



PRIVATMEGLEREN
LILLEHAMMER

VESLESETERVEGEN 592

Vedlegg



Meglernes verdivurdering

VESLESETERVEGEN 592



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Lillehammer den 25.03.2026

Meglernes verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglernes beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglernes verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifattestelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ole Rosten.





Veslesetervegen 592, 2652 SVINGVOLL

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1936

GNR 205 BNR 94 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3441 GAUSDAL
GRUNNKRETS ENGJOM 1

Verdivurdert til

10 500 000

-	10 500 000	55 851
Fellesgjeld	Totalt	m ² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	188 m ²	- m ²	30 m ²	33 m ²	258 m ²	40 m ²
Tomt					1 040 m ²	
Byggeår					1936	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Fangstvegen 9 69 m ² 2008 1 116 m ² 1 sov	30.09.2019	3 390 000	3 320 000	0	3 320 000	48 116
2 Austlilykkja 18 64 m ² 2022 690 m ² 2 sov	30.09.2024	4 500 000	4 500 000	0	4 500 000	70 313
3 Fangstvegen 11 95 m ² 2019 1 125 m ² 2 sov	24.01.2022	4 750 000	5 350 000	0	5 350 000	56 316
4 Hestkjøllvegen 45 92 m ² 2018 1 394 m ² 5 sov	22.11.2023	5 300 000	4 950 000	0	4 950 000	53 804
5 Toftlykkja 5 208 m ² 2019 971 m ² 5 sov	24.10.2023	10 900 000	9 950 000	0	9 950 000	47 837
6 Engelykkja 16 136 m ² 2017 1 565 m ² 3 sov	03.03.2023	10 500 000	9 700 000	0	9 700 000	71 324

Austlid Seter - Meget tiltalende, påkostet og innholdsrik eiendom med svært attraktiv beliggenhet

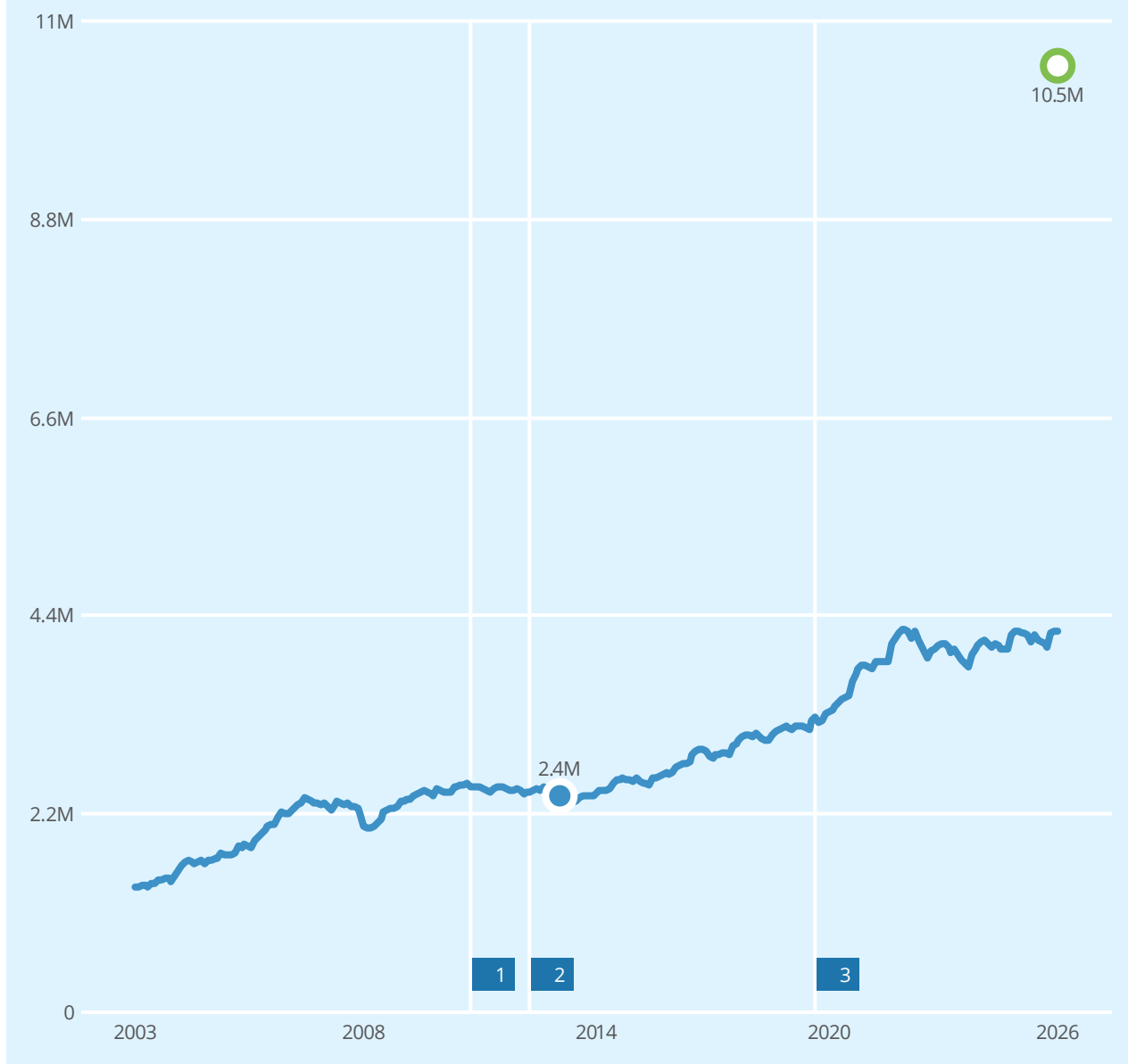
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmeidler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmeidler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger



● Salg
 ○ Meglers verdivurdering
 ⚡ Prisindeks
 ■ Endring av eiendom

- 1 Fritidsbygg
- 2 Garasje, anneks
- 3 Tilbygg fritidsbygg

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESJELD	TOTALPRIS	
04.06.2013	02.09.2013	02.10.2013	2 850 000	2 400 000	-	2 400 000	4

- 4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.



Fritidsboliger til salgs i ENGJOM 1 grunnkrets nå

26
fritidsboliger til salgs

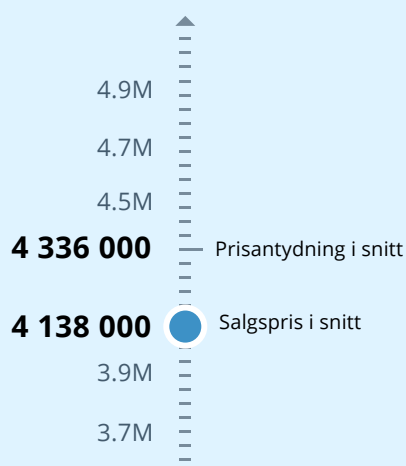


Annonsene har i snitt ligget ute i

104
dager

Fritidsboliger solgt i ENGJOM 1 grunnkrets siste 3 mnd

14
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av

144
dager

for 5.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport



Veslesetervegen 592 , 2652 SVINGVOLL GAUSDAL kommune

gnr. 205, bnr. 94

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 02.12.2025

Rapportdato: 30.12.2025

Oppdragsnr.: 20944-2943

Referansenummer: MT1494

Foretak: Takstcon AS

Takstingeniør: Eirik Enge



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

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.

Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se <https://www.takstcon.no>



Rapportansvarlig

Eirik Enge

Uavhengig Takstingeniør

eirik@takstcon.no

472 44 600



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er takket med trebord. Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Eier opplyser at det er skiftet takteking på hele bygget i forbindelse med tilbygg. Det er ikke kjent om deler av undertaket på gamlebygget ble oppgradert eller skiftet ut. Eldre undertak vil kunne påvirke levealder og konsekvens for lekkasjer dersom det ikke ble skiftet likt som resten.

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindskier i tre. Yttervegg i tømmer på gamledelen. Utvendig stående kledning. Yttervegg i trekonstruksjon. Utvendig stående kledning. Mønet skråtak i tre. Taksperre. Rundsåser. Mønet skråtak i tre. Takstoler. Trevinduer med 1+1 lags glass skiftet av tidligere eier. Trevinduer med 2 - lags isolerglass fra 2022. Ytterdør i treverk. Balkongdør i treverk. Terrassedør i tre med 2-lags isolerglass i ny del. Boddør i tre. Terrasse mot Øst. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndløper i treverk. Fundamenter fylt etter med fyllmasse. Det er derfor ikke mulig å kontrollere om det er tilstrekkelig markisolasjon rundt fundamter. Konstruksjon og overflater i treverk. Skyvedører av glass. Terrasse mot Vest. Terrasse med fundamentering av murt gråstein. Rekkverk i glass. Trapp i stein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv i hovedsak preget av: Tregulv. Fliser. Belegg. Lamminat. Vegger i hovedsak preget av: Panel. Fliser Tømmer. Himling i hovedsak preget av: Panel. Gulv i hovedsak preget av: Tregulv. Fliser. Lamminat. Terrassegulv. Betonggulv. Vegger i hovedsak preget av: Panel. Fliser Himling i hovedsak preget av: Panel. Etasjeskiller i trekonstruksjoner i gammel del kombinert med støpt plate. Etasjeskiller i betong. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Avvikene som er målt er innenfor kravene i NS3600. Skjevheter er målt i to tilfeldige rom i hver etasje, noe som er kravet i avhendingsloven. Mer skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre da opprinnelig del er fra 1826. stålpiper. Klebersteinspeiser. Kjeller er en grovkjeller med synlig grunnmur. Hulltaking er derfor ikke aktuelt. Jordkjeller med gråsteinsmur.

Profilerte tredører.

Eldre tredører i kombinasjon med nyere dører.

Boligen er varmet opp med strøm og ved, i hovedsak ved hjelp av ildsted, panelovner, varme i gulv.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn er ivaretatt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen og iht. DIBK anses dette som tilstrekkelig dokumentasjon.

Overflater vegg: Fliser på vegg. Panel på vegg.

Overflater himling: Panel i himling.

Overflater gulv: Fliser. Varmekilde: Gulvvarme. Gulv utenfor dusjsonen er laget tilnærmet flatt (ikke motfall fra sluk). Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Oppkant ved dør er ikke mulig å undersøke pga. terskel/list. Det forutsettes i denne rapporten at arbeidene er utført ihht. dagens krav. Hvis det ønskes å verifisere at dette stemmer, så må ytterligere undersøkelser gjennomføres.

Plastsluk. Smøremembran. Ved brukstillatelse/ ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.

Ferdigattest er fremvist. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Jeg har ikke kontrollert noe utover at ferdigattest er fremvist.

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnische. Vegghengt wc.

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

Det er gjennomført fuktsøk på gulv og vegg på våtrommet med måleverdier som indikerer tørr konstruksjon på våt side av tettesjikt. Det er ved inspeksjon av rør-i-rør system ikke registrert vannlekkasje på vannrør. Dette i kombinasjon med at våtrommet er nyere enn 5 år og at reklamasjonsretten ovenfor utbygger er til stede er hulltaking ikke gjennomført.

Vaskerom

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn er ivaretatt. Det foreligger midlertidig

Beskrivelse av eiendommen

brukstillatelse/ferdigattest på boligen og iht. DIBK anses dette som tilstrekkelig dokumentasjon.

Overflater vegg: Panel på vegg. Overflater himling: Panel i himling. Overflater gulv: Fliser. Varmekilde: Gulvvarme. Ved brukstillatelse/ ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Ferdigattest er fremvist. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Jeg har ikke kontrollert noe utover at ferdigattest er fremvist. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør. Det er gjennomført fuktsøk på gulv og vegg på våtrommet med måleverdier som indikerer tørr konstruksjon på våt side av tettesjikt. Det er ved inspeksjon av rør-i-rør system ikke registrert vannlekkasje på vannrør. Dette i kombinasjon med at våtrommet er nyere enn 5 år og at reklamasjonsretten ovenfor utbygger er til stede er hulltaking ikke gjennomført.

Bad

Våtrom fra 2006. Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befarings, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Overflater vegg: Fliser på vegg. Overflater himling: Panel i himling. Overflater gulv: Fliser. Varmekilde: Gulvvarme. Gulv utenfor dusjonen er laget tilnærmet flatt (ikke motfall fra sluk). Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Oppkant ved dør er ikke mulig å undersøke pga. terskel/list. Det forutsettes i denne rapporten at arbeidene er utført iht. dagens krav. Hvis det ønskes å verifisere at dette stemmer, så må ytterligere undersøkelser gjennomføres. Ukjent tettesjikt/membran. Servant. Speil. Dusjvegger. Gulvmontert wc i eget rom inne på våtrom. Mekanisk avtrekk. Tilluft ved gjennom dør som har større sprekker mellom karm og dørblad. Dersom dør justeres må det lages tilstrekkelig lufting gjennom dør. Fuktsøk i svill er gjennomført fra tilstøtende rom uten funn av fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Stål benkeplate inne på grovkjøkken. Integreert komfyr, koketopp, oppvaskmaskin, Plass til frittstående kjøleskap. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstu med Fliser på gulv. Panel på vegg. Panel i tak. Plassbygd innredning. Badstu ovn.

Toalett med Fliser på gulv. Panel på vegg. Panel i tak. Vegg hengt toalett.

Toalett med Fliser på gulv. Panel på vegg. Panel i tak. Vask med underskap. Speil. Vegg hengt toalett. Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Rør i rør. Kobber.

Synlige avløpsrør i plast.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken. Mekanisk avtrekk fra bad.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra 2004 i gamledel.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra byggeår nydel

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult anlegg.

Det er opplyst fra eier:

At det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår, det er gjort utbedringer og moderniseringer av anlegget

Sikringer løser ikke ut uten grunn.

Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil/ mangler på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann. Dette i kombinasjon med anleggets alder gjør at det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll/ el. takst av det elektriske anlegget for å vurdere tilstanden på en fullstendig måte. Resultatet fra denne undersøkelsen vil være grunnlag for eventuelle utbedringer av anlegget.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg da takstmann ikke innehar autorisasjon/ fagkompetanse for undersøkelse av elektrisk anlegg.

Røykvarslere på batteri. Pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår på gamledelen.

Drenering fra byggeår på nydel.

Gråsteinsmur på gamle delen.

Støpt ringmur. Støpt plate på mark.

Støttemur i gråstein.

Flat/skrånende tomt. Fallforhold er ikke vurdert pga. snø. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Utvendige avløpsrør er av plast

Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

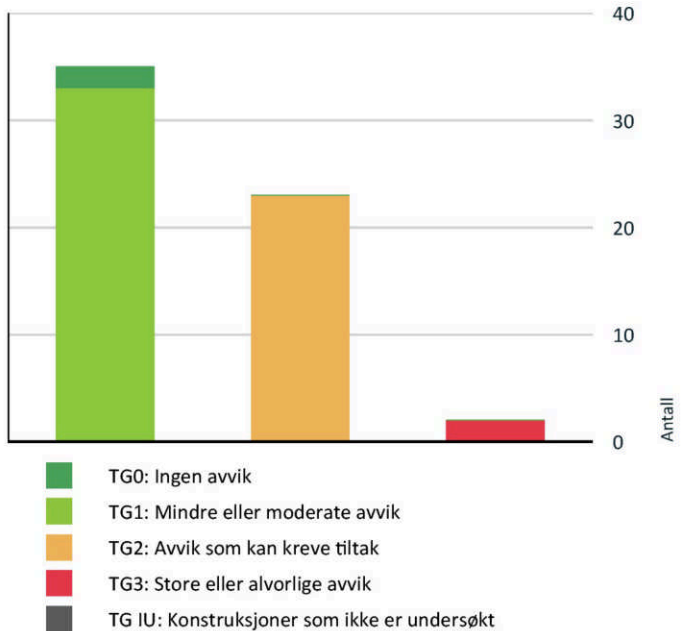
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Soverom som ligger innenfor innglasset balkong er opprinnelig omsøkt som boder og ikke godkjent slik de fremstår idag.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dør kjeller gammel del [Gå til side](#)

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng gammel del [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører gammel del [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom 2 > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1936

Kommentar
Eier

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygningens alder på gamledelen tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Kostnader til løpende vedlikehold må påregnes. Kostnader til fornyelser må påregnes.

Ny del fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Normale vedlikeholdskostnader må forventes.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

UTVENDIG

TG 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekket med trebord. Tak (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Eier opplyser at det er skiftet taktekkning på hele bygget i forbindelse med tilbygg. Det er ikke kjent om deler av undertaket på gamlebygget ble oppgradert eller skiftet ut. Eldre undertak vil kunne påvirke levealder og konsekvens for lekkasjer dersom det ikke ble skiftet likt som resten.

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindskier i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfanger på deler av takflatene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nedløp uten bortledning kan føre til skade på konstruksjon over tid. Manglende montering av snøfangerne kan føre til at snø og is samler seg på taket og danner store snøskavler. Disse snøskavlene kan være tunge og potensielt farlige, da de kan falle ned og forårsake skade på eiendom eller personer under.

Tilstandsrapport



Snøfangere på deler av taket.

TG 1 Veggkonstruksjon ny del

Yttervegg i trekonstruksjon. Utvendig stående kledning.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i tømmer på gamledelen. Utvendig stående kledning.

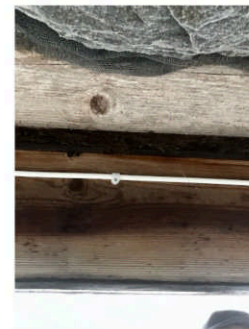
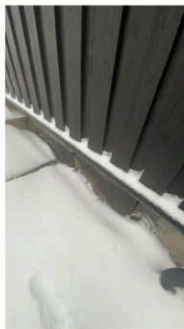
Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Der det er noe mer værslitt panel vil det være behov for hyppigere vedlikehold og behandling for å ikke få redusert levetid på konstruksjon. Redusert ventilering av kledning kan føre til redusert levealder på kledning da fukt fra vær og vind ikke ventileres ut fra vegg like godt som ved godt ventilert kledning/konstruksjon.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i tre. Taksperre. Rundsåser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast og belastning enn nyere bygg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved store snølaste. Det er bygnings eier sitt ansvar å påse at lastene på taket ikke overstiger hva taket tåler. Ved store snølaste vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og tak må kontrolleres/måkes.
- Det anbefales ytterligere undersøkelser for takkonstruksjon som ikke ble åpnet den gangen det ble påvist mindre vannlekkasje ved pipe. Selv om lekkasjen ble utbedret fra utsiden, kan vann ha trengt inn og forårsaket fukt, mugg eller råte i konstruksjonen. Dette kan utvikle seg over tid uten synlige tegn. For å kartlegge om det finnes skjulte skader, anbefales det å åpne konstruksjonen.

TG 1 Takkonstruksjon nydel

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i tre. Takstoler.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 1+1 lags glass skiftet av tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Værslitte vinduer vil kreve ytterligere vedlikehold samtidig som de vil ha dårligere funksjon mot kulde og fukt enn nyere vinduer.



TG 1 Vinduer ny del

Trevinduer med 2 - lags isolerglass fra 2022.

TG 1 Dører

Ytterdør i treverk

Balkongdør i treverk

Terrassedør i tre med 2-lags isolerglass i ny del.

TG 2 Dør kjeller gammel del

Boddør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Værslitte dører vil kreve ytterligere vedlikehold samtidig som de vil ha dårligere funksjon mot kulde og fukt enn nyere dører.



📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot Øst. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndløper i treverk. Fundamenter fylt etter med fyllmasse. Det er derfor ikke mulig å kontrollere om det er tilstrekkelig markisolasjon rundt fundamter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse er ikke bygget med frostsikker konstruksjon og bevegelser/ skjevheter vil derfor kunne forekomme. • Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fundamenter fylt etter med fyllmasse. Det er derfor ikke mulig å kontrollere om det er tilstrekkelig markisolasjon rundt fundamter. Større skjevheter vil føre til større kostnader og vedlikehold på konstruksjon.



📍 TG 1 Terrasse nydel

Terrasse mot Vest. Terrasse med fundamentering av murt gråstein. Rekkverk i glass.

📍 TG 1 Innglasset terrasse

Konstruksjon og overflater i treverk. Skyvedører av glass.

Tilstandsrapport



⚠ TG 3 Utvendige trapper

Trapp i stein.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det er krav om rekkverk på trapper for å oppfylle teknisk forskrift. Uten rekkverk er det fare for å falle ned, noe som kan føre til alvorlige skader. Manglende rekkverk betyr som regel at konstruksjonen ikke er i samsvar med byggeforskrift.



INNENDIG

⚠ TG 2 Overflater

Gulv i hovedsak preget av: Tregulv. Fliser. Belegg. Lamminat.

Vegger i hovedsak preget av: Panel. Fliser Tømmer.

Himling i hovedsak preget av: Panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Stedvis knirk i gulv.

Enkelte fliser har hul lyd/bom. Det er ikke tegn på sprekker i fuger rundt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Knirk kan indikere underliggende problemer. Knirk i gulvet kan tyde på feil montering av overflater/underlag/skjevheter i underliggende konstruksjon.

Dersom fliser eller fuger løsner ytterligere må det påregnes større kostnader rundt utskifting/oppgradering av overflater.

Tilstandsrapport



Synlige skader på tømmer etter gammel lekkasje der peis tidligere var montert i stue i gamledelen. Enkelte løse fliser på kjøkkengulv.

TG 1 Overflater nydel

Gulv i hovedsak preget av: Tregulv. Fliser. Lamminat. Terrassegulv. Betonggulv.
Vegger i hovedsak preget av: Panel. Fliser
Himling i hovedsak preget av: Panel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner i gammel del kombinert med støpt plate.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe skjevheter i gulv som ikke er skiftet ut. Plan avvik kan føre til at overflater som legges får feil slitasje over tid, samt skader i overganger og skjøter som kan føre til knirk og kosmetiske feil over tid. Møblering kan også være noe utfordrende ved større skjevheter. Skjevheter i konstruksjon må ses på i sammenheng med fundamentering og grunn.



Gulv under stue i gamledelen er lagt nytt med nye bjelker i følge eier.

Gjennomført noe tiltak fundt bæreevne på gulv i gamledelen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn ny del

Etasjeskiller i betong. Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Avvikene som er målt er innenfor kravene i NS3600. Skjevheter er målt i to tilfeldige rom i hver etasje, noe som er kravet i avhendingsloven. Mer skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre da opprinnelig del er fra 1826.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

stålpiper. Klebersteinspeiser.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller er en grovkjeller med synlig grunnmur. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

TG 2 Rom Under Terreng gammel del

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Jordkjeller med gråsteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Konsekvensene av høy fuktighet mot grunnen kan inkludere muggvekst, råte, strukturelle skader og dårlig luftkvalitet. Muggvekst kan føre til helseproblemer som allergier og luftveisinfeksjoner. Dersom det over det oppstår råte kan det svekke strukturen i bygningen og føre til behov for kostbare reparasjoner. Det er derfor viktig å identifisere årsaken til den høye fuktigheten og ta nødvendige tiltak for å redusere fuktighetsnivået og forebygge potensielle skader.



TG 1 Innvendige dører

Profilerte tredører.

TG 2 Innvendige dører gammel del

Eldre tredører i kombinasjon med nyere dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører trenger justeringer. Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom dører ikke justeres kan det skape skader/merker på karm og dørblad og ytterligere kostander kan påløpe.

Andre innvendige forhold

Boligen er varmet opp med strøm og ved, i hovedsak ved hjelp av ildsted, panelovner, varme i gulv.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrom fra 2006. Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

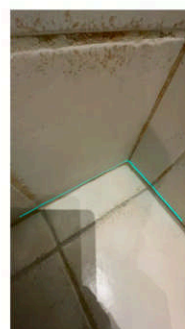
Overflater vegg: Fliser på vegg. Overflater himling: Panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Svortesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Overflater må rengjøres.
- Materialet i våtsonen er beskyttet mot direkte vannsøl.
- Ikke egnet overflate i våtzone (trevirke) kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til veggene.



Det er observert dør i våtsonen. Vindu har utforinger og lister som ikke tilfredsstiller krav til fukt i våtsonen. Det må gjennomføres tiltak for å sikre overflater mot fuktskader for å lukke avviket.

Kalk og svortesopp på fliser/fuger.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflater gulv: Fliser. Varmekilde: Gulvvarme. Gulv utenfor dusjsonen er laget tilnærmet flatt (ikke motfall fra sluk). Gulvet skal avgrensas av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Oppkant ved dør er ikke mulig å undersøke pga. terskel/list. Det forutsettes i denne rapporten at arbeidene er utført iht. dagens krav. Hvis det ønskes å verifisere at dette stemmer, så må ytterligere undersøkelser gjennomføres.

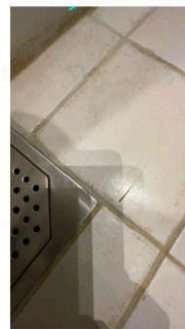
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

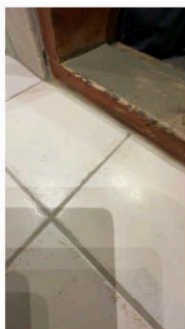
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
- Det er registrert hullyd/fast bom bak fliser.
- Det er registrert riss/sprekker i fliser/fuger.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.
- Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring av hullyd/fast bom.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring. Riss/sprekker i flis/fug kan være en indikasjon på avvik i bakenforliggende konstruksjon. Det vil være viktig å vurdere eventuell skade på underliggende membran ved å utbedre/ ikke utbedre avviket.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Sprekk i flis på gulv.



- Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkliste/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.
- Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til membran/tettesjikt, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant. Speil. Dusjvegger. Gulvmontert wc i eget rom inne på våtrom.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved gjennom dør som har større sprekker mellom karm og dørbblad. Dersom dør justeres må det lages tilstrekkelig lufting gjennom dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk i svill er gjennomført fra tilstøtende rom uten funn av fukt.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg noe forhøyede fuktverdier.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av

Tilstandsrapport

erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn er ivarettatt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen og iht. DIBK anses dette som tilstrekkelig dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater vegg: Panel på vegg. Overflater himling: Panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Ikke fuktsikker overflate i våtsonen.på vegg
Våtzone er 1 meter utenfor dusjvegger og 0,5 meter fra håndvask.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Materialet i våtsonen er beskyttet mot direkte vannsøl.
- Ikke egnet overflate i våtzone (trevirke) kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til veggene.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Overflater gulv: Fliser. Varmekilde: Gulvvarme.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Ved brukstillatelse/ ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.

Ferdigattest er fremvist. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Jeg har ikke kontrollert noe utover at ferdigattest er fremvist.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomført fuktsøk på gulv og vegg på våtrommet med måleverdier som indikerer tørr konstruksjon på våt side av tettesjikt. Det er ved inspeksjon av rør-i-rør system ikke registrert vannlekkasje på vannrør. Dette i kombinasjon med at våtrommet er nyere enn 5 år og at reklamasjonsretten ovenfor utbygger er til stede er hulltaking ikke gjennomført.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befarings, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn er ivarettatt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen og iht. DIBK anses dette som tilstrekkelig dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

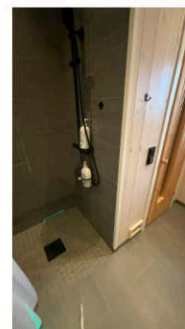
Overflater vegg: Fliser på vegg. Panel på vegg.
Overflater himling: Panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.
- Ikke fuktsikker overflate i våtsonen.på vegg
Våtzone er 1 meter utenfor dusjvegger og 0,5 meter fra håndvask.

Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Materialet i våtsonen er beskyttet mot direkte vannsøl.
- Ikke egnet overflate i våtzone (trevirke) kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til veggene.



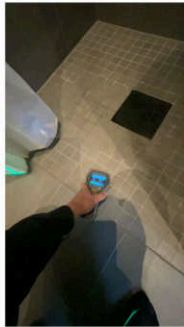
Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Panel i våtsonen.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Overflater gulv: Fliser. Varmekilde: Gulvvarme. Gulv utenfor dusjsonen er laget tilnærmet flatt (ikke motfall fra sluk). Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Oppkant ved dør er ikke mulig å undersøke pga. terskel/list. Det forutsettes i denne rapporten at arbeidene er utført ihht. dagens krav. Hvis det ønskes å verifisere at dette stemmer, så må ytterligere undersøkelser gjennomføres.

Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > BAD 2

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran. Ved brukstillatelse/ ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser.

Ferdigattest er fremvist. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Jeg har ikke kontrollert noe utover at ferdigattest er fremvist.



1. ETASJE > BAD 2

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje. Vegghengt wc.

Vurdering av avvik:

- Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utbedres er det fare for at en lekkasje ikke oppdages og blir mer omfattende enn nødvendig.

Dersom det oppstår lekkasje inne i sistene uten drenering er det større sansynlighet for fuktgjennomtrekning til tiltstøtende konstruksjoner og større skader kan oppstå.

Tilstandsrapport



Det er ikke registrert drenering fra lukket sisterne. Det bør innhentes dokumentasjon på type sisterne som er benyttet for å kontrollere om det er med lukket/vansikker pose rundt sisterne. '

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomført fuktsøk på gulv og vegg på våtrommet med måleverdier som indikerer tørr konstruksjon på våt side av tettesjikt. Det er ved inspeksjon av rør-i-rør system ikke registrert vannlekkasje på vannrør. Dette i kombinasjon med at våtrommet er nyere enn 5 år og at reklamasjonsretten ovenfor utbygger er til stede er hulltaking ikke gjennomført.

KJØKKEN

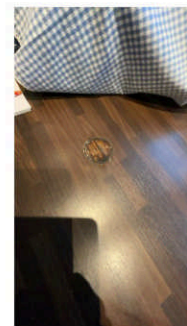
1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Stål benkeplate inne på grovkjøkkenen. Integriert komfyr, koketopp, oppvaskmaskin, Plass til frittstående kjøleskap, Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Eget grovkjøkken innenfor hovedkjøkken.



Merke i benkeplate etter tidligere montert tappetårn for øl.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalett med Fliser på gulv. Panel på vegg. Panel i tak. Vegg hengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er ikke registrert drenering fra lukket sisterne. Det bør innhentes dokumentasjon på type sisterne som er benyttet for å kontrollere om det er med lukket/vannsikker pose rundt sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Manglende avtrekk kan føre til unødvedig fukt og lukt i rommet. Ved en eventuel lekkasje i sisterne vil det kunne havne i vegg konstruksjon før det oppdages dersom det ikke etableres hull for lekkasje vann.

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstu med Fliser på gulv. Panel på vegg. Panel i tak. Plassbygd innredning. Badstu ovn.

1. ETASJE > TOALETTROM 2

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalett med Fliser på gulv. Panel på vegg. Panel i tak. Vask med underskap. Speil. Vegg hengt toalett. Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

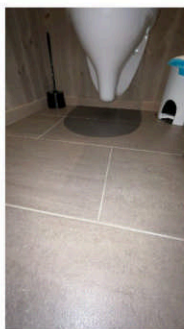
- Det er avvik:

Det er ikke registrert drenering fra lukket sisterne. Det bør innhentes dokumentasjon på type sisterne som er benyttet for å kontrollere om det er med lukket/vannsikker pose rundt sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved en eventuel lekkasje i sisterne vil det kunne havne i vegg konstruksjon før det oppdages dersom det ikke etableres hull for lekkasje vann.



Det er ikke registrert drenering fra lukket sisterne. Det bør innhentes dokumentasjon på type sisterne som er benyttet for å kontrollere om det er med lukket/vannsikker pose rundt sisterne.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør i: Rør i rør. Kobber.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter. Mekanisk avtrekk fra kjøkken. Mekanisk avtrekk fra bad.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra 2004 i gamledele.

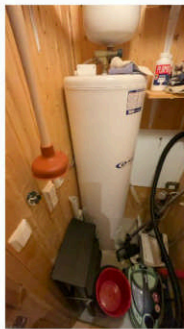
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

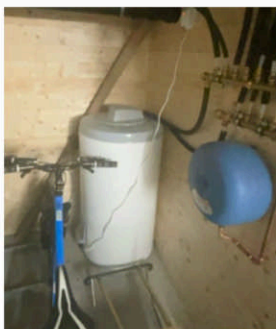
Konsekvensen ved høyere alder på bereder kan være plutselige kostnader rundt utskifting av bereder.



Bereider fra 2004 i gamledele.

TG 1 Varmtvannstank nydel

Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra byggeår nydel



Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult anlegg.

Det er opplyst fra eier:

At det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår, det er gjort utbedringer og moderniseringer av anlegget

Tilstandsrapport

Sikringer løser ikke ut uten grunn.

Det har ikke vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil/ mangler på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.

Dette i kombinasjon med anleggets alder gjør at det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll/ el. takst av det elektriske anlegget for å vurdere tilstanden på en fullstendig måte.

Resultatet fra denne undersøkelsen vil være grunnlag for eventuelle utbedringer av anlegget.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg da takstmann ikke innehar autorisasjon/ fagkompetanse for undersøkelse av elektrisk anlegg.



1 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarslere på batteri. Pulverapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

1 TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuksikring siden byggeår på gamledelen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Konstruksjon rundt og under hytta kan ta skade dersom drenering svikter.

📍 TG 1 Fuktsikring og drenering ny del

Drenering fra byggeår på nydel.

📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Gråsteinsmur på gamle delen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Sprekker/riss ble registrert på grunnmur.
- Skjevheter i grunnmur registrert.
- Grunnmur/fundamenter er ikke frostsikret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

Setningsskader i grunnmuren kan føre til svekkelse i konstruksjon under bygningen. Dette kan inkludere skjevheter, sprekker/riss i vegger og gulv. Setningsskader kan også føre til problemer med dører og vinduer som ikke lukker, og kan resultere i vanninntrengning og fuktighetsskader. Setningsskader kan være kostbare å utbedre,

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det oppfordres til å gjennomføre ytterligere undersøkelser. Svekkelse av grunnmuren under bygningen. Dette kan inkludere skjevheter, sprekker i vegger og gulv. Setningsskader kan også føre til problemer med dører og vinduer. Sprekker i muren kan resultere i vanninntrengning og fuktighetsskader. Det er viktig å utbedre setningsskader i grunnmuren for å unngå ytterligere skader. Brennbar isolasjon anbefales fjernet eller tildekket med ubrennbar materiale. Flammer kan spre seg langs isolasjonen og bidra til raskere brannutvikling. Der isolasjonen ligger i fasaden, kan brann spre seg raskt mellom etasjer. Giftige gasser (som cyanid fra PUR) kan være farlige og oppstå ved brann. Fundamenter som ikke står på frostsikker masse, uten tilstrekkelig fuktsikring vil kunne bevege seg gjennom årstiden som følge av tele og fuktighet. Dette kan føre til bevegelse. Om man ønsker en stabil konstruksjon må fundamentene frostsikres.

Tilstandsrapport



Deler av mur er pusset over på gamledel. Ukjent tilstand bak puss.



Mur er skummet igjen enkelte steder. Mur er ikke musesikker.



Større sprekker i gråsteinsmur i jordkjeller.

TG 1 Grunnmur og fundamenter nydel

Støpt ringmur. Støpt plate på mark.

TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur i gråstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det må gjøres tiltak for å sikre mot fallulykker.



TG 0 Terrengforhold

Flat/skrånende tomt. Fallforhold er ikke vurdert pga. snø. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast
Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvensen ved høyere alder på anlegget kan være plutselige kostnader på deler eller hele anlegget. Det er ikke registrert synlige avvik på avløpsrør som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

2011

Kommentar

kommunens arkiver.

Standard

Lav/enkel standard på bygget.

Bygget er ikke teknisk vurdert.

Kjøper oppfordres til egne undersøkelser.

Vedlikehold

Beskrivelse

Fundamentert direkte på grunn. Yttervegg i tømmer.

Enkelt bygg som ikke tilfredsstillter dagens krav til bruk og isolering.

Fundamentering har større skjevheter.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

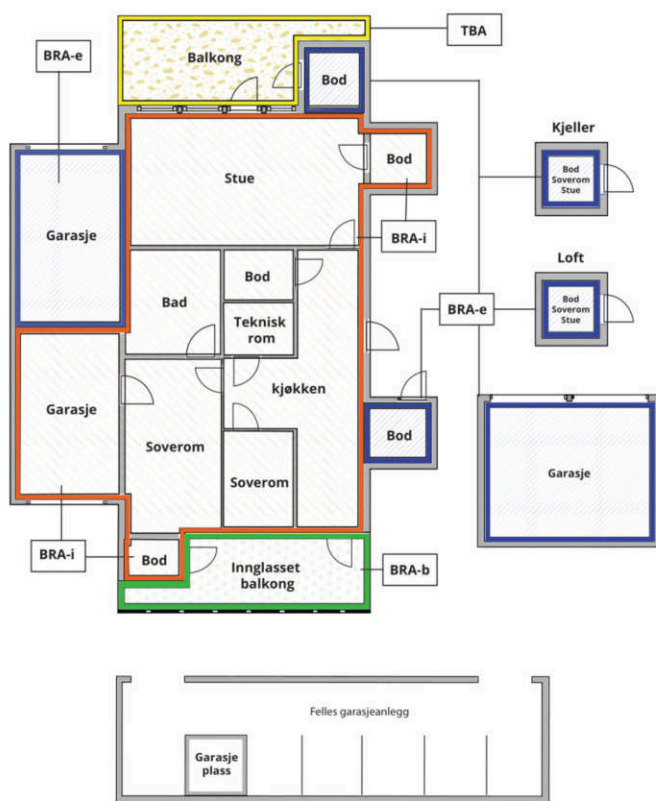
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	188		30	218	33		218
Kjeller						40	40
SUM	188		30		33	40	258
SUM BRA	218						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom, soverom 2, stue, stue/ entre, kjøkken, kott, bad, toalettrom, bod, vaskerom, bad 2, badstue, toalettrom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, soverom 6		Innglasset balkong
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

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

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendingslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Soverom som ligger innenfor innglasset balkong er opprinnelig omsøkt som boder og ikke godkjent slik de fremstår idag.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Soverom innenfor boder har ikke tilstrekkelig størrelse på vinduer ut fra krav om lys i rom.
 DIBK sier følgende om konekvens av for lite vindu/dagslys på rom med permanent opphold: Dagslys er viktig for menneskers helse og trivsel og kan føre til økt behov for kunstig belysning, som kan gi høyere energiforbruk og lavere komfort. Rom med for lite vindu bør ikke benyttes til permanent opphold.

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Kommentar

Tilleggsbygg: Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt. Bygningens lovliggheit er ikke vurdert/kontrollert med mindre dette spesifikt er opplyst under punkt lovliggheit for denne bygningen.

Bygget er ikke godkjent for permanent opphold og slik det er innredet pr. idag. kjøper vil bruke bykket på egen rissiko eller omdisponere det til bod som det er godkjent som.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	181	7
Stabbur	0	9

Kommentar

Fritidsbolig
 Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivarettatt.

Stabbur
 Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivarettatt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.12.2025	Eirik Enge	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3441 GAUSDAL	205	94		0	1040.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Veslesetervegen 592

Hjemmelshaver

Nilsen Jørn Ørnlund

Kommentar

Merk at deler av gjerde som er satt opp ligger utenfor tomt og over på naboeiendom.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomt er snødekt på befaringstidspunktet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	15.12.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	02.12.2025	Innhentet informasjon om eiendommen.	Innhentet		Nei
Eier	02.12.2025	Ga opplysninger om eiendommen.	Innhentet		Nei
Energirapport	15.12.2025		Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjonene som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatrettslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvisning til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

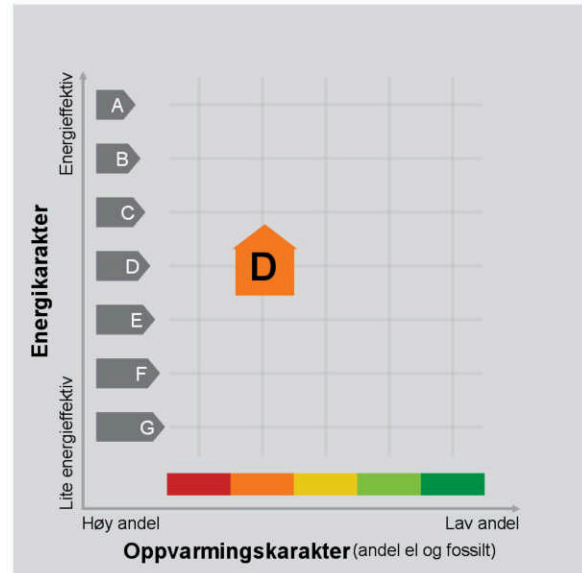
Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik. Det var lagret mye innbo/løsøre

Forutsetninger

flere plasser i boligen på befaringdagen, dette gjorde så inspeksjonen ble noe begrenset. Under befaringen var takteking, terreng o.l gitt begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av snø.

ENERGIATTEST

Adresse	Veslesetervegen 592
Postnummer	2652
Sted	SVINGVOLL
Kommunenavn	Gausdal
Gårdsnummer	205
Bruksnummer	94
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	156879320
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-236041
Dato	15.12.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.


Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Etterisolering av yttervegg**

- **Tidsstyring av panelovner**
- **Montering tetningslister**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1936
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 188
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Reduser innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 25: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Lillehammer	
Oppdragsnr.	
55251489	
Selger 1 navn	
Jørn Ørmlund Nilsen	
Gateadresse	
Veslesetervegen 592	
Poststed	Postnr
SVINGVOLL	2652
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalenr.	7852847

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei Ja
- Beskrivelse

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nybygg og omlegging av tak på gamle del

Arbeid utført av

3 bygg

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Beskrivelse

Innredet til soverom i 2 boder. Ikke godkjent endring

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Forbehold om når jeg kjøpte, men mener 2013

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørn Ørnlund Nilsen	7b44746c5520b216fe401 5d2ca3ebbf233a904f3	29.01.2026 11:09:49 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



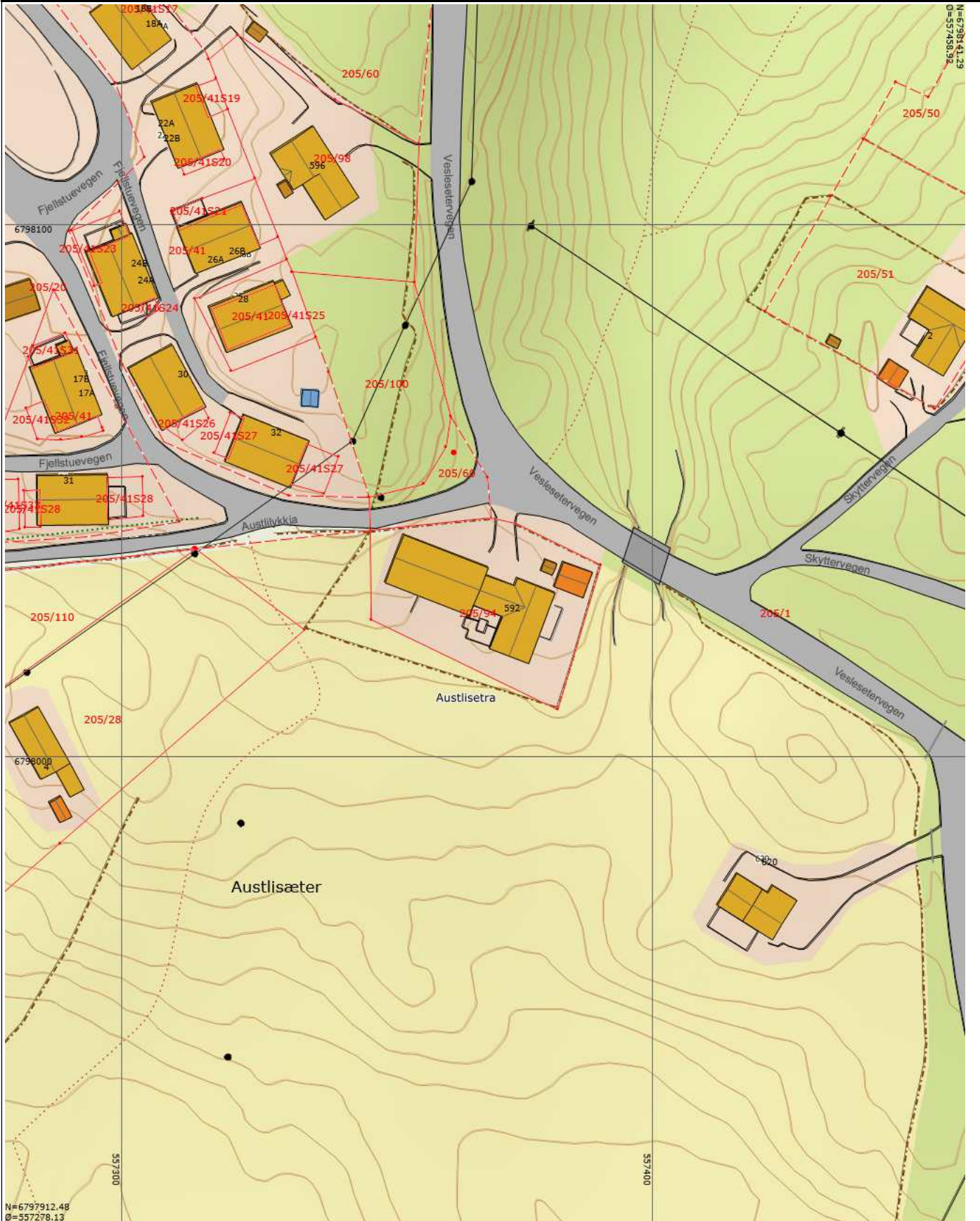
Gausdal
kommune

KARTUTSNITT


























Eiendom:	Gnr: 205	Bnr: 94	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Veslesetervegen 592 2652 SVINGVOLL			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

A	Bygg og anlegg	•	Teiggrensepunkt		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrense dårlig nøyaktighet		Eiendom		Husnummer
	Husnummer med bokstav	•	Gatelys (belysningspunkt)		Mast
•	Skap		Masteomriss		Trase
	Hekk		Gjerde		Loddrett mur
	Stikkrenne		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Taksprang		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Vegdekkekant på bru
	Udefinerte bygg		Bolig		Fritidsbolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Bru
	Veg		Høydekurve_Gausdal		Privatveg gatenavn
	Skogsbilveg gatenavn				



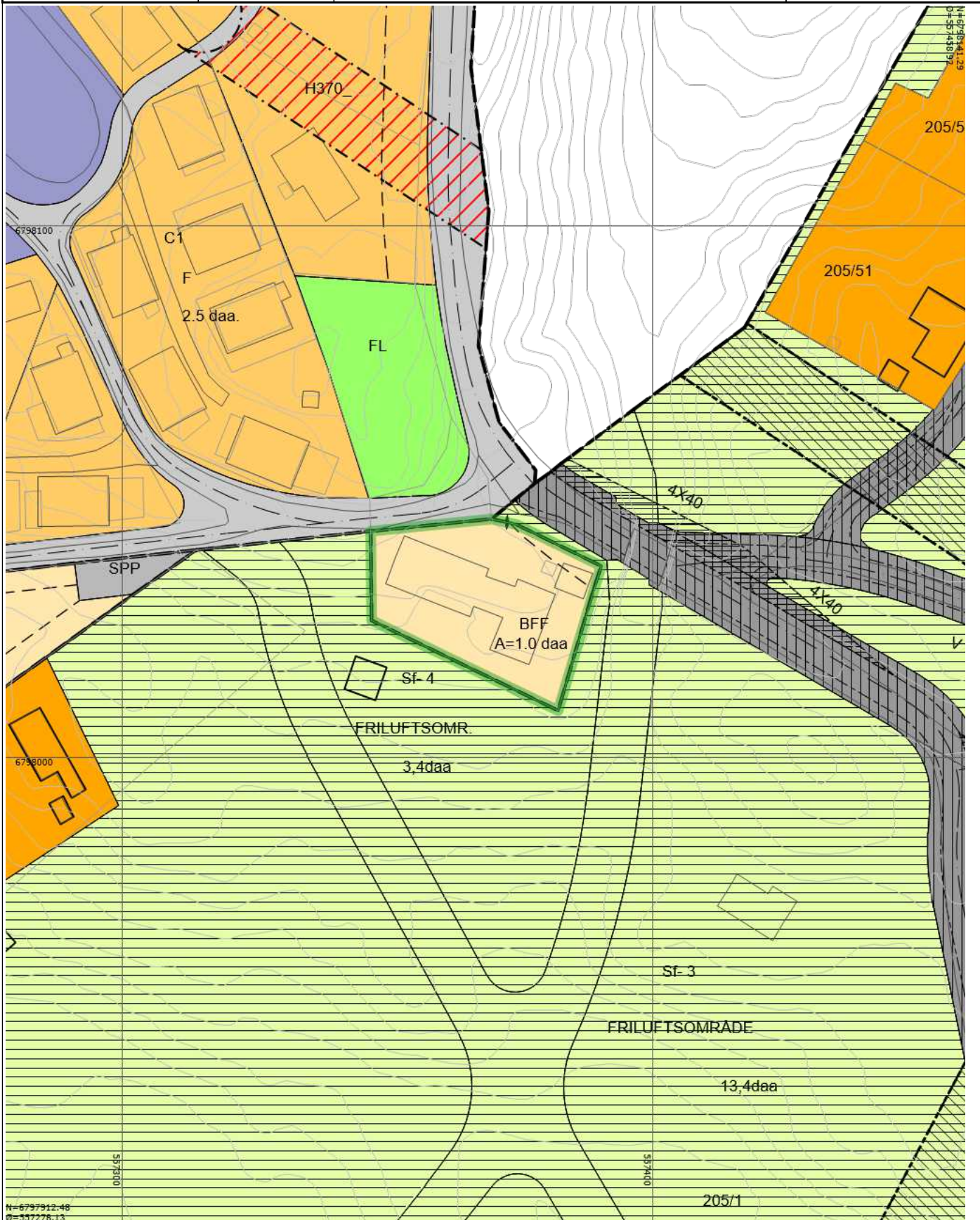
Gausdal
kommune

Reguleringsplan (ikke komplett)






























Eiendom:	Gnr: 205	Bnr: 94	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Veslesetervegen 592 2652 SVINGVOLL			
Annen info:	Austlid-Gl�mhaugen			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Udefinert bygning	 Bygning	 Veg
 Bru	 Høydekurve_Gausdal	 Eiendomsgrense
 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 RpFareGrense	 RpGrense
 RpFormålgrense	 Avkjørsel - både inn og utkjøring	 Regulert tomtegrense
 Byggegrense	 Bebyggelse som inngår i planen	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane	 Frisiktsone ved veg
 Høyspenningsanlegg	 Fritidsbebyggelse	 Privat veg
 Friluftsområde	 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Fritidsbebyggelse
 Fritidsbebyggelse-frittliggende	 Fritids- og turistformål	 Veg
 Parkeringsplasser	 Friluftsmål	

**DOKUMENTET GJELDER:****EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:**Eiendom: Gnr 205 Bnr 94 Fnr _____ Snr _____**KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER , LEGALPANT:****KOMMUNALE AVGIFTER OG GEBYRER :**

Årlige kommunale avgifter er:	32 486,26 kr inkl mva
Hvor mange terminer faktureres avgiftene:	4
Det årlige beløpet inneholder følgende avgifter:	
Vann : Abonnement og forbruk:	<input checked="" type="checkbox"/>
Avløp: Abonnement og forbruk:	<input checked="" type="checkbox"/>
Tømming av slamavskiller	<input type="checkbox"/>
Renovasjon:	<input checked="" type="checkbox"/>
Brannsyn, feiing:	<input checked="" type="checkbox"/>
Eiendomsskatt:	<input checked="" type="checkbox"/>
Vannmålerleie:	<input type="checkbox"/>

INFORMASJON OG LEGALPANT:

Ventes det endringer i avgiftene kommende år:	Nei	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>
	Dersom ja spesifiseres ca beløp og hvilke avgift:			
Foreligger det restanse beløp på kommunale avgifter:	Nei	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>
	Dersom ja spesifiseres beløp:			

Ytterligere informasjon om hvor offentlig ledninger ligger i og i nærheten av eiendommen. Informasjon om vannmåler, samt informasjon om ny planlagt offentlig vann og avløp, og om eiendommen kan medregne å bli tvunget tilkoblet kan bestilles i tillegg gjennom Infoland.

