svøvegen er til senter på vegen med 3 meter. Det er om lag 8 meter byggegrense frå vegkant. Byggegrense er teikna inn på tilgrensande tomter.
- Veg o SKV2. Regulert breidde 5,5 meter. Vegbreidda er 5 meter pluss 0,25 meter skulder på kvar side. Byggegrense mot veg er 4 meter frå vegkant på den sida det ikkje er fortau. På fortaussida er byggegrensa 4 meter mot fortauet.
- Veg o SKV3 - o SKV5. Regulert breidde 4,5 meter. Vegbreidda er 4,0 meter pluss 0,25 meter skulder på kvar side.
- Veg f SKV6- f SKV7. Regulert breidde 4,5 meter. Vegbreidda er 4,0 meter pluss 0,25 meter skulder på kvar side. Byggegrense mot veg er 4 meter frå vegkant.
- Frisiktsone på 6x45 meter er teikna inn i kryss mot Svøvegen, for dei andre kryssa gjeld frisiktsone på 3x30meter. Innan frisiktsona er det ikkje tillate med bygg, konstruksjon, terreng eller vegetasjon som stikk meir enn 0,5 m over vegarealet som frisiktlinja gjeld for.
- Regulerte vegar skal gje heilårstilkomst.
- Stikkrenner og grøfter må sikrast tilstrekkeleg dimensjon for noverande og framtidige tilhøve.

Fortau (SF)

- Område er sett av til fortau og er regulert med ei breidde på 2,5 meter. Fortauet skal liggje høgare enn køyrevegen og skiljast frå denne med opphøgd kantstein. Fortauet skal ha eit tverrfall på 2% mot vegen.
- Det er lov å kryss fortauet med innkøyring til bustadene. På innkøyringspunkt skal fortauet ligge i same nivå som vegen.

Annan veggrunn – grøntareal (SVG)

- Område for skjering/fylling. Teknisk infrastruktur som kablar, avlaups- og vassleidningar osv. kan gravast ned innanfor føremålet.
- SVG for veg o_SKV1 er regulert med 5 meter.
- SVG for veg o_SKV2 er regulert med 2,5 meter på kvar side.
- SVG for veg o_SKV3 - o_SKV4 er regulert med 2,5 meter på kvar side.
- SVG for veg o_SKV5 er regulert med 2,5 meter mot vest og 4 meter mot aust.
- SVG for veg f_SKV6 – f_SKV7 er regulert med 2,5 meter på kvar side.

3.3 Grønstruktur (§12-5 nr.3)

Naturområde Grønstruktur (GN)

- Innanfor GN1 og GN3 skal det ikkje gjerast tiltak som hindrar framkome.
- GN3 kan opparbeidast som stig, steingarden skal bevarast.
- Tekniske anlegg som trafoar, fordelingskap, brunnar, leidningstrasear osv. kan leggest innanfor området.

Vegetasjonsskjerm (GV)

- GV1 er regulert til etablering av støyreducerande tiltak. Det kan leggest opp støyvoll og førast opp støyskjerm innanfor område.
- Byggegrense på 4 meter er sett mot tomtene for nedgraving av teknisk infrastruktur. Her kan det ikkje gjerast støyreducerandetiltak som vanskeleggjer seinare vedlikehald av den teknisk infrastruktur.
- Vegetasjon kan skjøttast.

3.4 Landbruks, natur- og friluftformål og reindriftsformål (§12-5 nr.5)

Landbruksformål (L)

- Det skal ikkje gjerast tiltak som hindrar framkome.
- Tekniske anlegg som trafoar, fordelingskap, brunnar, leidningstrasear osv. kan leggest innanfor område.
- Skjøtsel av areal som ikkje er byggeområde skal skje etter skoglova. Elles gjeld dei generelle reglane for bygging i LNF-område.

4. FØRESEGNAR TIL OMSYNSSONER (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Støysoner (§ 12-6) (H210 og H220)

- Omsynsone H210 er teikna inn raud støysoner etter t-1442(2021), det skal ikkje leggest bustader i støysona.
- Omsynsone H220 er teikna for gul støysoner etter T-1442(2021), det kan leggest bustader innanfor sona med følgjande vilkår dokumentert oppfylt i byggesaka.
 - Tilfredsstillande støyntivå innandørs.

- Tilgang til eigna uteopphaldsareal med tilfredsstillande støynivå.
- Ei stile side av bygg har støynivå høgare enn grenseverdi.

5. Føresegner til føresegningsområde

5.1 Sikre verneverdi i bygg, andre kulturminne og kulturmiljø (område #1)

- Råka kolgrop, id 296146, som er markert med føresegningsområde #1 i plankartet kan fjernast utan vilkår om arkeologisk undersøking.