Evt andre kommentarer:

1. kvartal 2026 har forfall 20.03.. Vann og avløpsgebyrene er beregnet ut fra et forbruk på 23 m3 pr år.

Med hilsen
For Gausdal Kommune

Navn: Gunhild S. Kveine Dato: 27.11.25



3 Bygg Gausdal AS
Baklivegen 2148
2651 ØSTRE GAUSDAL

ØSTRE GAUSDAL, 21.11.2022

Arkivkode
GNR 205/94

Vår ref.(oppgis ved svar)
19/2609-12

Mottatt
17.11.2022

G/BNR 205/94 - FERDIGATTEST FOR RIVING AV FJØS OG OPPFØRING AV TILBYGG TIL FRITIDSBOLIG I VESLESETERVEGEN 592. TILTAKSHAVER: JØRN NILSEN

Med hjemmel i PBL § 21-10 gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til tillatelse i del sak 47/20 datert 21.02.2020.

Tiltaket er kontrollert av ansvarlige. Ajourført gjennomføringsplan foreligger. Ferdigattesten fritar ikke ansvarlige for at alle arbeider er utført i henhold til byggetillatelse og gjeldene bestemmelser.

Byggesaksavdelingen har ikke foretatt befarings.

Tildelt adresse på eiendommen er: **Veslesetervegen 592**

Vi minner om at huseier plikter å plassere husnummerskilt på bygningen, lett synlig fra innkjøring.

Det registreres 1 ny pipe på bygget, totalt 2 stk.

Med vennlig hilsen
Gausdal kommune

Werner Øverli
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent, og sendes uten signatur

Kopi til: Gausdal Eiendomsservice AS, Hampevegen 6, 2651 ØSTRE GAUSDAL
Jørn Ørnlund Nilsen, Stenrødveien 62, 1784 HALDEN
Lillehammer Region Brannvesen, Postboks 986, 2626 LILLEHAMMER



DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:Eiendom: Gnr 205 Bnr 94 Fnr _____ Snr _____**Midlertidig brukstillatelse / Ferdigattest:**

Midlertidig brukstillatelse er en attest som viser at bygningen kan benyttes inntil gitte vilkår er oppfylt. Ferdigattest er en attest som viser at bygningen er ferdigstilt ihht byggetillatelsen og plan og bygningslov. Alle søknadspliktige bygg SKAL ha enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før den kan tas i bruk. Foreligger ikke en slik attest i byggesaksarkivet må tiltakshaver innhente dette før bygningen tas i bruk.

Vedlagt som scannet fil er følgende dokumenter:

Midlertidig brukstillatelse	Ja		Datert	
Ferdigattest	Ja		Datert	

Evt andre kommentarer:

Det finnes ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på denne eiendommen i våres akvif

Dersom noen av dokumentene som ble etterspurt ikke er vedlagt ligger ikke disse i kommunenes arkiver.

Årsaken til dette kan være:

Med hilsen
For Gausdal Kommune

Navn: Monica Brenden Olsen Dato: 27.11.2025

**Godkjente bygningstegninger:**Eiendom: Gnr 205 Bnr 94 Fnr _____ Snr _____

For de bebygde eiendommene sendes tegninger over bygningene på eiendommen slik bygningen er godkjente.

Vedlagt som scannet fil er følgende dokumenter:

Godkjente byggetegninger	Dato:

Dersom tegningene ikke stemmer overens med den virkelige bygningen på eiendommen, og bygningen / tilbygget er av nyere dato gjøres det oppmerksom på at årsaken kan være ulovlig oppføring.

Evt andre kommentarer: Det finnes ikke tegninger i våres arkiv på denne eiendommen, kun på stabbur/galleri

Med hilsen
For Gausdal Kommune

Navn: Monica Brenden Olsen

Dato: 27.11.2025



DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:

Eiendom: Gnr 205 Bnr 94 Fnr _____ Snr _____

Opplysninger om veg og avkjørsel til eiendommen:

Eiendommen har avkjørsel fra følgende veg:	Navn:	Vesleseterevgen				
Vegen er	Privat veg	x				
	Fylkesveg					
	Kommunal veg					
	Riksveg					
Er avkjøringstillatelse gitt	Ja		Nei		Vet ikke	
Er det gitt noen dispensasjoner for eiendommen i forhold til veg, som evt medfører forbehold/ krav el:	Ja		Nei		Beskrivelse	

Evt andre kommentarer:

Med hilsen
For Gausdal Kommune

Navn: Monica Brenden Olsen

Dato: 27.11.2025



DOKUMENTET GJELDER:
EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:Eiendom: Gnr 205 Bnr 94 Fnr _____ Snr _____**KONSESJONSOPPLYSNINGER:**

Konsesjonsopplysninger		Kommentarer:
Det kreves konsesjon for kjøp		
Det kreves egenerklæring om konsesjonsfrihet på grønt skjema		
Det kreves ikke konsesjon eller egenerklæring	x	

Boenheter			Kommentarer:
Det er registrert og godkjent 1 enhet på etterspurte eiendom/feste/seksjon:	Ja		
Det er registrert flere enheter på etterspurte eiendom/seksjon/feste som er godkjent og kan benyttes til utleie :	Ja	Ant. Enheter	
		:	

(Kopi av gjeldende plan med bestemmelser, samt informasjon om reguleringsformålet kan bestilles i annen vare i Infoland, og medfølger i generell eiendomsmeglerpakke)

Med hilsen
For Gausdal Kommune

Navn: Monoica Brenden Olsen

Dato: 27.11.2025



Gausdal kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3441 - Gausdal kommune	205	94	0	0	Grunneiendom	Austlid seter	Ja	1040,2	1040,2	0-Ikke oppgitt
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrok	Representasjonspunkt				
26.03.2010	Nei	Nei	Nei			Nord: 6798028.77313171 Øst: 557365.171982128 System: EPSG:25832				

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			205/94	0
Oppmålingsforretning	11.08.2010	20.06.2012	pl.u.21/10		205/60	0
					205/20	0
				Avgiver	205/1	-1040.2
				Mottaker	205/94	1040.2
Annen forretningstype	11.08.2010	11.08.2010			205/94	0
Kartforretning	07.07.2010	11.08.2010	pl.u.21/10		205/60	0
					205/94	0
					205/1	0
Kartforretning	07.07.2010	11.08.2010	pl.u.21/10		205/20	0
					205/94	0
					205/60	0
					205/1	0
Annen forretningstype	26.03.2010	26.03.2010			205/94	0
Oppmålingsforretning	26.03.2010	26.03.2010	pl.u.21/10		205/19	0
				Avgiver	205/1	-1038.4
				Mottaker	205/94	1038.4
					205/60	0
					205/20	0

BYGNINGER						
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
156879320	Fritidsbygg(hyftersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	191	191
156879320-1	Tilbygg	Annet som ikke er næring	Ferdigattest	0	109	109
300254350	Garasjeuth.anneks til fritidb	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	11	11

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Veslesetervegen	592			Nord: 6798027.85 Øst: 557373.64 System: EPSG:25832		Grunnkrets 101-Engjom 1 Postnummerområde 2652-SVINGVOLL Stemmekrets 2-Østre Gausdal SKOLEKRETS 4-ENGJOM Kirkesokn 1-Østre Gausdal

KOMMUNAL TILLEGGSDDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom	J-Journalnummer: 87-09	Type: - Etat: - Saksnummer: Tekst: Gnr.205 bnr.94 er setertunet på Austlidsetra.

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
1040,2	Nord: 6798028,77321457 Øst: 557365,1719794 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal

kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

--



Gausdal kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3441 - Gausdal kommune	205	94	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	156879320	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	264	191	191

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6798024.51 Øst: 557375.53 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk	17.06.2011	03.04.2008	
DO-Data fra bygningsendring overført	22.11.2022	22.11.2022	

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	191	5	Kjøkken	2	2	Veslesetervegen 592	205	94	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	38	0	0	191	191

Referanse
J-Journalnummer: 11/425-6

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: 58/11

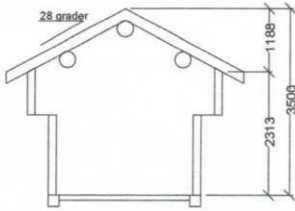
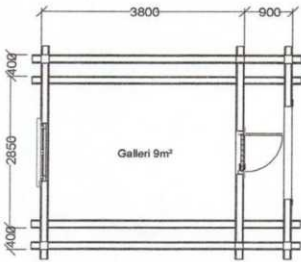
BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt			
Tilbygg	156879320	1	Ferdigattest	Annet som ikke er næring	0	173	109	109			
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk				
Nord: 6798033.88 Øst: 557360.1 System: EPSG:25832			Nei	0							
Energikilder	Oppvarming										
Elektrisitet	Elektrisk										
Bygningstatushistorikk	Dato			Registrertdato			Slettetdato				
RA-Rammetillatelse	21.02.2020			24.02.2020							
IG-Igangsettingstillatelse	21.02.2020			24.02.2020							
FA-Ferdigattest	21.11.2022			22.11.2022							
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	109	2		1	1	Veslesetervegen 592	205	94	0	0
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Hovedetasje	0	38	0	0	109	109				
Referanse											
J-Journalnummer: 19/2609											
Referanse											
B-Bygningsrådsvedtak: 47/20 D											

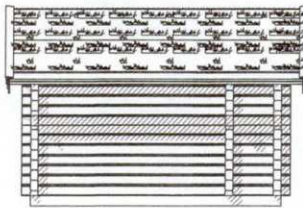
Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



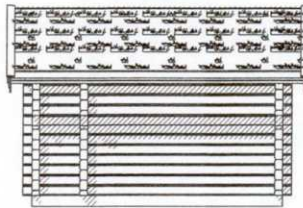
Fasade nord



Fasade vest



Fasade sør



Fasade øst

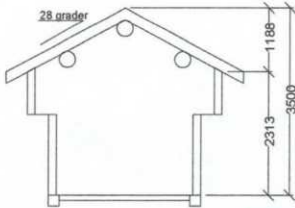
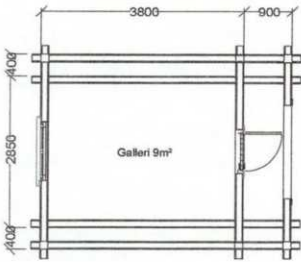


GAUSDAL KOMMUNE	
Leder	Saksbehandler
16 SEPT. 2011	
Saksbehandler nr. 11/1245-1	Ark. Saksbehandler
Ark. P. Ansturing	Kontroll

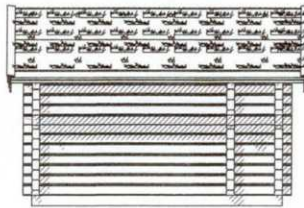
GAUSDAL KOMMUNE
Behandlet av administrasjonen
18 OKT. 2011

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
08.09.11			1 : 100		
Plan, snitt og fasadetegninger galleri Marit Austlid				Erstatning for:	Erstattet av:
				Tegnet av T. F.	
Henvising:		Beregning:			

E1



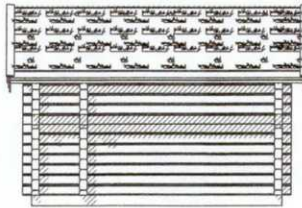
Fasade nord



Fasade vest



Fasade sør



Fasade øst



GAUSDAL KOMMUNE	
Tilspør	Svarer
16 SEPT. 2011	
11/12/11-1	
Ansvarlig	Ans. S
Kontroll	Kontroll
Kopi	

GAUSDAL KOMMUNE
Behandler av administrasjon
18 OKT. 2011

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk		
08.09.11			1 : 100		
Plan, snitt og fasadetegninger galleri				Erstatning for:	Erstattet av:
Marit Austlid					
Henvisning:		Beregning:		Tegnet av T. F.	

Oppdragsgiver
Gausdal kommune

Rapporttype
Planbeskrivelse med konsekvensutredning

Dato
2015-06-16

KOMMUNEDELPLAN FOR VESLESETRA PLANBESKRIVELSE MED KONSEKVENSENTREDNING



KOMMUNEDELPLAN FOR VESLESETRA

Oppdragsnr.: 4120015
 Oppdragsnavn: Kommunedelplan for Veslesetra
 Dokument nr.:
 Filnavn: KU - Veslesetra_04.04.2016.docx

Revisjon	01	02	03	
Dato	2015-02-24	2015-03-20	2015-06-02	2015-06-16
Utarbeidet av	Sissel Røste Strømsjordet og Line Bjørnstad Grønlie	Sissel Røste Strømsjordet	Sissel Røste Strømsjordet og Line Bjørnstad Grønlie	Line Bjørnstad Grønlie
Kontrollert av	Line Bjørnstad Grønlie	Line Bjørnstad Grønlie	Line Bjørnstad Grønlie	Sissel Røste Strømsjordet
Godkjent av	Eva Vefald Bergsodden			
Beskrivelse	Planbeskrivelse med konsekvensutredning	Planbeskrivelse med konsekvensutredning	Planbeskrivelse med konsekvensutredning	Planbeskrivelse med konsekvensutredning

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder
02	20.03.2015	Revisjon etter gjennomgang i kommunen
03	02.06.2015	Revisjon klar til 1.gangs behandling
04	16.06.2015	Planmateriale til offentlig ettersyn

Rambøll
Løkkegata 9

NO-2615 LILLEHAMMER
T +47 61 27 05 00

www.ramboll.no

INNHOOLD

1.	INNLEDNING.....	6
1.1	Innledning.....	6
1.2	Formål med planen	7
1.3	Lokalisering.....	7
1.4	Gjeldende kommuneplan for Veslesetra	8
1.5	Gjeldende reguleringsplaner	9
2.	PLANPROSESSEN	10
2.1	Oversikt over planprosess	10
2.2	Overordna rammer og nasjonale føringer	10
2.2.1	Nasjonale føringer:.....	10
2.2.2	Regionale planer:	10
2.2.3	Kommunale planer:	10
2.2.4	Strategiplan for Skeikampen	11
2.3	Planprogram.....	11
2.4	Varsel om oppstart – merknader	12
3.	BESKRIVELSE	19
3.1	Planområdet.....	19
3.2	Planens geografiske avgrensning	19
3.3	Om mulighetsstudien.....	20
3.4	Ny arealbruk i planforslaget.....	23
3.4.1	Vegløsninger	23
3.4.2	Nye områder for fritidsbebyggelse og næring	24
3.4.3	Nye skiløyper – ny skistadion	29
3.5	Arealregnskap	31
3.6	Områder for bebyggelse og anlegg, nåværende	31
3.7	Bestemmelsesområde – fortetting Svarttjernlia nord	31
3.8	Samferdselsanlegg	32
3.9	LNf-R områder	32
3.10	Bruk og vern av sjø og vassdrag	32
3.11	Faresoner.....	32
3.11.1	Ras- og skredfare.....	32
3.11.2	Flomfare	32
3.11.3	Høyspenningsanlegg.....	32
3.12	Hensynssoner.....	32
3.12.1	Bevaring naturmiljø.....	32
3.12.2	Bevaring kulturmiljø	33
4.	KONSEKVENsutredning	33
4.1	Innledning.....	33

4.2	0-alternativet	33
4.3	Miljø	33
4.3.1	Landskap	33
4.3.2	Kulturminner og kulturmiljø	37
4.3.3	Naturens mangfold	40
4.3.4	Forurensning	44
4.3.5	Landbruk	44
4.3.6	Vassdrag	48
4.4	Samfunn	51
4.4.1	Bebyggelse	51
4.4.2	Friluftsliv og rekreasjon	52
4.4.3	Trafikk, energiforbruk og energiløsninger	54
4.4.4	Barn og unges interesser	54
4.4.5	Sysselsetting	55
4.4.6	Samfunnssikkerhet og beredskap	55
4.4.7	Høyspent	55
4.5	Konsekvensutredning av det enkelte byggeområde:	56
4.5.1	Område F1	57
4.5.2	Område F2	58
4.5.3	Område F3	59
4.5.4	Område F4	60
4.5.5	Område F5	61
4.5.6	Område F6	62
4.5.7	Område F7	63
4.5.8	Område F8	64
4.5.9	Område F9	65
4.5.10	Område F10	66
4.5.11	Område F11	67
4.5.12	Område F12	68
4.5.13	Område F/N-1 og 2	69
4.5.14	Ny adkomstveg Skei - Austlid	70
4.5.15	Ny ski- og skiskytterstadion Skei – «Skeikampen skiarena»	72
4.6	Sammenstilling av konsekvenser for nye tiltak	74
4.6.1	Samlet konsekvens	74

FIGUROVERSIKT

Figur 1	Gjeldende kommunedelplan	8
Figur 2	Planavgrensning	19
Figur 3	Landskapsområder	20
Figur 4	Nøkternt utbyggingsscenarie	22
Figur 5	Scenarie full utbygging	23
Figur 6	Nye områder for fritidsbebyggelse og næring	24
Figur 7	Nye utbyggingsområder vest for adkomstvegen	25
Figur 8	Utbyggingsområdene øst for adkomstvegen	26
Figur 9	Område F9	27
Figur 10	Område F11	28
Figur 11	Område F12	28
Figur 12	Områder for fritidsbebyggelse og næring	29
Figur 13	Plassering av ny skistadion og ny adkomstveg	30
Figur 14	Forslag til reguleringsplan skistadion	30

Figur 15	Høydelagskart.....	33
Figur 16	Viktige naturtrekk.....	34
Figur 17	Skeikampen er godt synlig fra det meste av planområdet.....	34
Figur 18	Inndeling i landskapsområder.....	35
Figur 19	Sol/skygge Kjoslia 15.febr kl 13.....	36
Figur 20	Panoramabilde av Kjoslia sett fra Skei.....	36
Figur 21	Registrerte kulturminner ved Skeikampen (fra fylkeskommunens kulturminnerapport).....	38
Figur 22	Temakart biologisk mangfold.....	40
Figur 23	Avgrensning rike bakkemyrer, Brannåsmyra.....	41
Figur 24	Lonan området (foto BH Larsen).....	41
Figur 25	Ny avgrensning av viltområde Lonan, etter registreringer 14.04.14.....	42
Figur 26	Vegetasjon langs Skeiselva (foto BH Larsen).....	42
Figur 27	Beita natureng, bla ved vegadkomst (foto BH Larsen).....	43
Figur 28	Bonitetskart.....	45
Figur 29	Temakart dyrkbar mark og nye utbyggingsområder.....	46
Figur 30	Vannstrenger/utbyggingsområder/overvann – utsnitt av temakart	49
Figur 31	Løypestruktur – eksisterende og planlagt.....	52
Figur 32	Helgafossen.....	53
Figur 33	Nye utbyggingsområder.....	56

TABELLOVERSIKT

Tabell 1	Generell modell for finansiering av fellestiltak.....	6
Tabell 2	Gjeldende planer innenfor planområdet.....	9
Tabell 3	Arealregnskap.....	31
Tabell 4	Arealregnskap nye utbyggingsområde og dyrkbarmark.....	46

1. INNLEDNING

1.1 Innledning

Arealbruken for området Veslestra er i dag fastlagt gjennom gjeldende kommunedelplan for Veslestra, vedtatt 29.01.2004 og gjeldende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner.

Planutvalget kom i møte 15.06.2012 i sak nr. 37/12 fram til at forslag til planprogram for revisjon av kommunedelplanen for Veslestra sendes ut på høring og at det skulle varsles oppstart av planarbeidet i henhold til § 11-12.

Bakgrunnen for revisjon av kommunedelplan for Veslestra er at det har vært en sterk utvikling innenfor planområdet de siste årene og det var behov for revisjon av planen, i tillegg til at det kom et ønske om utbygging av Kjoslia som måtte ses på mer overordnet.

I etterkant av vedtak av forrige kommunedelplan ble det i 2008 arbeidet med en forstudie for reisemålsutvikling på Skeikampen, organisert i en strategigruppe som har bestått av representanter fra Gausdal kommune, reiselivsnæringen, grunneiere og utbyggere på Skei. Denne strategiplanen inkluderer også planområdet for Veslestra. Forstudien har hatt som formål å avklare sentrale problemstillinger knyttet til den framtidige utviklingen av Skei som reisemål med utgangspunkt i næringslivets interesser. Dette gjelder både i forhold knyttet til utviklingen av reiselivstilbudet, primært alpinutvikling, hytteutvikling, markedsmessig utvikling sommer og vinter, samt forhold til kommunal planlegging og aktørsamarbeid på utviklingssiden. Forstudien omfatter en analyse av dages situasjon og framtidige markedsmuligheter. Visjonen i forstudie for reisemålsutvikling på Skeikampen er: *“Ekte høyfjellsglede – hele året”*.

Fellestiltak er tenkt finansiert gjennom et sett med avtaler:

- Utbyggingsavtaler mellom kommunen og utbygger for investeringstiltak
- Partnerskapsavtaler mellom Skeikampen Pluss og kommunen – gjelder både investering og drift
- Partnerskapsavtaler mellom Skeikampen Pluss og utbyggere – gjelder både investering og drift
- Bidrag fra hytteeiere

Tabell 1 **Generell modell for finansiering av fellestiltak**

Finansieringsordning	Bidragsyter	Fellesgoder		Stier og løyper	
		Investering	Drift	Investering	Drift
1. Utbyggingsavtale	<i>Utbygger, grunneier</i>				
2. Avtalebasert	<i>Bedrift, utbygger, grunneier, hytteeier</i>				
3. Frivillig	<i>Hytteieier</i>				

1.2 Formål med planen

For Gausdal kommune er Skei et satsningsområde som reiselivsområde og kommunedelplanen må legge opp til en styrking av dette. Formålet med planarbeidet er å få en gjennomgang av arealbruken i området. Utviklingen på Skei/Austlid går raskt, og det er viktig at det tilrettelegges for ønsket videre utvikling i området.

Når nye utbyggingsområder avklares i kommunedelplansammenheng, er det enklere å få oversikt over de separate utbyggingsområdenes betydning/innvirkning på destinasjonen. Ved å tillate utbygging som strider med gjeldende overordna plan, kan det fort bli løsninger som ikke gangner området over tid. Det er derfor viktig å få klare retningslinjer for overordna arealbruk og avklaring av eventuelle nye utbyggingsområder.

Overordnete mål og planer vil ha en viss innvirkning på fremtidig bruk av området. Dette vil blant annet være:

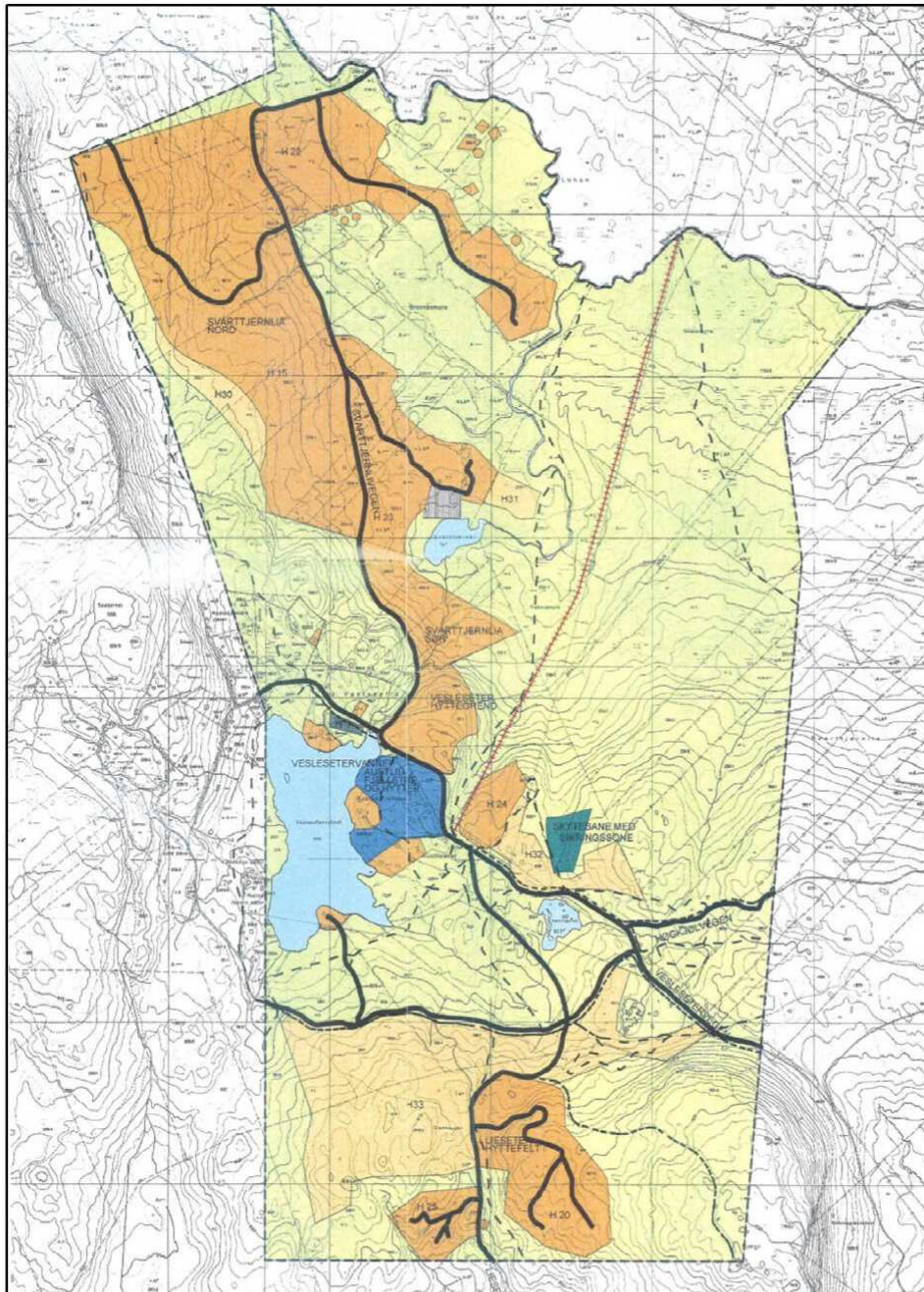
- Tilrettelegge for fortsatt utvikling i området rundt Skeikampen
- Legge til rette for ny veg mellom Skei og Veslesetra
- Lage fremtidsrettede løsninger
- Ivareta et godt sti- og løypenett
- Bedre forholdene for myke trafikanter
- Ny skistadion, med løyper som er tilkoplest øvrig løypenett
- Nye utbyggingsområder i Kjoslia vil ha en synergieffekt med etablering av ny adkomst og ny skistadion – blant annet for finansiering

1.3 Lokalisering

Planområdet dekker et areal på ca 11.000 daa, og ligger sørvest for Skei i Gausdal kommune.

1.4 Gjeldende kommuneplan for Veslesetra

Gjeldende kommunedelplan for Veslesetra ble vedtatt 29.01.2004.



Figur 1 Gjeldende kommunedelplan

1.5 Gjeldende reguleringsplaner

Følgende gjeldende regulerings- og bebyggelsesplaner ligger innenfor planområdet.

Tabell 2 Gjeldende planer innenfor planområdet

GJELDENDE PLANER INNENFOR PLANOMRÅDET

Planer	Vedtatt	Plantype
Austlid Feriesenter	30.04.2015	Reguleringsplan
Austlid-Glåmhaugen MVE	17.03.2005 og 22.02.2008	Reguleringsplan
Liseter hytteområde – veg til		
Austlid Feriesenter	06.12.1994	Reguleringsplan
Nustad 198/1	05.05.2006	Bebyggelsesplan
Svarttjernbekken	27.03.2008	Reguleringsplan
Svarttjernlia Nord	15.12.1998	Reguleringsplan
Svarttjernlia sør	29.09.1994	Reguleringsplan
Vegparsell Skei - Olstad	13.12.2010	Reguleringsplan
Vesleseter hyttegrend	07.12.1994	Reguleringsplan
Vestlia Fjellgrend	22.06.2006	Reguleringsplan

2. PLANPROSESSEN

2.1 Oversikt over planprosess

Varsel om oppstart med høring av planprogram, 18.06.12
 Vedtak planprogram, 16.11.2012
 Referansegruppemøter, 16.02.2012, 19.03.2013, 20.11.2014, 28.04.2015
 Underskrevet grunneieravtale; samarbeidsavtale mellom grunneiere i Kjoslia, mai 2013
 Mulighetsstudie, vedtak 23.11.2013
 Befaring og rapport kulturmiljø, oktober 2013, rapport oversendt mars 2014
 Befaring og fagrappport naturmiljø, Miljøfaglig utredning august 2014
 Regionalt planforum, diskusjon av foreløpig planforslag 20.01.2015
 Utlegging til offentlig ettersyn, juni 2015

2.2 Overordna rammer og nasjonale føringer

Kommunen skal legge til grunn nasjonale og regionale føringer som omhandler arealforvaltning i forslag til kommunedelplanen. De mest aktuelle nasjonale og regionale føringer for arealplanleggingen for Gausdal kommune er:

2.2.1 Nasjonale føringer:

- Plan- og bygningsloven av 1985
- Rundskriv T-5/99B Tilgjengelighet for alle (1999)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Fastsatt ved kgl. res. av 26.09 2014
- Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994)
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995)
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
- Forskrift om konsekvensutredninger – planlegging etter plan- og bygningsloven (2014)
- St.melding nr. 42 (2000-2001), Biologisk mangfold
- St.melding nr. 39 (2001) Friluftsliv
- St.melding nr. 26 (2006-2007) Miljøpolitikk og rikets miljøtilstand
- Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen. Veileder T-1442
- Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss. Veileder T-1443 (2005)
- Plan og kart etter bygningsloven. Veileder (januar 2007)
- Universell utforming som kommuneal strategi. Veileder T-1472 (2009)
- Omdiponering og deling – Lov om jord, 12. mail 1995 nr. 23
- Rundskriv nr. M 4/2003
- Vern om jorda og kulturlandskapet – kommunenes ansvar innenfor nasjonale mål (LMD 21.02.2006)
- Vassdrag og energi i kommuneplaner (faktaark 8-03)
- Arealplanlegging i tilknytning til vassdrag og energianlegg (Veileder 3-1999)
- Nasjonal transportplan

2.2.2 Regionale planer:

- Fylkesplanen for Oppland
- Regional planstrategi 2012-2016
- Jordvernstrategi for Oppland

2.2.3 Kommunale planer:

- Kulturlandskapsanalyse for Skei, 1991.
- Kommuneplanens arealdel 2005 – 2016, vedtatt 02.02.2006
- Kommuneplanens samfunnsdel: Gausdal kommune inn mot 2026, vedtatt mai 2014
- Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet 2005-2009, vedtatt 28.10.2004.

- Handlingsprogram 2009-2012, vedtatt 11.12.2008.
- Forstudie - Reisemålsutvikling på Skeikampen (strategiplan) 2008
- Kommunedelplan for energi og klima, vedtatt 26.03.2009

2.2.4 Strategiplan for Skeikampen

Strategiplan for Skeikampen ble utarbeidet våren og sommeren 2008, og har vært et styringsverktøy ved utarbeidelsen av kommunedelplanen for Veslesetra.

Strategiplanen gir en god dokumentasjon på hvor Skei som reisemål står i dag. Formålet var å avklare sentrale problemstillinger knyttet til framtidig utvikling av Skei som reisemål med utgangspunkt i næringslivets interesser. Dette gjelder forholdene knyttet til reiselivstilbudet, hytteutvikling, markedsmessig utvikling sommer og vinter, samt forholdet til kommunal planlegging og samarbeid mellom aktørene. Strategiplanen har vært med og dannet deler av grunnlaget for kommunedelplanen.

Strategiplanen trekker fram følgende hovedpunkter som er utfordringene for Skei framover:

- Skeikampen må videreutvikle alpin- og langrennsproduktet
 - Sikre areal for og videreutvikle alpinanlegget
 - Forbedre langrennsproduktet
- Stedsutvikling
 - Utvikle sentrumslandsby med senger og aktivitets- og handelstilbud
 - Flere varme senger – 3 000 senger så raskt som mulig og 5 000 i 2020
- Produktutvikling sommer
 - Utvikle sykkeltilbudet
 - Utvikle en "sommermotor"
- Helårstilbud (arrangementer og festivaler i skuldresesong)
- Tilrettelagte og salgbare produkter
 - Sterkere regionalt samarbeid (merkevare Lillehammer)
- Samarbeid/destinasjonsselskap
 - Skeikampen Pluss sikres bred oppslutning
 - Partnerskap mellom kommunen og næringslivet knyttet til fellesgoder og reisemålsutvikling
- Mål og strategiutvikling
 - Definere mål og visjon – enighet om utviklingsretning
- Kommunal planlegging/tilrettelegging
 - Arealplanlegging som sikrer areal til framtidig utvikling
- Finansiering og drift
 - Krever stor kapitaltilgang – investorsamarbeid med flere enn Thon
 - Sikre god fellesfinansiering gjennom forpliktende avtaler og samarbeid

Kommunestyret har tatt strategiplanen til etterretning og den skal være med og danne grunnlaget for videre samarbeid om utviklingen av Skei som destinasjon.

2.3 Planprogram

Planprogrammet ble lagt ut til offentlig ettersyn samtidig som det ble varsel oppstart av planarbeidet, 18.juni 2012. Planprogrammet ble så revidert i henhold til merknadene og vedtatt 16.november 2012. Dette planmaterialet er utarbeidet med utgangspunkt i vedtatt planprogram.

2.4 Varsel om oppstart – merknader

Varsel om oppstart og høring av planprogram ble lagt ut i juni 2012. Følgende merknader kom inn:

Oppland Fylkeskommune

1. FK savner klarere føringer for revisjonsarbeidet fra kommunens side enn det som kommer frem i forslag til planprogram. De anbefaler at det bør gjennomføres en overordnet og helhetlig vurdering av hele området rundt Skei, som innebærer ønsket utvikling og en drøfting av behovet for fritidsbebyggelse i et langsiktig perspektiv. Dette må ses i sammenheng med bevaring av verdifulle naturområder for rekreasjon og friluftsliv.
Det er utført en mulighetsstudie som ser nærmere på utbyggingspotensialet innenfor planområdet. Mulighetsstudien er behandlet politisk og ligger til grunn for videre planarbeid.
2. Viktige naturområder bør legges inn som hensynssoner.
Nye registreringer i Lonanområdet er utført sommeren 2014 og er lagt inn som hensynssoner, i tillegg til området ved Veslesetervatnet.
3. FK viser til T-1450 planlegging for hytteområder og påpeker at kommuneplanen skal benyttes for å avklare langsiktige grenser mellom byggeområder og LNF-områdene, med fortetting og evt. utvidelse av eksisterende byggeområder som hovedstrategi (jfr. Retningslinjer for areal og ressursbruk fylkesplanen 2005-2008).
Ok – det er vurdert fortetting i området og lagt inn forslag til dette i Svarttjernlia nord. Grensene mellom LNF-område og byggeområdene oppfattes som en langsiktig grense, i tillegg er fareområder for steinsprang, snøskred, flom og høyspent lagt inn, samt hensynssoner for kulturmiljø og naturmiljø
4. Målsettingen med revisjonen bør være å avklare en langsiktig «grønn linje» mellom område for reiseliv-/fritidsbebyggelse og LNF-områdene. Det er da viktig med en god prosess rundt dette med tett grunneiersamarbeid.
Ok – det har vært prosess med grunneierne underveis, de er også representert i referansegruppa
5. FK minner om lovens forsterkede krav til medvirkning med vekt på barn og unge som her spesielt gjelder evt. konsekvenser for friluftsområder og områder for lek som følge av ny vegtrase.
Konsekvenser for friluftsområder og barn og unge er utredet i KU
6. FK påpeker også at det er viktig med en god medvirkningsprosess i forhold til evt. konflikter som en følge av reduserte beiteområder.
Beiting er omtalt under fagtema landbruk i KU
7. FK anbefaler at kommunen vurderer å invitere til befaring i området tidlig.
FK har ingen vesentlige innvendinger til utredningsbehovene som er foreslått, men har noen tilleggs kommentarer.
8. Regionale føringer bør oppdateres med Regional planstrategi 2012-2016 og Jordvernstrategi for Oppland.
Ble lagt inn i planprogrammet
9. Når det gjelder miljø påpeker FK at det er viktig at man ser på behov for overvannshåndtering og drenering ved utbygging av myrlendt områder og at det er viktig å i størst mulig grad ta vare på eksisterende grønnstruktur. Og at dette ses i sammenheng med antall tomter og størrelse på tomtene.
Ved utbygging på myrlendte områder vil det bli gjort en vurdering av drenering og overvannshåndtering
10. FK ber om at det vurderes behovet for en ny kartlegging for å kunne vurdere virkningene en utbygging vil få for dyre- og plantelivet. En helhetlig vurdering av landskap og naturmiljø bør ligge til grunn for en grense mellom bygge- og LNF-formål.
Naturmiljøkartlegging utført for Lonanområdet, landskap og naturmiljø inngikk som faktorer i mulighetsstudien.
11. FK påpeker at vassdrag ikke er nevnt i planprogrammet og bør sikres med en byggeforbudssone på 100meter langs verna vassdrag og 50 meter langs øvrige vann og vassdrag. Bestemmelser bør utformes ihht. RPR for vern av vassdrag. Dette gjelder spesielt Veslesetervatnet og Skeiselve.
Innarbeidet i planbestemmelsene
12. FK viser til at det er positivt at seterområdene blir hensyntatt i planen. De forutsetter at Jordvernstrategien legges til grunn for vurdering av omdisponering av dyrkbarmark. De

påpeker at det bør vurderes om Veslesetra bør innlemmes i planområdet for å bevare seterområdet som en enhet.

Plangrensa flyttes ikke i denne omgang på grunn av naboforhold, seterområdene satt av som hensynssone kulturmiljø.

13. FK påpeker at det er viktig at god medvirkning og konsekvensutredning i forhold til økt ferdsel og økt gjerding og hvordan dette berører beiteområdene.
Temaet gjerding – beiting er tatt hånd om i konsekvensutredningen
14. Utlegging av nye tomter bør ses i sammenheng med planreserven i området.
Den totale planreserven er hensyntatt i mulighetsstudie og kommunedelplanforslag
15. FK ber om at områdets verdi som friluft- og rekreasjonsområde får stor oppmerksomhet i konsekvensutredningen. FK ber om at kommunen drøfter mulighetene for å tenke universell utforming i friluftsområdene. F. eks. sentrumsområdet på Austli.
Deler av skiløypetraseen rundt Veslesetervatnet er universelt utformet, med de endringene som er foreslått på plankartet som fremtidig skiløype, vil hele runden være universelt utformet
16. FK anbefaler at kommunen oversender planforslag i sosi og pdf til Statens kartverk til teknisk kontroll, før vedtak og helst før offentlig ettersyn.
Planforslaget vil bli oversendt til Statens kartverk for teknisk kontroll.

Kulturarv

FK påpeker at noen av områdene er tidligere befart, men at det er behov for ytterligere registrering. De anbefaler at dette blir gjort på kommunedelplannivå. Registrering bør skje i nye byggeområder, traseer for veg, vann og avløp, skiløyper osv. Konsekvensutredningen må ta opp konfliktnivået med kjente kulturminner og kulturmiljøer og i tillegg innvirkninga på kulturlandskapet. En må beskrive og vurdere konsekvensene for de enkelte objektene og miljøene som blir berørt. FK anbefaler at det ikke bygges hytter nært inntil setre og setervoller, og at hyttebygging ikke bør være til sjenanse for kulturlandskap eller kulturminner. Det må i tillegg gjøres individuelle vurderinger av hver enkelt seter og dens forhold til det omkringliggende landskap.

Det er utført befarings- og utbyggingsområdene, ingen funn gjort. Forholdet til kjente kulturminner er omtalt i KU, ingen direkte konflikt. Seterområder avsatt til hensynssone kulturmiljø.

Fylkesmannen i Oppland

1. FM minner om nasjonale hensyn gitt i pbl § 3-1 og arealpolitiske føringer i St.meld. nr 26 (2006-2007) Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand. De påpeker at det bør fremgå av planbeskrivelsen hvordan relevante nasjonale mål og forventninger blir ivaretatt i planforslaget.
Ok
2. FM forventer at omfanget av nye arealer til fritidsbebyggelse avpasses med antatt behov i planperioden og at det legges opp til et realistisk utbyggingsnivå. De ber også om at det gjøres en vurdering av om ubenyttede tomter fortsatt skal ligge inne i kommunedelplanen.
Disse temaene er vurdert i mulighetsstudie og forslag til kommunedelplan
3. FM ber om at videre utbygging skjer i tilknytning til allerede avsatte byggeområder.
Nye utbyggingsområder ligger mellom Skei og Veslesetra og i tilknytning til ny adkomstveg
4. FM ber kommunen vurdere å legge rammer for vann- og avløpsløsninger i hyttefelt ved bruk av hensynssone jf. Pbl § 11-8 bokstav b.
Hovedplan VA er under revisjon – det er for lite avklaringer foreløpig til å kunne legge inn hensynssone
5. Større naturområder som av hensyn til natur- og friluftinteresser bør holdes fri for ny utbygging, kan markeres som hensynssone jf. Pbl § 11-8 bokstav c.
Natur og friluftslivsinteressene er ivaretatt gjennom LNF og skiløype, turløyper er markert i kartet. Lonan, Brannåsmyra lagt inn som hensynssone naturmiljø.
6. FM forventer at kommunens klima- og energiplan følges opp og at klimahensyn vektlegges ved valg av langsiktig utbyggingsstrategi, transport- og energiløsninger.
Det er aktuelt i områder med høy utnyttning – blir vurdert nærmere på reguleringsplannivå.

7. Ved vurdering av nye utbyggingsområder må RPR for samordnet areal- og transportplanlegging legges til grunn. Det er ønskelig at kommunen vurderer behovet for transport innenfor planområdet og inn til destinasjonene Skei.
Ny adkomstveg Skei – Veslesetra er hovedadkomst for alle de nye byggeområdene, utbyggingsområdene ligger relativt samlet.
8. Det bør vurderes å sette krav om tilrettelegging for vannbåren varme i nye byggeområder.
Tilrettelegging for vannbåren varme er mest aktuelt i områder med høy utnyttingsgrad. Vurderes nærmere i forbindelse med detaljregulering
9. FM anbefaler at T1450; planlegging av fritidsbebyggelse legges til grunn i planarbeidet. FM mener det er positivt at det skal utarbeides en landskapsanalyse for planområdet som viser nær- og fjernvirkning av planlagt bebyggelse og forventer at vurdering av landskapsvirkning og miljøhensyn innarbeides i planbeskrivelsen.
Temaet er innarbeidet i fagtema landskap, i tillegg til at landskapsanalysen ligger inne som en del av mulighetsstudien
10. FM ber om at tilfredsstillende vurderinger etter naturmangfoldsloven §§ 8-12 innarbeides i planbeskrivelsen og i konsekvensutredning av nye byggeområder.
Det er utført registreringer og resultatene av disse samt eksisterende kunnskap er lagt til grunn for hensynssone naturmiljø.
11. Områder som er vernet etter nml skal markeres som hensynssone jf. Pbl § 11-8 bokstav d. Fremtidig arealbruk i områder som har status som 'utvalgte naturtyper' bør avklares i planen. Det bør vurderes om andre områder som i kommunens naturtypekartlegging er registrert med stor verdi for biologisk mangfold, skal markeres med hensynssone med tilhørende retningslinjer jf. Pbl. § 11-8 bokstav c.
OK
12. FM forutsetter at hensyn til vassdrag innarbeides i planen. De ber om at det vann og vassdrag gis arealformålet Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone jf. Pbl § 11-7 nr. 6. Underformålene naturområde og friluftsområde bør benyttes på vannforekomster med særlige verdier for naturvern og friluftsliv.
Ok
13. FM gjør oppmerksom på at kommunen kan gi generelle bestemmelser om miljøkvalitet etter pbl § 11-8 nr 6.
Ikke vurdert som aktuelt
14. FM ber kommunen om å gi bestemmelser om byggeforbud langs vassdrag, på 100 meter langs verna vassdrag og minimum 50 meter langs øvrige vann og vassdrag. I tillegg ber de om at det gir bestemmelser om bevaring av kantvegetasjon langs vassdrag, med en bredde jfr. Vannressursloven §11.
Ok
15. For det verna vassdraget bør det utformes bestemmelser og retningslinjer som sikrer forvaltning i tråd med RPR for verna vassdrag.
Det er ikke laget egne bestemmelser for dette, det vises til RPR for verna vassdrag
16. FM legger til grunn at det ikke er aktuelt å omdisponere dyrka jord. FM forutsetter at det laget arealregnskap som viser hva slags areal som blir omdisponert og til hvilke formål. Et slikt regnskap må lages for hvert enkelt område og for planen som helhet. Det er blant annet betydelig med dyrkbare områder innenfor planområdet, og der hvor det er store samle dyrkingsressurser må en unngå omdisponering av dyrkbart areal.
Det er laget et arealregnskap for de nye byggeområdene.
17. Det må lages temakart for hvilke områder beitedyra bruker og hvor de har sine trekkveger.
Dette er ikke utført, men tema er omtalt i KU-landbruk
18. En må sikre at dyrs adgang til beiteområder opprettholdes.
Ok – viktige råk er ivaretatt
19. Når det gjelder gjerdning må en fokusere på å etablere et system som gir minst mulig fare for dyras helse.
Ok
20. FM forventer at Retningslinje for støy i arealplanleggingen legges til grunn for planarbeidet og innarbeides i plankart og bestemmelser.
Ok
21. FM påpeker at tilrettelegging av turstier, skiløyper og friluftsområder er viktige folkehelseiltak og forventer at dette omtales og følges opp i det videre planarbeidet.
Ok
22. FM anbefaler at universell utforming omtales og følges opp i det videre planarbeidet.

- Ok*
23. FM minner om medvirkning jf. Pbl § 5-1 og påpeker at medvirkning et viktig prinsipp i folkehelsearbeidet og RPR for barn og planlegging.
- Ok*
24. FM ber om at forhold knyttet til adkomst og tilgjengelighet for brann- og redningsressurser når det gjelder adressering av hytter, brøyting, evt. utfordringer mht. vegbommer osv. utredes nærmere i en risiko og sårbarhetsanalyse.
- Ok – innarbeidet i Ros*
25. Ved fortetting i eksisterende hyttefelt vil det være naturlig å vurdere flere bekker mht. flomfare.
- Ok – gjennomføres ved endring av reguleringsplan for Svarttjernlia nord.*
26. Øst for Ulvtjønn ved Kyrakampen er det tegnet inn et aktsomhetsområde for steinsprang og snøskred ved fortetting her må dette utredes nærmere.
- Det vil ikke bli lagt opp til utbygging i dette området*
27. FM ber om at planforslag i sosi og pdf sendes Statens kartverk når planforslaget sendes på offentlig ettersyn.
- Planforslaget vil bli oversendt til Statens kartverk for teknisk kontroll.*

Statens vegvesen

Statens vegvesen påpeker at planområdet har adkomst fra fylkesveg 337, men den er ikke direkte berørt av planen. SVV ber om at det gjøres en utredning av de trafikale virkningene for fylkesvegen og at eventuelle behov for tiltak, som utløses av planen, blir belyst.