6. Rekkjefølgjeføresegner

Følgjande rekkjefølgjekrav er gjeldande for denne planen (§ 12-7 nr.10);

6.1 Krav før Igangsetjingsløyve:

- Før det kan gjevast igangsetjingsløyve til opparbeiding av infrastruktur (veg, vatn og avløp) skal det føreligge plan for handsaming av overvatn. Planen skal minimum vise:
 - Utrekning av overvassmengde med klimapåslag
 - Løysing for handtering av overvatn
 - Dimensjonering av overvasssystem, derunder stikkrenner
 - Ivaretaking av flaumvegar
- BFS1-12 og BKS1 og 2: Før Igangsetjingsløyve kan gis skal veg til tomt vere opparbeidd.
- Før tiltak blir gjort på BKS1 og BKS2 skal kommuna ha motteke og godkjent situasjonsplan for byggeområde, som syner tomtegrenser, plassering av bygg og uthus, storleik på einingar, innkøyring og parkering, samt stigar/gangvegar gjennom område som sikrar fri ferdsel inn til leike-, fri-, og grøntareal. Det skal også leverast minimum eitt tverrgåande situasjonsnitt gjennom område som syner fylling og skjering.

6.2 Krav før bygningar blir teken i bruk:

- Før bruksløyve på den 1. bustaden, skal veg (inklusive fortau på SKV2), vatn, avlaup, parkering og støyskjerm vere etablert.
- Før bruksløyve på den 5. bustaden, skal leikeplass vere ferdig opparbeidd.
- Før bruksløyve på den 5. bustaden innanfor høvesvis BKS1 og BKS2, skal minileikeplass innanfor område vere ferdig opparbeidd.
- Tappepunkt for brannvatn skal vere etablert.

Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

Namn	Dato	Nnummer
Leikvin Svø Trafikkstøy - reguleringsplan	21.04.2023	0221
Overordnet VA-plan	21.04.2023	-
Registreringsrapport Svø Hemsedal - Kulturminne	2023	2022/41001



SITUASJONSPLAN
LEIKVIN



Arkitekt
 Leikvin Sv780
 Høin bygg og Torjiv Løken

Prosjekt	2022-04-15
Arkitekt	Leikvin Sv780
Byggherre	Høin bygg og Torjiv Løken
Adresse	0000 Sted
Dato	15.10.2023
Skala	1:500
Blad nr.	15.10.2023

Saksnr. 2022-04-15
 Prosjekt: 2022-04-15
 Arkitekt: Leikvin Sv780
 Byggherre: Høin bygg og Torjiv Løken
 Adresse: 0000 Sted
 Dato: 15.10.2023
 Skala: 1:500
 Blad nr.: 15.10.2023

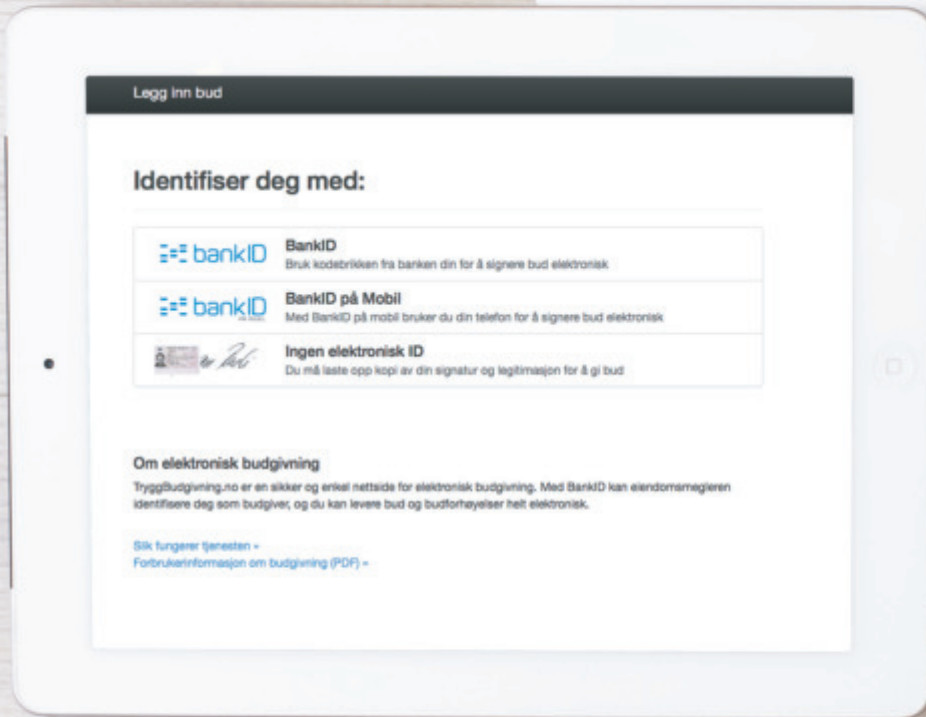
ARKITEKTEN
 Leikvin Sv780
 Høin bygg og Torjiv Løken
 0000 Sted
 15.10.2023
 1:500
 15.10.2023





BUD OG BUDGIVNING

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Boligtomter, Leikvin - Svøo
Gnr. 59 Bnr. 242 i Hemsedal kommune

Oppdragsnummer:
324-24-9003

Meglerforetak: Privatmegleren Hallingdal AS
Saksbehandler: Merethe Jonsen
Telefon / Mobil: / 92 11 41 24
E-post: merethe.jonsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIEENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller
 - budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-

Notater