Økt trafikk ved framtidig situasjon omtales.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

- NVE påpeker at det er flere større aktsomhetsområder for skred. Det er to områder langs Kyrakampen og ett større område ved Bjørga. De påpeker at det ikke bør planlegges utbygging med personopphold i disse områdene og fremmer innsigelse til planen hvis sikkerhet ikke er tilstrekkelig ivarettatt.
Det planlegges ikke utbygging i disse områdene.
- NVE påpeker at Gausa med sideelver er varig verna gjennom verneplan II 30.10.1980. Det må gå frem av planen hvordan vassdraget evt. vil bli berørt av utbyggingen og evt. tiltak må ikke komme i konflikt med verneformålet. En betydelig utbygging av området mellom Veslesetra og Skei vil fort komme i konflikt med vassdraget og det oppfordres derfor til å være mer tydelig på denne utfordringen i planprogrammet.
I forslag til kommunedelplan er det lagt inn krav til avstand til vassdrag, samt hensynssone Flom. Det stilles krav til kryssinger av vassdrag i bestemmelsene, samt god håndtering av overvann.
- NVE påpeker at alle vassdragskryssinger skal dimensjoneres for å kunne ta unna for en 200-årsflom samt et påslag på 20% for forventede klimaendringer. For bebyggelse gjelder også en sikkerhet mot 200-års flom.
Dette skal hensyntas ved kryssing av Skeiselva med ny adkomstveg
- Inngrep i vassdraget må ikke føre til negative følger for allmenne interesser i vassdraget og evt. vurderes i h.t. vannressurslovens bestemmelser. Dette krever tilstrekkelig dokumentasjon på områdeplan-/reguleringsplannivå
Ok
- NVE anbefaler at det legges inn hensynssoner for skred og flom i plankartet med tilhørende bestemmelser. I tillegg til Gausavassdraget med 100-metersbeltet. Alternativt kan det gis generelle bestemmelser til hele planområdet.
Ok
- NVE påpeker at sikkerhet til de to større kraftlinjene gjennom planområdet må ivaretas og evt. tiltak må avklares med netteier.
Ok
- NVE ber om at opplegg for vannforsyning synliggjøres i planen, vannkilde, behov, kapasitet med mer.
Arbeidet med oversiktsplan VA for området er nettopp startet opp, innarbeides i planarbeidet når nødvendige vurderinger er gjort.

Statnett

1. Statnett viser til at de har to kraftledninger gjennom området; 300kV-ledningen Nedre Vinstra-Fåberg med byggeforbudsbelte på 40 meter og 300kV-ledningen Øvre Vinstra-Fåberg med byggeforbudsbelte på 38 meter.
Ok
2. Det opplyses om at disse er av eldre dato med liten kapasitet og må etter hvert oppgraderes. Dette kan bare skje ved at det bygges nye ledninger før de gamle rives. Hvis det er mulig vil disse nye traseene ligge parallelt med de gamle. Det kan også være aktuelt å samordne de to traseene.
Ok – det er satt av areal langs eksisterende linjer i området.
3. Statnett påpeker at ledningene er nevnt i kap. 4, men savner at dette konkretiseres noe mer under kap. 6 «Rammer og premisser for planarbeidet». De ber om at dette gjøres.
Dette ble lagt inn som eget kap. 7.2.8 i planprogrammet

Lillehammer Region brannvesen

1. Brannvesenet viser, ang. adkomst, til
 - Forskrift til brann- og eksplosjonsvernloven om brann forebyggende tiltak og tilsyn § 5-5
 - Forskriften Tilrettelegging for rednings- og slökkemannskap*Ok*
2. Når det gjelder slokkevannsuttak viser de til
 - Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 5-4
 - Forskriften Vannforsyning til brannsløkking*Ok*
3. Brannvesenet ber om at det monteres hydranter over bakkenivå i planområdet.
Dette må vurderes på annet plannivå

Gausdal Sau og Geit

1. Gausdal sau og geit ber om at planområdet(utbyggingen) konsentreres mest mulig for at beiteområdet fortsatt skal ha et stort areal. Ber om at søndre del av planområdet vurderes utelatt eller begrenses.
Utbyggingen blir konsentrert til områdene langs ny adkomstveg
2. Ber om at nye hyttefelt etableres som en utvidelse av eksisterende felt. Felt som ikke grenser mot utbygde områder bør av beitehensyn unngås.
Nye utbyggingsområder er samlet
3. Det bør legges til rette for en uberørt trase i en «nord-sør akse» gjennom planområdet. Dette vil være en viktig korridor for beitedyr og vilt som skal krysse området. For eksempel vil et belte på begge sider av Svarttjernråket være egna.
Svarttjernråket er beholdt som LNF-område gjennom utbyggingsområdene
4. Gausdal Sau og Geit påpeker at det er bedre å ruste opp eksisterende veg fremfor å bygge en ny veg mellom Skei og Austlid for å ikke påvirke beitemønsteret ytterligere.
Tas til etterretning – men forslag til ny veg er lagt inn i planforslaget

Grunneiere i Svarttjernlia v/Halvor Holen

Grunneierne har hatt møte og diskuterte følgende på møtet:

1. Det ble diskutert planområdets nordre grense mot Bjørkeli seter/Trisnippseter. Flertallet støttet foreslått grense, men to mente grensa skulle være lik som i gjeldende plan.
Ok
2. Grunneierne ber om at det legges til rette for flere hyttetomter i reguleringsområdet Svarttjernlia. Det er i dag store arealer regulert til LNF-formål.
En fortetting av dette området er i tråd med forslag til kommunedelplan. Dette krever en omregulering av området.
3. De ber om at planområdet for bebyggelse kan utvides vestover helt opp til skiløypa mellom Trisnippseter og Vesleseter.
Det er ikke foreslått utvidelse av byggeområdene i denne retningen, begrunnelse steinsprang, snøskred og solforhold.

Jostein Frøyse

1. Frøyse ber om at plangrensa mot sør fra Bjørga og til sør for Slåseterkrysset justeres slik at ikke skogteigen 192/1 ikke er med. Grensa kan følge eiendomsgrensene mellom 192/1 og 193/1.
Plangrensa vil ikke bli justert, men eiendommen 192/1 er ikke lagt ut til utbyggingsformål
2. Frøyse mener at jaktområdet til Ødegårdskjølens Jaktforening vil bli betydelig redusert i areal og mulighet for å jakte. Viltet har en viktig korridor fra Lonanområdet og sørover.
Tas til etterretning
3. Når det gjelder beite bør Svarttjernråket beholdes urørt da dette er den opprinnelige vegen til setrene på Frøysesetra med flere. Det bør være igjen en korridor på 50-100 meter.
Selve råket ligger som LNF-område
4. Frøyse påpeker at Kjoslia og Systugulia er gode beiteområde som er i mye bruk.
Ok
5. Frøyse påpeker at en ny veg mellom Skei og Veslesetra vil være svært uheldig for beitedyr og vilt og bør tas ut.
Tas til etterretning – men forslag til ny veg er lagt inn
6. Frøyse ber om at hytteutbygging skjer ved fortetting rundt eksisterende hytteområder.

Olav Enger Olsen

Lie gnr/bnr 207/1 ønsker omregulert to områder til tomteområder innenfor planområdet. Dette gjelder et område helt sør vest i planområdet hvor plangrensa er utvidet i forhold til reguleringsplan for Austlid-Glåmhaugen. Ca 10-12 tomter. Det andre området ligger øst for den nordligste delen av Bjørga hyttefelt og høydebasseng. Ca. 6-8 tomter.

Disse områdene er vurdert ikke aktuelle for utbygging. Området er til dels eksponert og tettheten bør ikke økes i dette området.

Grunneierne i Kjoslia v/Knut Enger Olsen

Grunneierne ønsker å få regulert område til hytter. I tillegg ønsker de å legge til rette for næring i tilknytning til ny skistadion. Dette skal benyttes til utleie av sengeplasser og evt. et kafebygg.

Forslag til nye byggeområder er tatt inn i planen.

Austlid Fjellstue/Thon Hotels v/ Planråd Ole Jakob Reichelt

Austlid Fjellstue/Thon Hotels varsler at de påbegynt arbeidet med å revidere reguleringsplanen for Austlid Fritidspark. Planarbeidet er ikke varslet enda, men vil foregå parallelt med revisjon av kommunedelplanen. Hovedhensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av fritidshytter/leiligheter rundt Austlid fjellstue og styrke det samlede reiselivsproduktet på Austlid. De ønsker å holdes oppdatert om kommunedelplanens fremdrift og forslag til endringer.

Det er vedtatt ny detaljreguleringsplan for Austlid Fritidspark. Arealdisponeringen er innarbeidet i kommunedelplanforslaget

Samarbeidsutvalget for fritidsboligeiere på Skei – Austlid v/Jens Engelstad (innspill i forbindelse med arbeid med mulighetsstudien)

Samarbeidsutvalget har sterke motforestillinger til at det legges opp til en kommunedelplan med utbygging på nivå med maksimal tåleevne. Er bekymret for at det ødelegger landskapsbildet og medfører store sår i terrenget og flatehogst.

Mener området rundt Glåmhaugen er svært sårbart og svært verdifullt.

Mener at adkomst inn til mulighetsstudiens område F4 må skje fra andre siden av høyspentlinja, ikke gjennom eksisterende felt, Skeistølen hyttegrend.

Skiløype mellom Skei og Austlid, som går i høyspenttraseen på et lengre strekk, bør endres slik at den går i bue rundt F7 og bort til skiarenaen. Tilrettelegge for fremtidig lysløype mellom Skei og Austlid. Dialog med Skeikampen pluss, slik at det blir helhetlige løsninger på ski og turløyper. *Byggeområdene er noe justert og redusert etter mulighetsstudien, områdene som vises som utbyggingsområder skal også inneholde en intern grønnstruktur, dette avklares videre i reguleringsplanen.*

Område F4 har adkomst gjennom eksisterende hyttefelt, området er relativt lite, ca 6-8 nye tomter. Valg av adkomst er gjort på bakgrunn av at det ikke er ønskelig å krysse skiløype i plan. Kostnad for stor ved planfri kryssing.

Det er innarbeidet noe endringer i løypenettet, stadion knyttes sammen med skiløypenettet.

Skeistølen hyttegrennd i Svarttjernlia v/Jon Magne Grande (innspill i forbindelse med arbeid med mulighetsstudien)

Er kritiske til at den private vegen gjennom Skeistølen hyttegrennd blir brukt som adkomst inn til mulighetsstudiens område F4 og F5. Mener at dette området bør få adkomst fra F3. Argumenter for dette er bla at dette er et etablert område og det hende unger leker i vegen, ønsker ikke mer trafikk gjennom området, vegstandard ikke beregnet for tung transport.

Foreslått område F4 har adkomst gjennom eksisterende hyttefelt, men området er relativt lite, ca 6-8 nye tomter. Valg av adkomst er gjort på bakgrunn av at det ikke er ønskelig å krysse skiløype i plan. Kostnad for stor ved planfri kryssing. Dette ses på som en naturlig utvidelsen av eksisterende felt.

Lars Rødum

Ønsker innarbeidet et nytt utbyggingsområde ved Svarttjønnen i kommunedelplanen.

Området ligger nært til vassdrag og bidrar til omramming av vassdragene. Området er ikke anbefalt tatt med videre i planarbeidet.

Frøyseseter seterlag (Grunneierne Svarttjernlia nord)

Seterlaget påpeker at området for fritidsbebyggelse er redusert i et utkast til plankart presentert på referansegruppemøte, i forhold til gjeldende plan. De mener den bør heller utvides. De viser også til at det på referansegruppemøter har vært snakk om et nytt område F9 og fortetting innenfor eksisterende hytteområder, dette er de positive til. De ber også om at hyttene bør ha friere utforming i forhold til tradisjonell byggeskikk i området.

Grensen til områdene for fritidsbebyggelse er ryddet opp i jf. reguleringsplanene i området, derfor er grensene justert. I Svarttjernlia er det i kommunedelplan forslaget lagt inn to hensynsoner der det åpnes for regulering med hensikt å fortette områdene, med henholdsvis 50tomter vest for vegen og 15 tomer øst for vegen. Det er jobbet med en veileder for byggeskikk som åpner for friere utforming på hyttene, denne er tatt inn i bestemmelsene til kommunedelplanen.

3. BESKRIVELSE

3.1 Planområdet

Planområdet dekker et areal på ca 11.000 daa og har flere områder for fritidsboliger. Planområdet ligger "i forlengelsen" av Skei og må ses i sammenheng med utviklingen der.

Arealbruken for Veslesetra er i dag fastlagt gjennom gjeldende kommunedelplan for Veslesetra sist revidert 29.01.2004, og gjeldende reguleringsplaner. Utvidet planområde er i hovedsak skogkledd med flere mindre myrer.

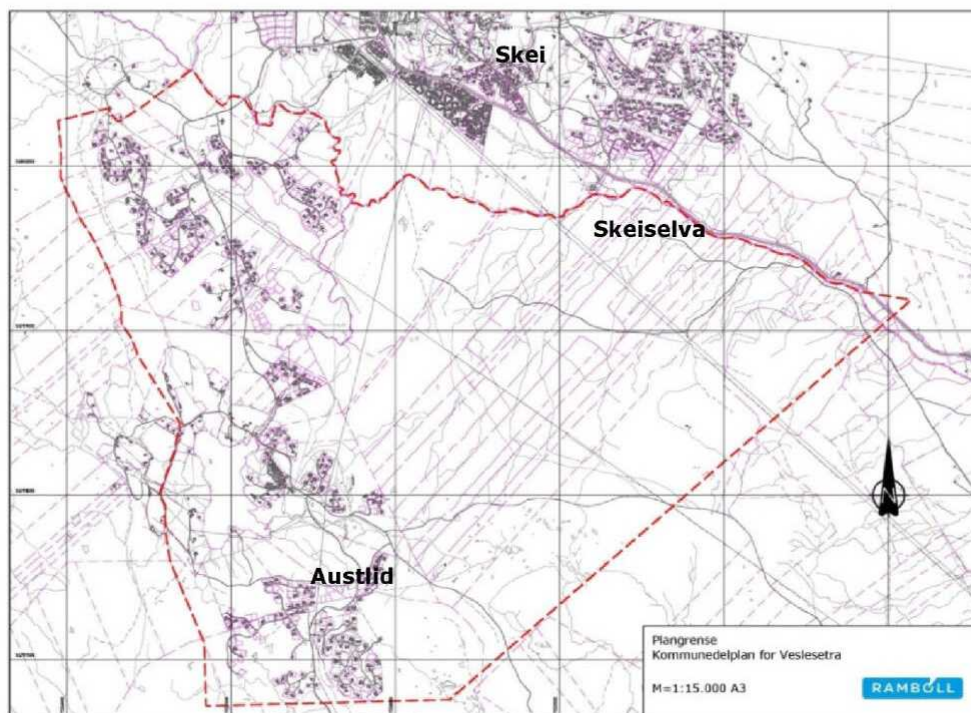
Sentralt i planområdet ved Veslesetervatnet ligger Austlid Fjellstue. Fjellstua har rom og leiligheter/hytter til utleie og en kafeteria. Området er under omregulering, reguleres i all hovedsak til fritidsboliger

Det er i dag ca. 360 fritidsboliger innenfor planområdet. I tillegg er det ca. 150 ledige hyttetomter innenfor regulerte områder.

Gjennom planområdet går det to høyspentledninger – Vinstralinja og Kamfosslinja. Disse vil bli førende for plassering av nye områder for fritidsboliger. Det er også aktuelt med bygging av nye linjer parallelt med de eksisterende.

3.2 Planens geografiske avgrensning

Planområdet strekker seg fra Skeiselva i nord til Liseter hyttefelt, Glåmhaugen og Bjørga i sør og avgrenses langs "Vegen rundt vatnet" og langs Kyrakampen vest i området. I sørøst er plangrensa trukket mellom gjeldende kommunedelplan for Veslesetra og kommunedelplan for Skei.



Figur 2 Planavgrensning

3.3 Om mulighetsstudien

Planområdet omfatter Austlid/Vesleseterområdet og ligger sørvest for Skei i Gausdal kommune. I startfasen av planarbeidet ble det utarbeidet en mulighetsstudie med landskapsanalyse, som skulle belyse utbyggingspotensialet i planområdet.

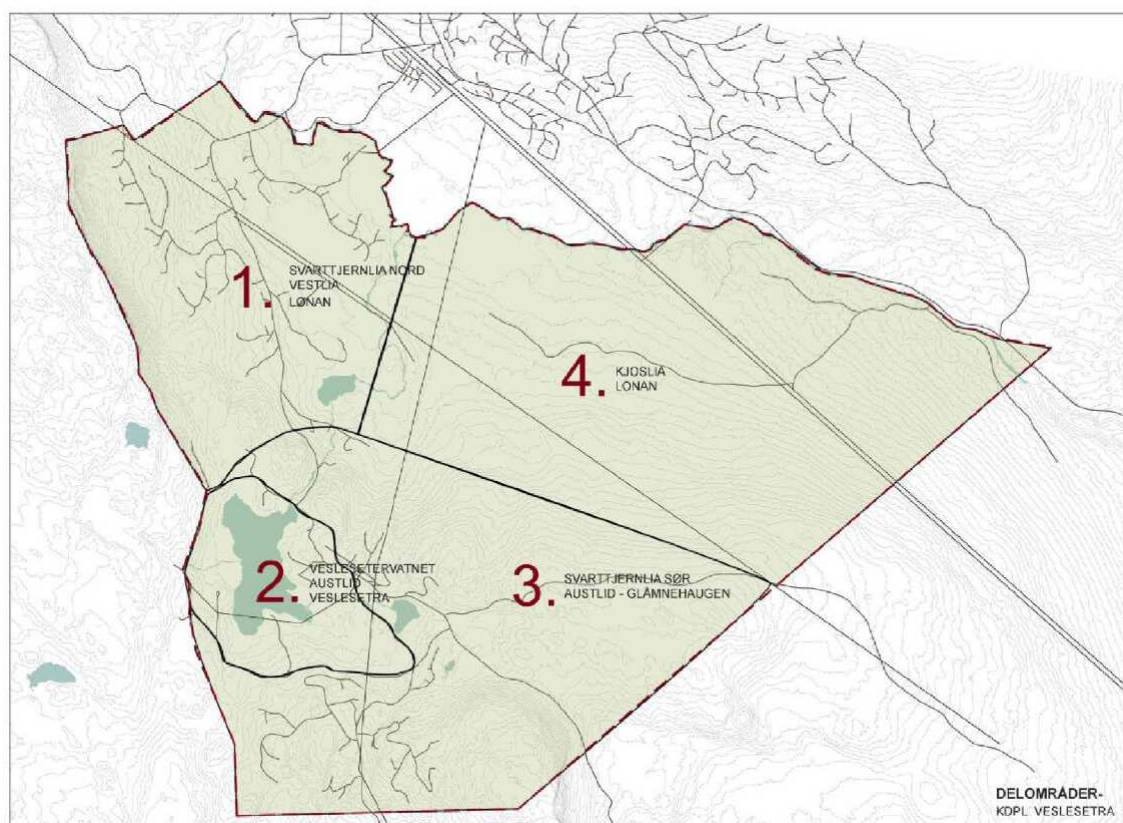
Følgende er sakset fra sammendraget av rapporten:

Generelt om utvelgelse og formålet med mulighetsstudien:

Mulighetsstudien skal avklare hvilke områder som er aktuelle for framtidig utbygging innenfor kommunedelplanområde Veslesetra. Utbygging i dette området har en klar sammenheng med Skeiområdet, og vil i turistsammenheng bli sett på som en helhet. Vesleseterområdet vil i stor grad være et hytteområde, uten egne servicetilbud, da tilbudene på Skei i stor grad vil dekke disse behovene. Innenfor delplanområdet skal det etableres ny skistadion, og i tilknytning til denne er det sett på muligheten for ny vegforbindelse mellom Skei og Veslesetra. Denne vegforbindelsen vil være en viktig faktor for ny utbygging i Vesleseterområdet, både i forhold til enklere adkomst, utbyggingsrekkefølge og plassering.

Landskap:

Ved utvelgelsen av nye mulige utbyggingsområder har forskjellige hensyn vært lagt til grunn. Det er blant annet utarbeidet en overordnet landskapsanalyse for området som avklarer områdets landskapsverdier og sårbarhet for inngrep. Landskapsanalysens tilrådinger i forhold til landskapets tålegrense og tiltak for tilpasning, er derfor en av flere faktorer som er vurdert.



Figur 3 Landskapsområder

Landskapsområde 1 er et område som allerede i stor grad er utbygd, men som er aktuelt for noe fortetting. De regulerte områdene Svarttjernlia nord og Vestlia ligger innenfor delområdet, i

t tillegg til deler av våtmarksområdet Lonan. Det er ikke gjort noen detaljert vurdering av fortettingspotensialet, men et antall på mellom 20 og 50 hytter kan være et mulig scenarie.

Hensynet til kulturmiljøet/seterlandskapet rundt Veslesetervatnet er en viktig faktor, dette området er definert som delområde 2 i landskapsanalysen. Dette området bør holdes fri for hytteutbygging, kvaliteten ved dette landskapet er bla svært viktig for rekreasjonsverdien av hele området.

Landskapsområde 3 er de kupertede (til dels småkupertede) områdene som har brorparten av nyere eksisterende hyttebygging i området. De regulerte områdene Austlid-Glåmhaugen og Liseter ligger innenfor delområdet, i tillegg til deler av Svarttjernlia (sør). Deler av hyttebebyggelsen er svært eksponert, og ytterligere fortetting i de regulerte områdene ansees som lite aktuelt. Innenfor landskapsområde 3 kan det imidlertid være aktuelt å tenke seg enkelte mindre, nye utbyggingsområder, men det forutsetter stor fokus på god terrengtilpasning og plassering.

Landskapsområde 4, Kjoslia og deler av Lonan, står igjen som det området med størst utbyggingspotensiale i forhold til landskapsvurderingene. Innenfor dette området (mot vest) ligger imidlertid mye av Lonanområdet, som må hensyntas i forhold til biologisk mangfold.

Biologisk mangfold

Hensynet til biologisk mangfold er viktig faktor som må hensyntas ved utvelgelse av nye utbyggingsområder. Våtmarksområdet Lonan med spurve-, vade- og måkefugl (inkludert flere rødlistede arter) ligger innenfor delområde 4. Det er satt en relativt grov avgrensning av dette området etter undersøkelser i 1990. Det vurderes som nødvendig å gjøre en nærmere vurdering av forekomsten/våtmarksområdet i forbindelse med konsekvensutredningen av kommunedelplanforslaget. De viktigste villtrekkene gjennom området er også hensyntatt ved forslag til nye utbyggingsområder.

Andre utvelgelseskriterier:

I tillegg til landskap og biologisk mangfold har følgende faktorer blitt vurdert i arbeidet med å finne nye utbyggingsområder:

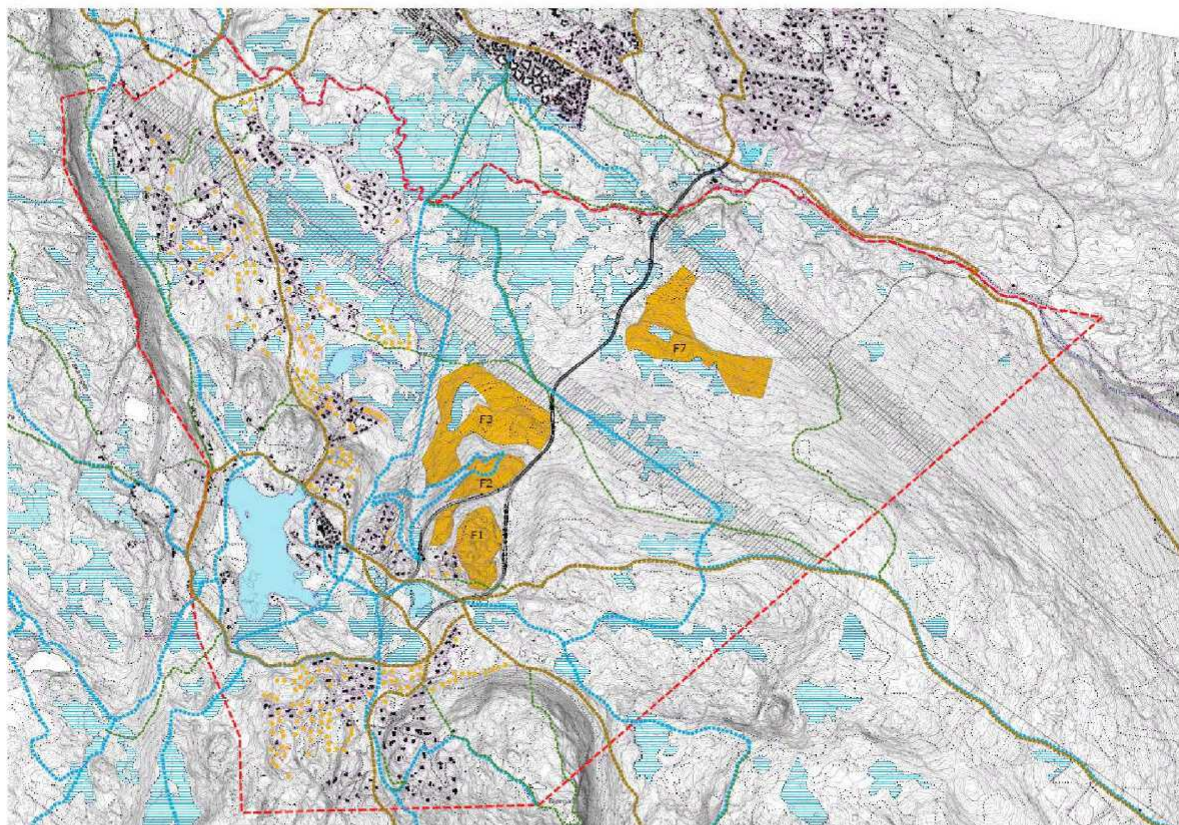
- Kulturmiljø – seterområdene rundt Veslesetervatnet skjermes for ytterligere utbygging
- Helning – områder brattere enn 1:4 er i stor grad unngått
- Solforhold – unngått nord – nordøsthelning – skyggen av Bjørga
- Myr – de våteste områdene unngått
- Kraftlinjer – det er lagt inn et belte på 50 på hver side av kraftlinjene hvor det pga nærvirkning og evt strålingsfare ikke er foreslått utbygging. Det er også aktuelt å bygge nye parallelle linjer gjennom området.
- Adkomst – foreslått ny adkomstveg fra Skei/ny skistadion er lagt inn i vurderingen
- Eksisterende sti og løypenett er i stor grad hensyntatt

Resultat:

Det er i prosjektet diskutert hvilken utbyggingstakt og hva slags framtidssbilde en skal gå ut fra i dette området. Prosjektet har kommet til at to scenarier skal vises i denne studien, en nøktern utbygging som i stor grad følger dagens utbyggingstakt i kommunedelplanperioden, samt en framstilling av det som ansees som områdets tålegrense i forhold til framtidig utbygging. Disse scenariene er bygget opp med bakgrunn i de hensyn som nevnes her i rapporten.

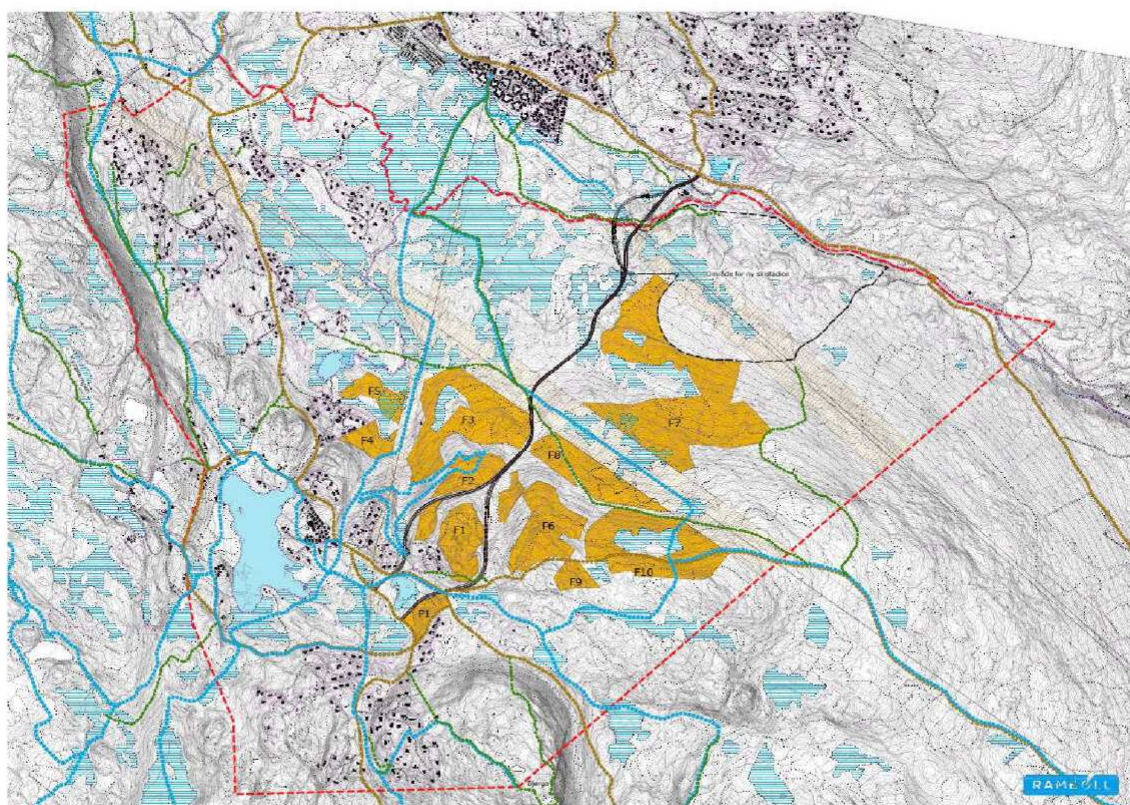
Oppsummert betyr dette følgende tall:

Totalt utbyggingspotensiale for nye byggeområder i nøkternt scenarie er vurdert til 120-140 nye fritidsboliger, evt en del tettere utbygging inntil skistadion. Dette innebærer ca 440 daa avsatt til utbyggingsareal og 12 års planperspektiv, gitt utfra dagens utbyggingshastighet. I tillegg kommer planreserve og mulig fortettingspotensiale. Total reserve drøyt 300 fritidsboliger.



Figur 4 Nøkternt utbyggingsscenarie

Scenarie for full utbygging: Totalt et utbyggingsareal på ca 1130 daa – potensiale for anslagsvis 250-280 nye fritidsboliger (alternativt noe tettere utbygging i område F7 (F12 i planforslaget) ved skistadion –), samt eksisterende planreserve (150 tomter) og evt fortettingspotensiale på opp mot 50 fritidsboliger – totalt ca 450 fritidsboliger.



Figur 5 Scenarie full utbygging

Vedtaket i planutvalget om scenarie full utbygging ligger til grunn for videre arbeid.

3.4 Ny arealbruk i planforslaget

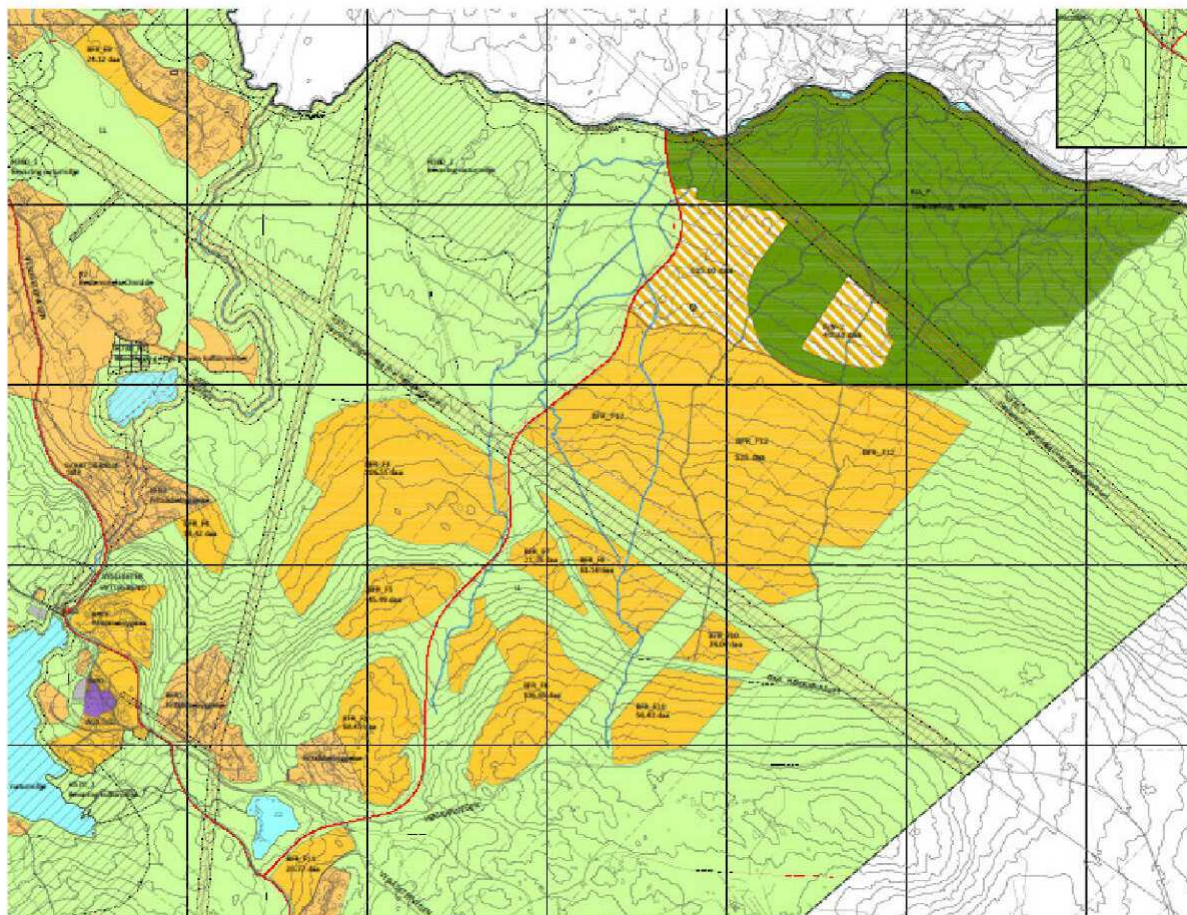
Etter vedtak mulighetsstudie er det gjort en del mer detaljerte vurderinger knyttet til de framtidige utbyggingsområdene. Avgrensninger av byggeområdene er vurdert nærmere og mulige adkomstveger er lagt inn i planforslaget. Noen områder er tatt ut, bla er alle områder sør for Høggjølvegen tatt ut, og foreslåtte utbyggingsområder hos grunneiere som ikke ønsket dette er også tatt ut. Avgrensning for andre områder er justert noe som følge av mer detaljerte vurderinger av områdets kvaliteter og egnethet som byggeområde.

3.4.1 Vegløsninger

Forslag til ny vegtrase fra Skei til Veslesetra, med tilhørende parallell gang- og sykkelveg, se illustrasjon i kap 3.3. Vegforslaget ligger i to alternativer i øvre (søndre) del, og trasevalg skal avklares gjennom kommunedelplanen. Målet med ny veg er nærmere tilknytning mellom Skei og Veslesetra, mindre trafikk gjennom Skei sentrum og raskere adkomst inn til de nye utbyggingsområdene. Dette gjelder også noen av de eksisterende hytteområdene, slik som Glåmhaugen, Lisetra osv. Den nye adkomstvegen er vist som adkomst for nesten alle de nye foreslåtte utbyggingsområdene i planen, og vil lede denne trafikken utenom Skei sentrum.

Det er også lagt inn forslag om ny gang- og sykkelveg langs Veslesetervegen og Liesetervegen.

3.4.2 Nye områder for fritidsbebyggelse og næring

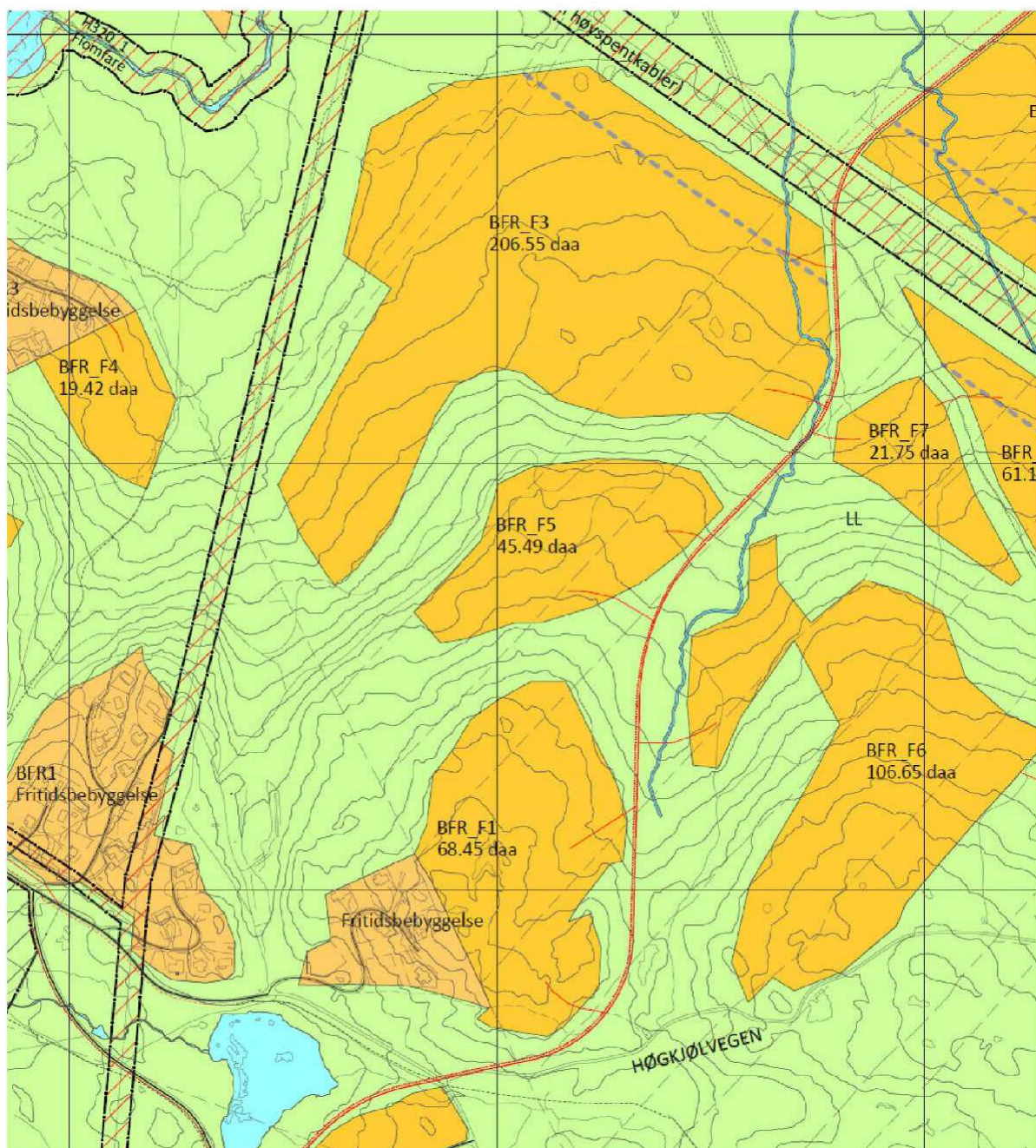


Figur 6 Nye områder for fritidsbebyggelse og næring

Kartet ovenfor viser en oversikt over de foreslåtte nye utbyggingsområdene. Totalt utbyggingsareal for områder for framtidig fritidsbebyggelse er ca. 700 daa, samt område for fritidsbebyggelse/næring i tilknytning til skistadion på ca 695 daa. Økning fra mulighetsstudien er i stor grad en utvidelse av utbyggingsområdet ovenfor skistadion, ønske om en mer sammenhengende reguleringsplan gjør at både bratte områder og myrer som ikke skal bebygges er tatt med innenfor området. Områdene sør for Høggjølvegen er tatt ut av planen, begrunnet i et ønske om å avgrense utbyggingen, sette en klar ytre grense.

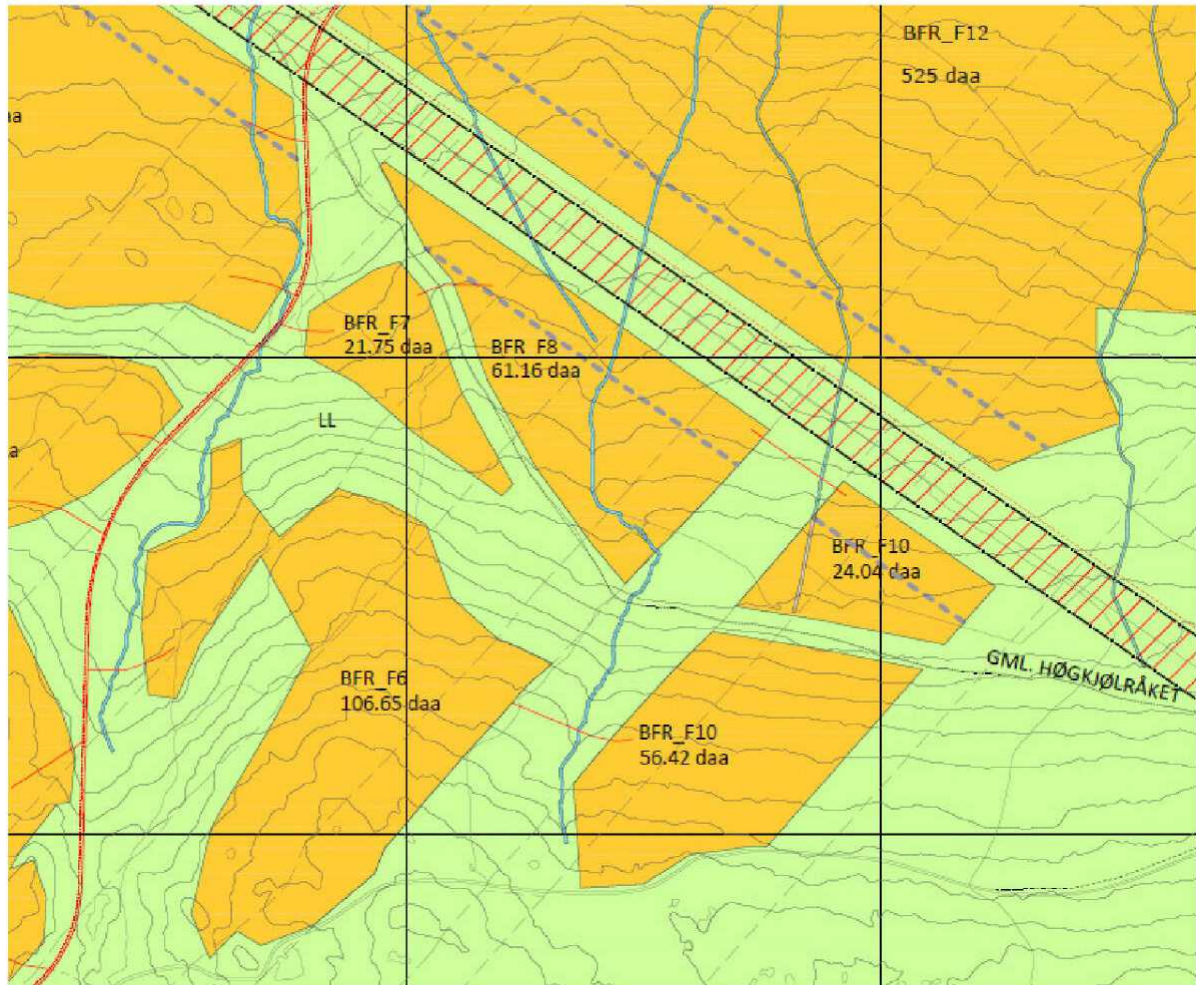
Om de enkelte utbyggingsområdene:

Område F1, F2, F3, F5, F6, F7, F8 og F10 ligger i trekanten mellom Høggjølvegen, høgspenlinja og overføringslinja nord-sør. Alle områdene har adkomst fra ny adkomstveg Skei – Veslesetra Eksisterende stinett/råk og skiløypenett er hensyntatt.



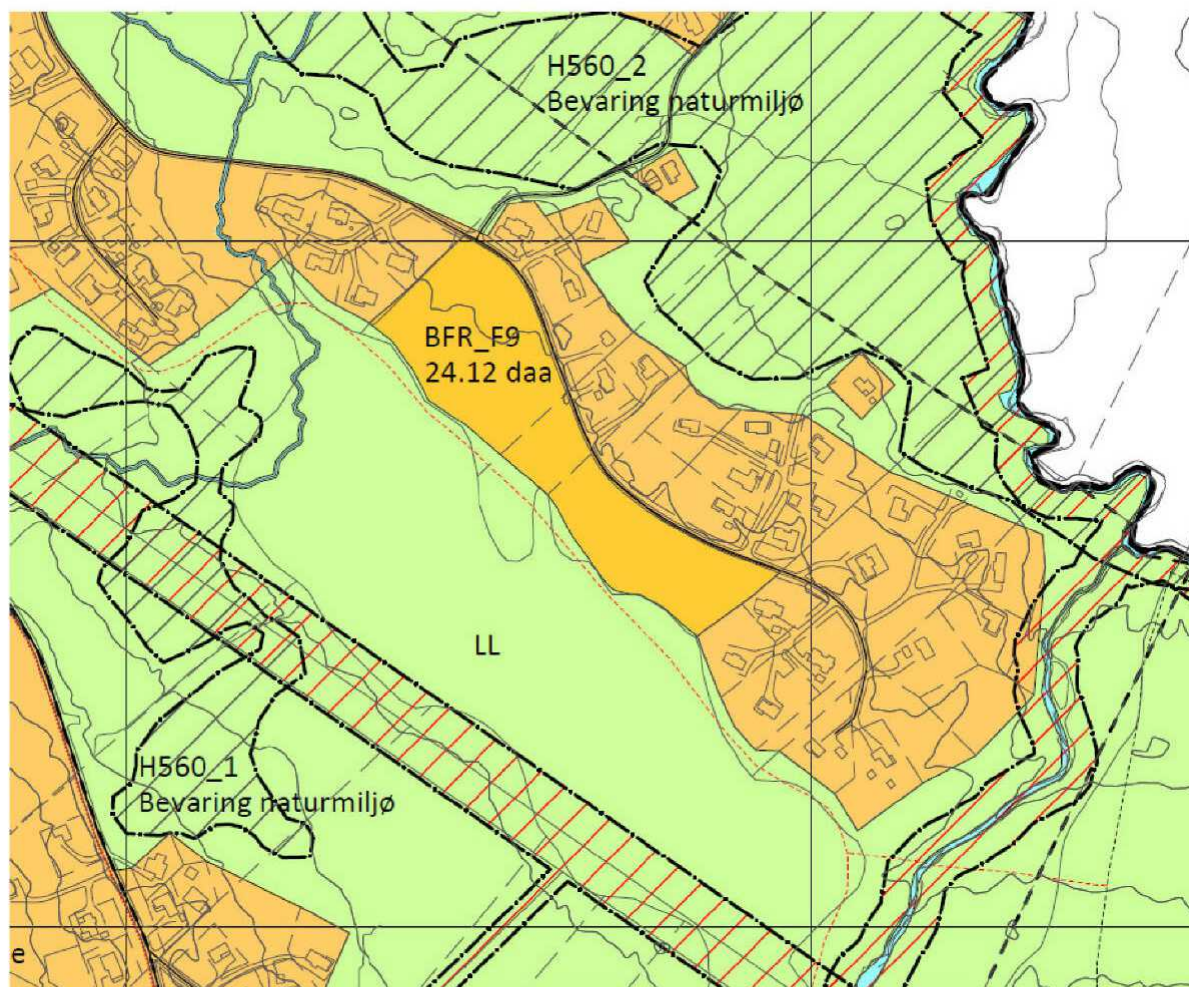
Figur 7 Nye utbyggingsområder vest for adkomstvegen

Område F4 er en direkte fortsettelse av hyttefelt Svarttjernlia, og ligger i forlengelsen av adkomstvegen til hyttefeltet. Utbyggingspotensiale 6-8 hyttetomter.



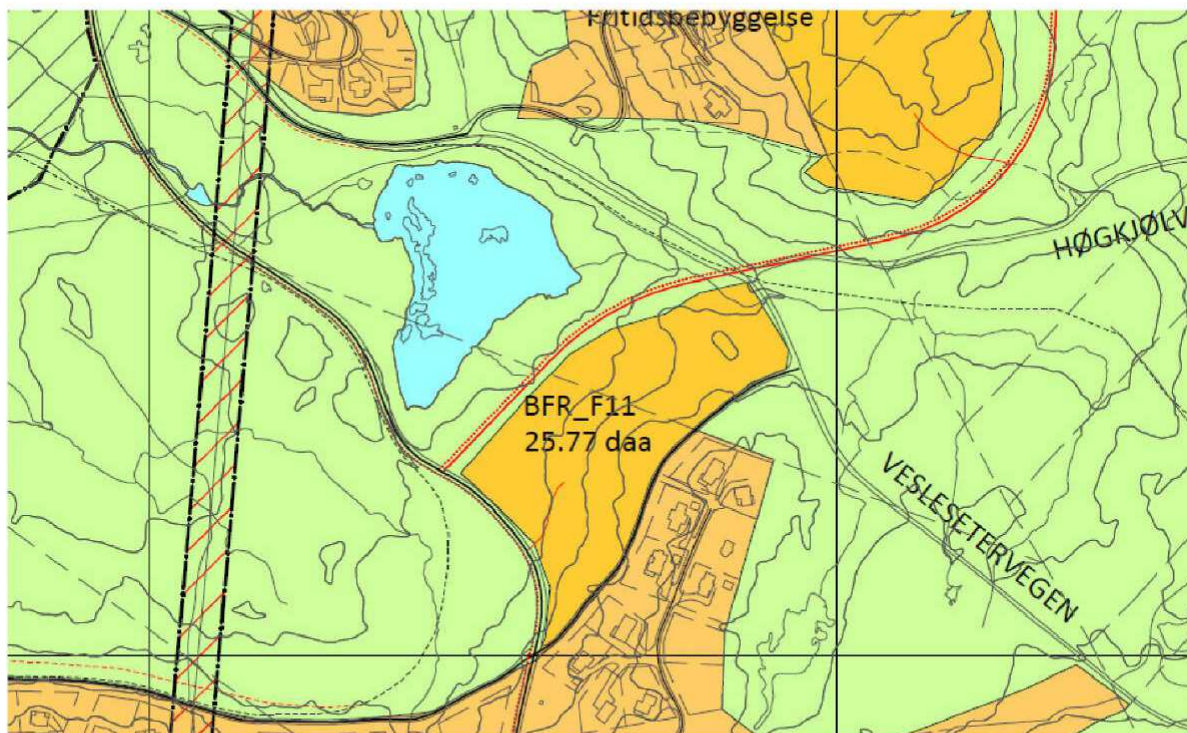
Figur 8 Utbyggingsområdene øst for adkomstvegen

Område F7, F8 og F10 henger sammen via felles adkomstveg. Område F10, samt F6 kan også kobles på Høgkjølvegen hvis denne blir rustet opp.



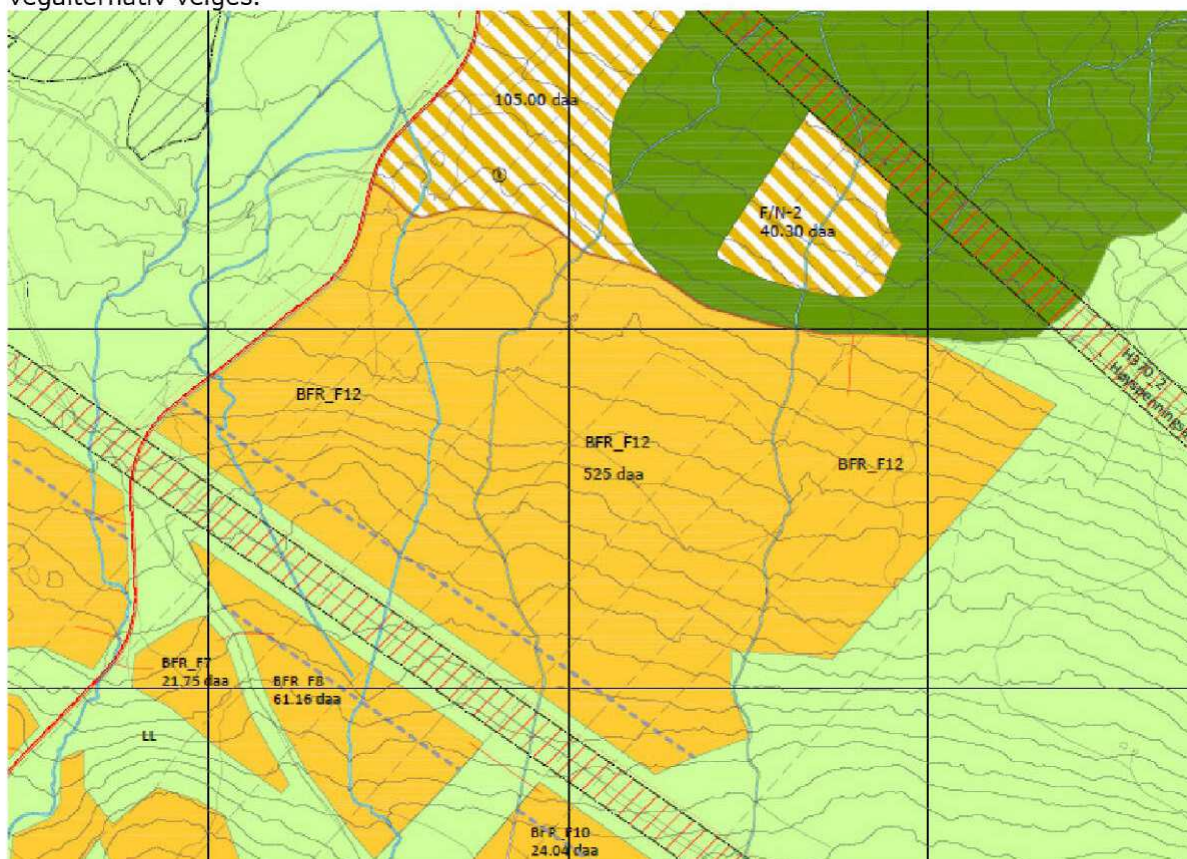
Figur 9 Område F9

Område F9 er en direkte utvidelse av hyttefelt nede på flata ved Lonan, langs Brannåsvegen. Utnyttelse av infrastruktur.



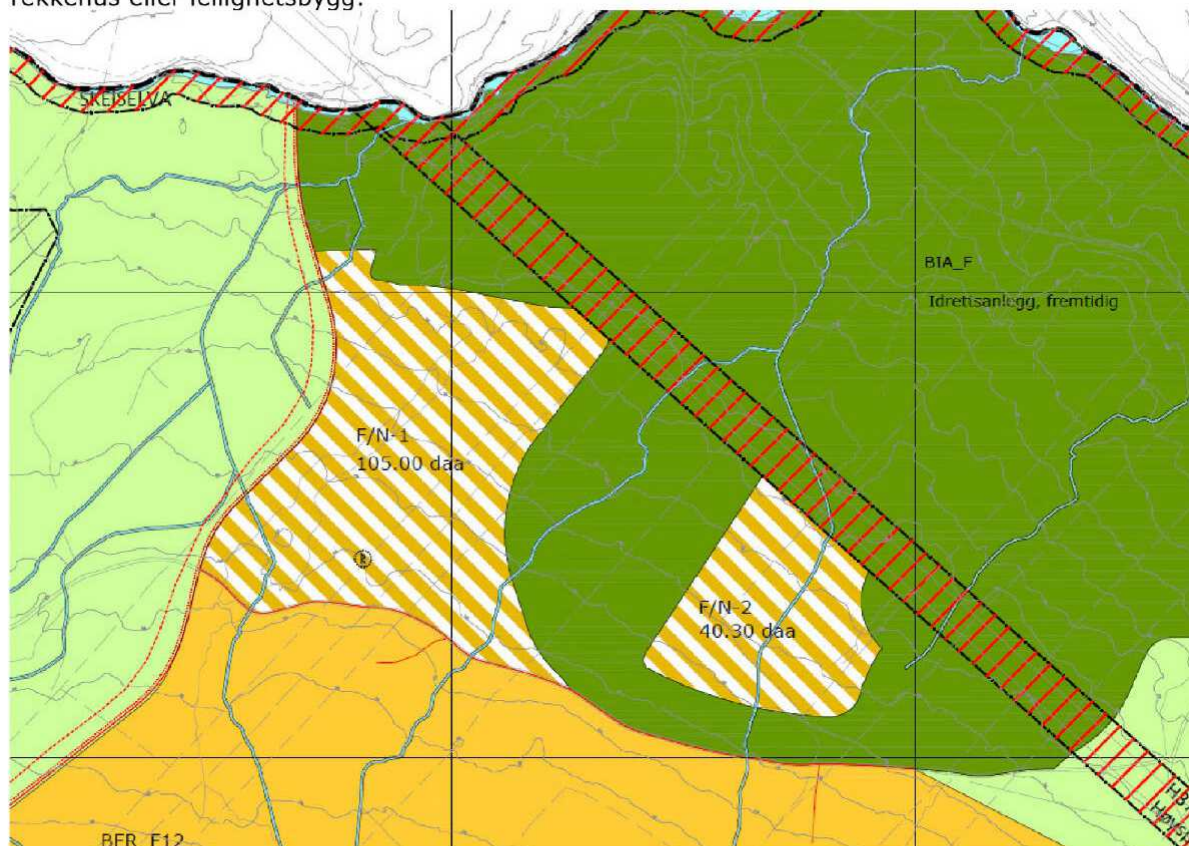
Figur 10 **Område F11**

Område F11 ligger øst for Velttjønnnet og skal kun bygges ut hvis vegalternativ på østsiden av Velttjønnnet vedtas. Motsatt situasjon gjelder for område F2 som kun bør bygges ut hvis vestre vegalternativ velges.



Figur 11 **Område F12**

Område F12 ligger tilknyttet ny skistadion og det er gitt mulighet for noe tettere utbygging i dette området. Ved regulering vil det samtidig bli behov for igjensetting av større grøntsoner for å ivareta behovet for dette. Særlig i nedre del kan det være aktuelt med tettere boformer som rekkehus eller leilighetsbygg.

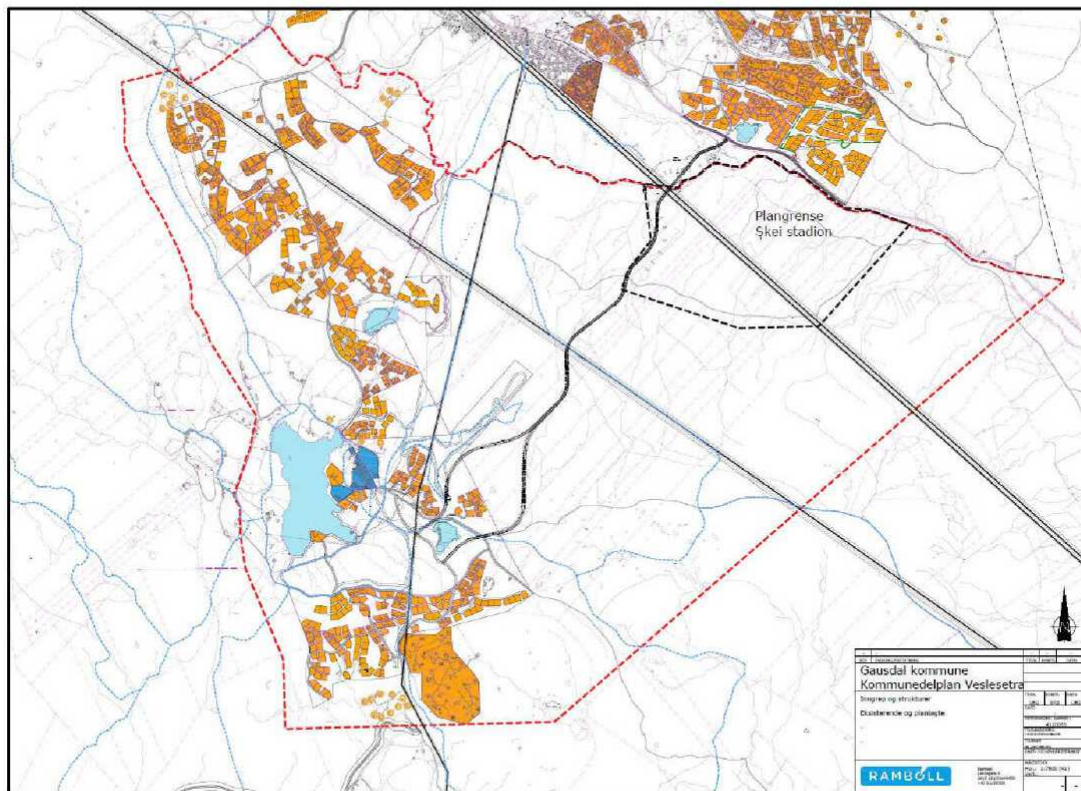


Figur 12 Områder for fritidsbebyggelse og næring

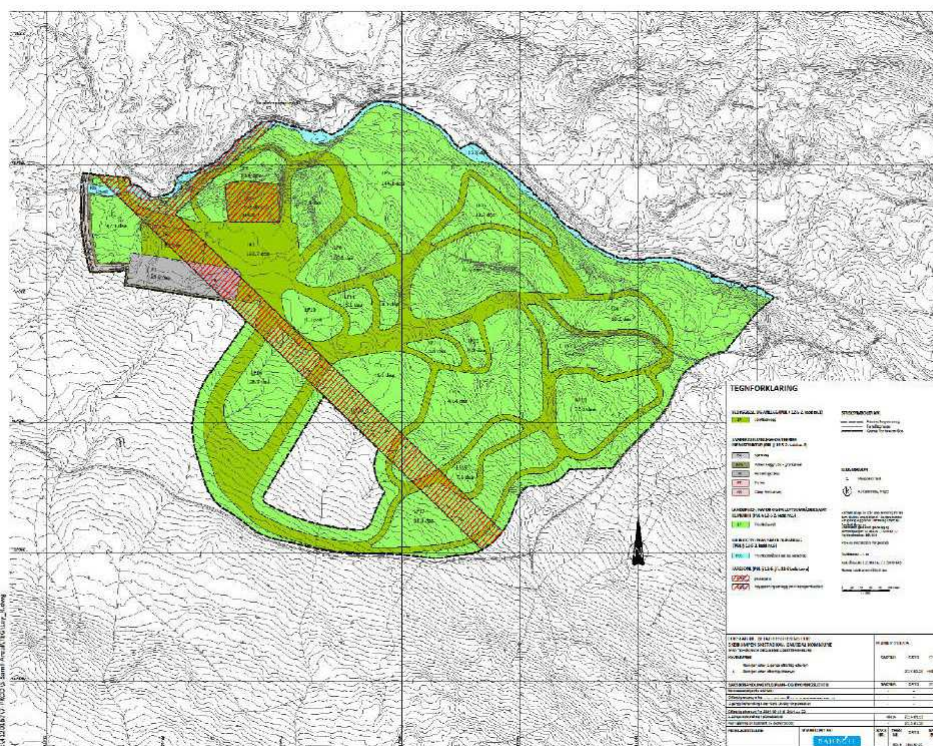
Områdene F/N – Fritidsbebyggelse – næring ligger inntil planlagt ny skistadion. Områdene er tenkt utnyttet til en blanding av fritidsbebyggelse og overnatting/beværtning knyttet mot aktiviteten på skistadion. Tettere utnytting, eks leilighetsbygg er ønskelig i dette området.

3.4.3 Nye skiløyper – ny skistadion

Ny ski- og skiskytterstadion på Skei ligger innenfor planområdet rett sør for Skeiselva, med adkomst fra fv 337. Adkomsten er første delstrekning på ny adkomst mot Austlid. Området for skistadion er under regulering, har vært ute til 1.gangsbehandling. Planen omfatter løypenett inkl en strekning for lysløype, stadionanlegg, skiskytterarena og parkering.



Figur 13 Plassering av ny skistadion og ny adkomstveg



Figur 14 Forslag til reguleringsplan skistadion

Det er ellers gjort mindre justeringer på løypenettet, og lagt inn et par ekstra sløyfer for bedre tilgang fra hytteområdene, samt tilknytning til ny skistadion.

3.5 Arealregnskap

Tabell 3 Arealregnskap

AREALREGNSKAP

Formål	Areal (daa)
Fritidsbebyggelse - nåværende	1770,36
Fritidsbebyggelse - fremtidig	1190,08
Næringsvirksomhet - nåværende	6,04
Kombinert fritidsbebyggelse/næringsvirksomhet - fremtidig	143,81
Idrettsanlegg	680,03
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - renovasjonsplasser og høydebasseng	4,26
Parkeringsanlegg	4,65
LNFR	6887,05
Friluftsområde (i vassdrag)	290,48
Planområde	11002,42
Hensynssoner	
Ras- og skredfare	369,42
Flomfare	277,02
Høyspenningsanlegg	428,93
Bevaring naturmiljø	738,31
Bevaring kulturmiljø	379,75
Bestemmelsesområder	1399,18

3.6 Områder for bebyggelse og anlegg, nåværende

De eksisterende byggeområdene for fritidsbebyggelse innenfor planområdet er i stor grad videreført. Innenfor disse områdene er det ca 360 hytter, samt ca 150 ubebygde tomter. De aller fleste tomtene ligger i regulerte områder, med unntak av noen enkelttomter som er fradelt rundt Veslesetervatnet og som nå er lagt inn som byggeområder, samt et mindre område lengst nord i Svarttjernlia.

3.7 Bestemmelsesområde – fortetting Svarttjernlia nord

Innenfor reguleringsplanen for område Svarttjernlia nord kan det tilrettelegges for noe fortetting. Fortettingspotensialet innenfor området er vurdert til å ligge på et antall på ca. 65 tomter. Det er stilt krav om omregulering for hele området før fortetting kan skje. Reguleringsarbeidet kan deles i området øst og vest for Veslesetervegen, med et tak for fortetting på 50 tomter vest for vegen og 10 tomter øst for vegen. Reguleringsarbeidet skal sikre at nødvendig grønnstruktur opprettholdes, og at tettheten ikke økes så mye at kvalitetene ved området blir redusert. Fortetting skal i stor grad skje ved å etablere nye grupper med bebyggelse, ikke enkelttomter mellom dagens hytter.

3.8 Samferdselsanlegg

Eksisterende parkeringsplasser ved Austlid og ved utløpet fra Veslesetervatnet er lagt inn. Sistnevnte med noe utvidelsesmulighet i forhold til dagens situasjon.

Eksisterende adkomstveger er lagt inn i kartet, dette gjelder Veslesetervegen, Høggjølvegen og Liesetervegen. I tillegg er hovedadkomstene til de enkelte hyttefeltene lagt inn.

3.9 LNF-R områder

Landbruks-, natur- og friluftsområdene består i all hovedsak av lav bonitets skog og myrområder. Innenfor disse områdene er det et omfattende nett med skiløyper, stier og driftsveger. For å ivareta ulike kvaliteter i disse områdene er det avsatt områder for bevaring av naturmiljø (Lonan, Brannåsmyra og Veslesetervatnet) og bevaring av kulturmiljø (seterområdene rundt Veslesetervatnet). For mer opplysning se kap 3.12.1 og 3.12.2.

3.10 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Veslesetervatnet, Velttjønnen, Svarttjønnen, Svartbekken og Skeiselva er lagt inn med dette formålet, i tillegg til de andre viktige vassdragene gjennom Kjoslia.

3.11 Faresoner

3.11.1 Ras- og skredfare

Innunder Bjørga og Kyrakampen er det avsatt områder med ras- og skredfare, jfr data fra skrednett.no. Faren knytter seg i all hovedsak mot snøskred, men det kan også være fare for steinras/steinsprang. Det er ikke foreslått nye utbyggingsområder innenfor faresonen, men Veslesetervegen ligger innenfor faresonen ved Bjørga. Tilsvarende ligger det skiløyper innenfor områdene med ras- og skredfare bak Svarttjernlia nord.

3.11.2 Flomfare

Det foreligger ingen konkrete beregninger eller vurderinger av flomfare innenfor planområdet. Det er avsatt ei faresone flom på 20 m fra vannkant for Svartbekken, Svarttjønnen og Skeiselva. De andre vassdragene håndteres gjennom byggeforbudsgrenser for områder langs vatn og vassdrag.

3.11.3 Høyspenningsanlegg

Det er avsatt en faresone på totalt 60 m bredde for overføringslinjene Kamfosslinja og Vinstralinja som går gjennom planområdet. Tilsvarende har ei høyspentlinje som ligger nord/sør i området fått en faresone på 30 m. For Kamfosslinja er det i tillegg lagt inn ei byggegrense som ikke gjør det mulig å etablere bebyggelse nærmere enn 100 m fra høyspent, men det kan etableres infrastruktur innenfor hele byggeområdet.

3.12 Hensynssoner

3.12.1 Bevaring naturmiljø

I henhold til registreringer utført sommeren 2014 er det avsatt hensynssone for bevaring av naturmiljø i Lonan og på Brannåsmyra. Se konsekvensutredning for nærmere beskrivelse av verdier i området. Tilsvarende er Veslesetervatnet med strandsone avsatt til hensynssone naturmiljø med bakgrunn i tidligere registreringer som yngleområde for enkeltbekkasin, møller, gluttsnipe og rugde, samt bevaring av strandsone.

3.12.2 Bevaring kulturmiljø

Seterområdene rundt Veslesetervatnet er avsatt til bevaring av kulturmiljø for å ivareta verdiene i kulturlandskapet på en best mulig måte.

4. KONSEKVENsutREDNING

4.1 Innledning

Vedtatt planprogram fra mai 2013 ligger til grunn for utredningsarbeidet.

4.2 0-alternativet

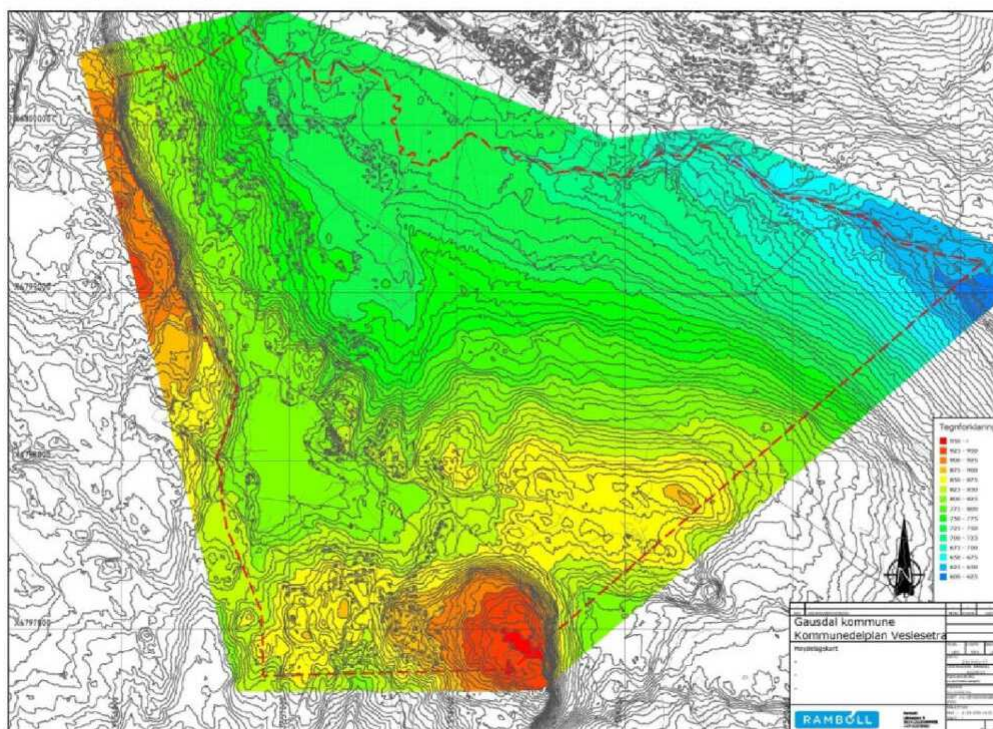
I beskrivelsen av konsekvensene er det sammenlignet med arealbruken i gjeldende kommunedelplan, som dermed er å betrakte som 0-alternativet. I noen sammenhenger er det i tillegg gjort sammenligninger med dagens situasjon, der tiltak i gjeldende kommunedelplan ikke er gjennomført.

4.3 Miljø

4.3.1 Landskap

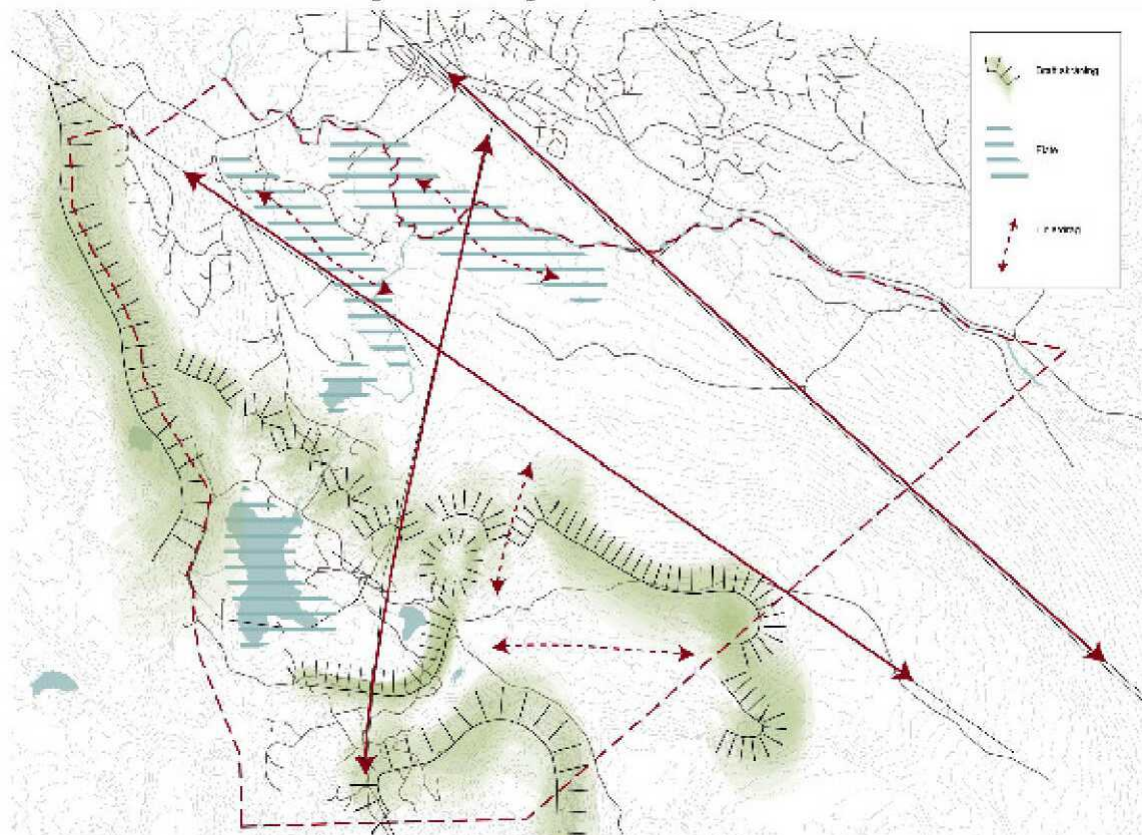
Eksisterende situasjon – Verdivurdering

Som en del av arbeidet med mulighetsstudien ble det utført en landskapsanalyse for planområdet. Det ble utarbeidet en del temakart for å kunne vurdere de ulike kvalitetene ved landskapet i området.



Figur 15 Høydelagskart

Planområdet har sine høyeste punkt på Bjørga og i lisa inn mot Kyrakampen. Områdene langs Veslesetervatnet er kupert og det dannes et markert landskapsrom rundt vatnet. Kjoslia er ei nordvendt li som henvender seg mot Skei og Skeikampen.



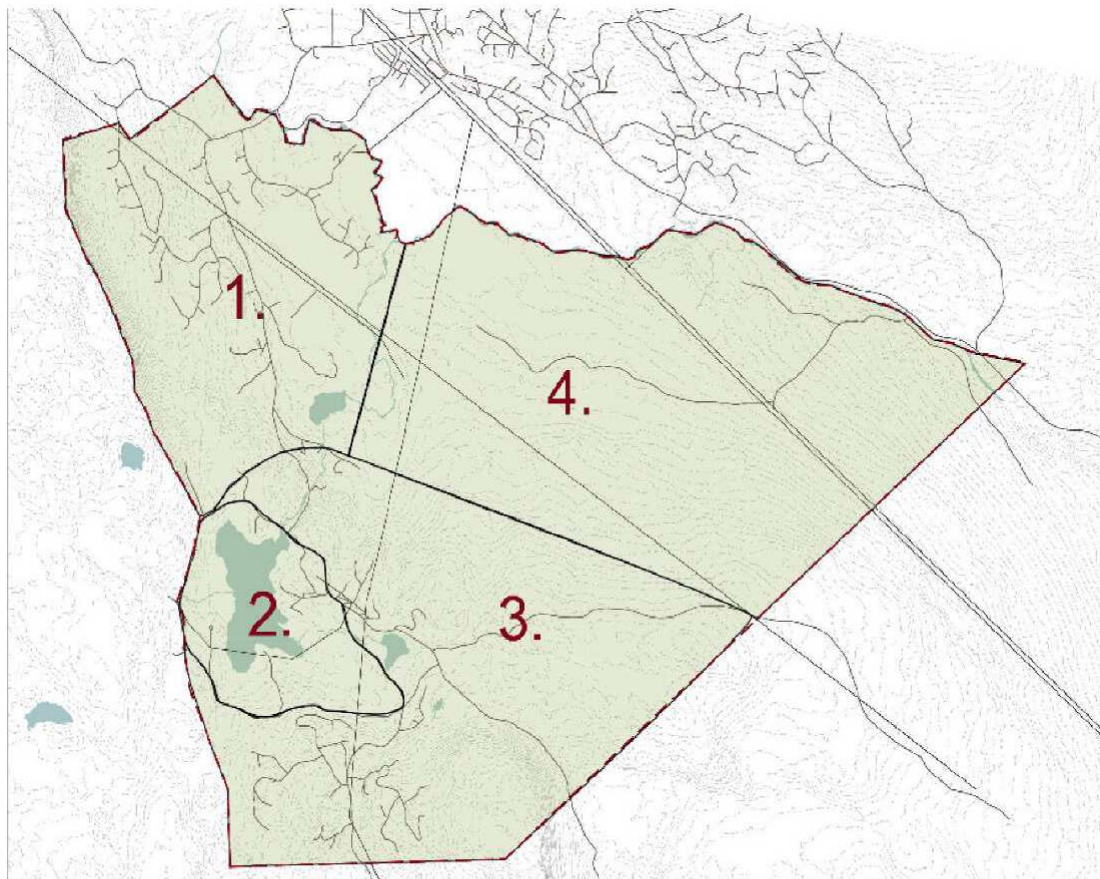
Figur 16 Viktige naturtrekk

Høyspentlinjene ligger som markerte linjeelement i landskapet og deler planområdet opp i flere deler. De markerte formasjonene Bjørga og Kyrakampen er godt synlige fra Skei, og tilsvarende framstår Skeikampen som et godt synlig kjennemerke fra planområde Veslesetra



Figur 17 Skeikampen er godt synlig fra det meste av planområdet

Det ble sett på verdi og sårbarhet for landskapsbildet og etter en vurdering ble planområdet delt inn i følgende landskapsområder:



Figur 18 Inndeling i landskapsområder

Landskapsområde 1 er et område som allerede i stor grad er utbygd, men som er aktuelt for noe fortetting. De regulerte områdene Svarttjernlia nord og Vestlia ligger innenfor delområdet, i tillegg til deler av våtmarksområdet Lonan. Det er ikke gjort noen detaljert vurdering av fortettingspotensialet, men et antall på mellom 20 og 50 hytter kan være et mulig scenarie.

Hensynet til kulturmiljøet/seterlandskapet rundt Veslesetervatnet er en viktig faktor, dette området er definert som delområde 2 i landskapsanalysen. Dette området bør holdes fri for hytteutbygging, kvaliteten ved dette landskapet er bla svært viktig for rekreasjonsverdien av hele området.

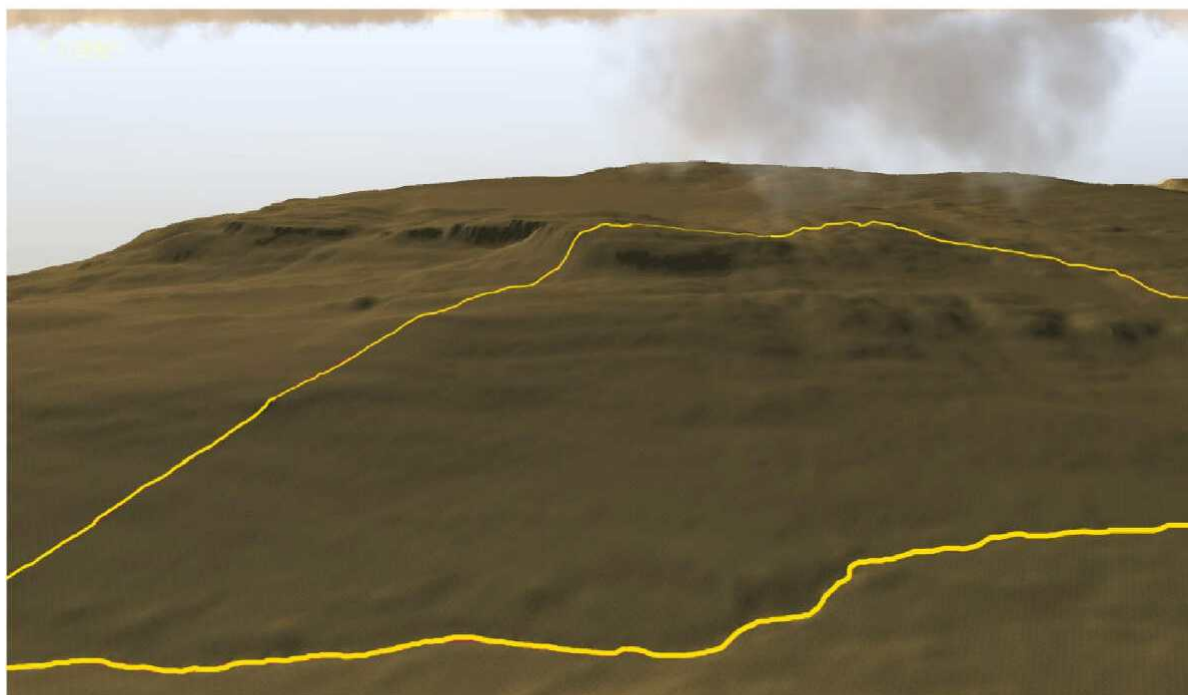
Landskapsområde 3 er de kupert (til dels småkupert) områdene som har brorparten av nyere eksisterende hyttebygging i området. De regulerte områdene Austlid-Glámhaugen og Liseter ligger innenfor delområdet, i tillegg til deler av Svarttjernlia (sør). Deler av hyttebebyggelsen er svært eksponert, og ytterligere fortetting i de regulerte områdene ansees som lite aktuelt. Innenfor landskapsområde 3 kan det imidlertid være aktuelt å tenke seg enkelte mindre, nye utbyggingsområder, men det forutsetter stor fokus på god terrengtilpasning og plassering.

Landskapsområde 4, Kjoslia og deler av Lonan, står igjen som det området med størst utbyggingspotensiale i forhold til landskapsvurderingene. Innenfor dette området (mot vest) ligger imidlertid mye av Lonanområdet, som må hensyntas i forhold til biologisk mangfold.

Omfang for de foreslåtte utbyggingsområdene; adkomstveg, ny skistadion og fritidsbebyggelse i Kjoslia:

Relativt slak nordvendt li. Ingen områder skal ha stor konsekvens for landskapsbilde, men utbygging i Kjoslia godt synlig fra utbyggingsområdene på Skei.

Det er kjørt sol/skyggeberegninger i en enkel 3D modell. Bilde under viser situasjonen vinterstid midt på dagen i Kjoslia. Plangrense vises i gult.



Figur 19 Sol/skygge Kjoslia 15.febr kl 13



Figur 20 Panoramabilde av Kjoslia sett fra Skei

Konsekvenser - se vurdering av det enkelte utbyggingsområde bakerst i kapittelet

Avbøtende tiltak:

Det bør generelt tas vare på en del vegetasjon i lisida for å dempe synligheten av inngrepene. Tilsvarende bør inngrepssoner revegeteres.

Dempet fargebruk på bebyggelsen og matte flater demper også synligheten av inngrepene fra Skei.

4.3.2 Kulturminner og kulturmiljø

Eksisterende situasjon-fornminner

Det er to registrerte kulturminner innenfor planområdet. I gjeldende kommunedelplan ligger et automatisk freda kulturminne inne som båndlagt område. Dette omfatter et jernvinneanlegg (ID 39932) ved Svarttjønnet.

Beskrivelse av anlegget fra Askeladden: På en åpen gresslette like nord for Svarttjernvatnet ligger jernvinneanlegget. Anlegget består av fire kullgroper, slagghauger og mulig område for tuft og ovn. Anlegget er målt inn av kommunen. Lengst i sør ligger: Fornminne 1: Kullgrop. Gropa er kvadratisk med kraftige voller, den er tydelig og klart markert. Den er flat og mosegrodd i bunn, med gress og mosedeckte voller med einer i SV og SØ og ei gran i SSØ. Om lag en m nord for gropa ligger en stor, flat stein. Gropa fylt med hogstavfall. Gropa ligger ut mot kanten av flaten ned mot tjernet. Kullag på ca 0,2 m. Ytre diameter 7,2 m, indre diameter 2,8 m, dybde 0,9 m. Koordinater: 370105.57x - 34655.73y. Ca en m N for fornminne 1: Fornminne 2: Kullgrop. Gropa er rektangulær og orientert NNV-SSØ. Den er flat gresskledd i bunn. Det står en stubbe på vollen i NV. Ellers er vollene dekt av gress og mose. Det ligger en del stein utenfor vollen i NV. Kullag på ca 0,15 m. Ytre lengde 7 m, indre lengde 3,2 m, ytre bredde 7 m, indre bredde 1,8 m, dybde 0,85 m. Koordinater: 370112.22x - 34658.85y. Kant i kant og vest for fornminne 2: Slagg haug. Slagghaugen er svært dårlig markert på markoverflaten. Slagget består av tappeslagg som strekker seg over om lag 3 x 3 m. Ca 5,5 m NØ for fornminne 2: Fornminne 3: Kullgrop. Også denne gropa er tydelig og klart markert. Gropa er tilnærmet rund i topp og firkantet i bunn. Bunnen av gropa er dekt av mose, mens det står ei lita gran og stubbe på vollene i NV. Gropa er litt uregelmessig og inngrodd. Et kullag på ca 0,2 m. Ytre diameter 7,5 m, indre diameter 2,5 m, dybde 0,9 m. Koordinater: 370118.31x - 34647.87y. En m NØ for fornminne 3: Fornminne 4: Kullgrop. Gropa er rund i topp og firkantet mot bunn. Det vokser tett med gran på vollen i SØ og S og ei lita gran i NV. Ellers er gropa dekt av mose og gress. Det går en sti forbi gropa i N og V. Trekullag 0,15 m. Ytre diameter 7,3 m, indre diameter 2,1, dybde 0,85 m. Koordinater: 370122.57x - 34640.86y. Mellom fornminne 4 og 1 og 2 ligger en liten flate med en konsentrasjon av stein. Dette kan være restene av en tuft og selve ovnen.

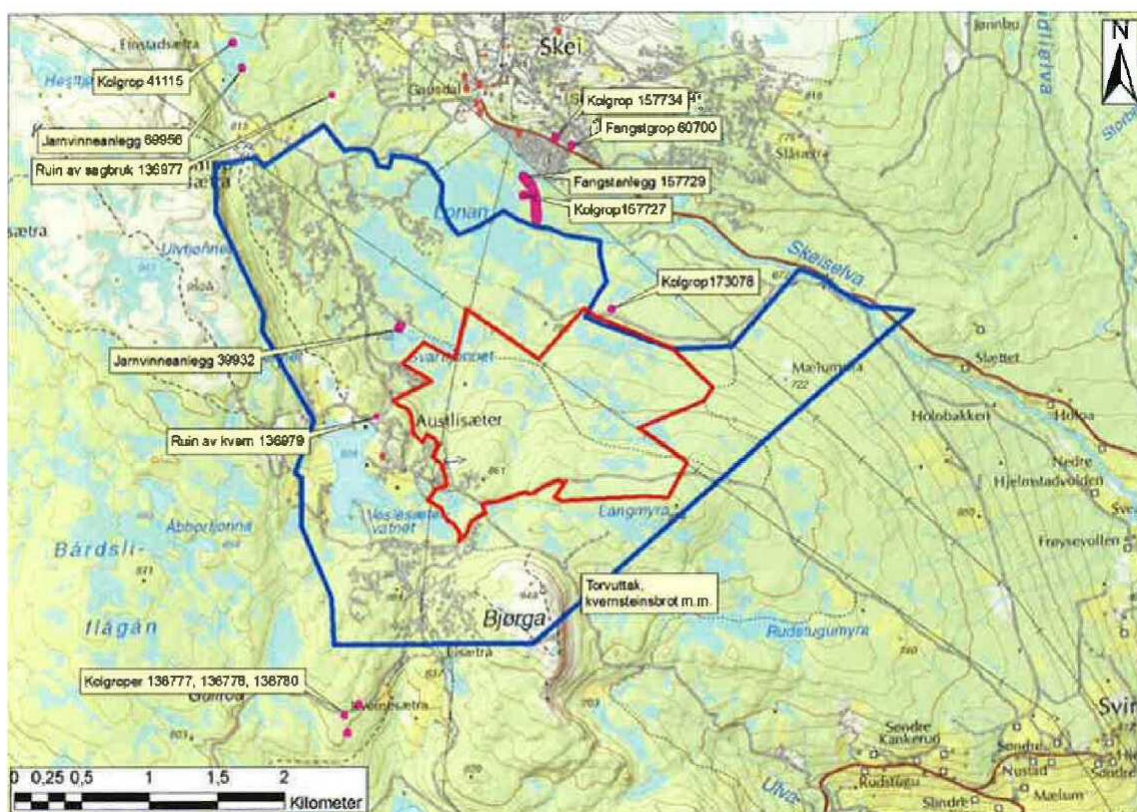
I tillegg er det en møllerruin (kvernhus, kvernkall) ved Veslesetervatnet og et ysteri ved Mælumssetra.¹

Det går en kvernveit ca. 50 meter fra gjerdet til Mælumsetra. Den tok vann fra "Osbecken". Den ender i en mur der kvernkallen var. I 1995 skal muren ha vært i god stand. Det er ingen spor etter huset som kan ha stått på tvers over bekken. Årsaken skal blant annet være at det har gått flere ras. Fra Etterreformatisk tid.

Det er et gammelt seterråk, kalt gamle høgkjølråket, som går fra Høgkjølvegen via Svarttjernet til Frøysesetra, dette er ivaretatt i planforslaget, krysses kun av ny adkomstveg.

Seterområdet ved Veslesetervatnet er til dels godt ivaretatt og er i aktiv drift.

¹ Nordfjellboka



Figur 21 Registrerte kulturminner ved Skeikampen (fra fylkeskommunens kulturminnerapport)

Det er gjennomført arkeologisk registrering av planlagte utbyggingsområder. Det ble ikke påvist automatisk fredete kulturminner eller kulturminner fra nyere tid innenfor områdene som ble registrert, med unntak av et funn i utbyggingsområdet inntil skistadion.

Omfang

De foreslåtte nye utbyggingsområdene kommer kun i konflikt med kjente kulturminner, i område F/N1 ved skistadion. Fornminnet er foreslått frigitt gjennom uttalelse til 1.gangs offentlig ettersyn av utkast reguleringsplan for Skeikampen Skiarena. Seterlandskapet rundt Veslesetervatnet er avsatt som hensynssone kulturmiljø.

Konsekvenser

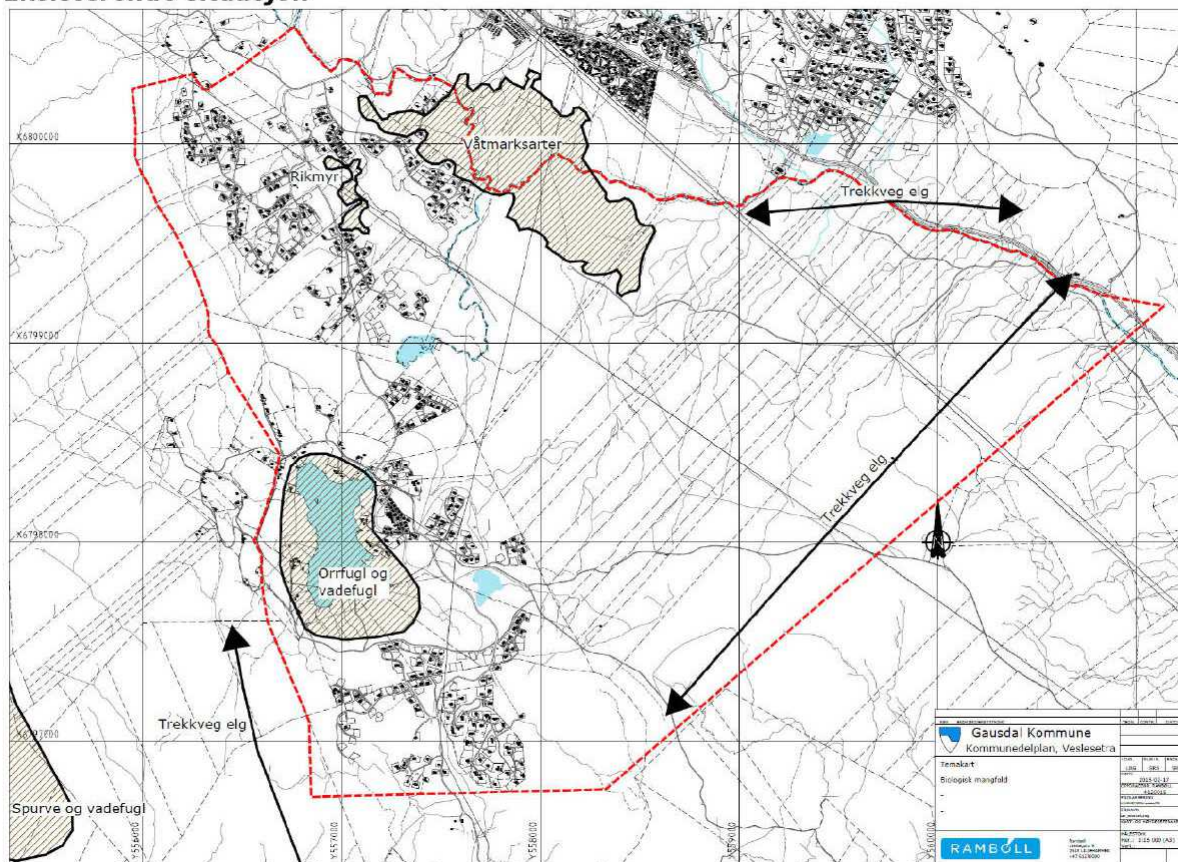
Ingen konsekvens, 1 fornminne frigis gjennom reguleringsplan for F/N1.

Avbøtende tiltak

Det er utformet retningslinjer for videre utbygging i seterområdene for å ivareta kvalitetene på en best mulig måte.

4.3.3 Naturens mangfold

Eksisterende situasjon

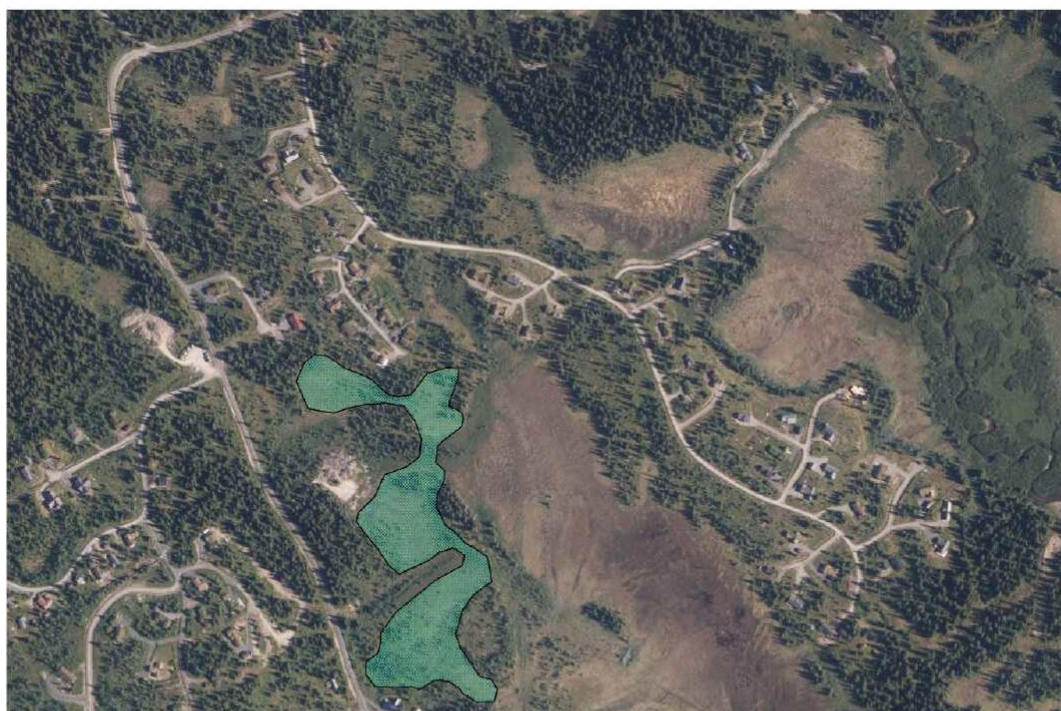


Figur 22 Temakart biologisk mangfold

Samlet vurdering av naturverdier: De viktigste naturverdiene i kartleggingsområdet er knyttet til Lonan og Skeismyra, som er et lokalt til regionalt viktig hekkeområde for våtmarksfugl. Sannsynlig er det en liten dobbeltbekkasinleik på Lonan, da det er sjelden at denne arten opptrer enkeltvis/parvis. Rikmyra på Brannåsmyra har i utgangspunktet bare lokal verdi, men forekomsten av den sårbare arten høstvasshår i en liten vasspytt i øvre del av myra gjør at den får verdi viktig som naturtype (dvs regional verdi). Myrene for øvrig, samt den gamle granskogen og engsamfunnene langs Skeiselva har et naturmangfold som er typisk for områder i øvre del av barskogbeltet i denne delen av Oppland. Det ble ikke funnet lokaliteter som kvalifiserte til naturtypelokaliteter utenom den allerede kartlagte rikmyra på Brannåsmyra. Samlet vurderes naturverdiene i området å ha liten til middels verdi.

Eksisterende registreringer av orrfugl og vadefugl ved Veslesetervatnet er også vist på temakartet.

Det er på verdikartet også markert viktige vår og høsttrekk for elg øst-vest gjennom Lonan, og nord-sør i Kjoslia



Figur 23 Avgrensning rike bakkemyrer, Brannåsmyra



Figur 24 Lonan området (foto BH Larsen)



Figur 25 Ny avgrensning av viltområde Lonan, etter registreringer 14.04.14



Figur 26 Vegetasjon langs Skeiselva (foto BH Larsen)



Figur 27 Beita natureng, bla ved vegadkomst (foto BH Larsen)

Konsekvenser

Naturtypelokaliteten som er kartlagt innenfor området er først og fremst sårbar for direkte arealbeslag, men også inngrep ovenfor selve lokaliteten som innebærer drenering el. vil ha negativ påvirkning på rikmyra. Andre inngrep vil ramme områder med representativt arts mangfold for regionen, dvs områder med liten verdi i henhold til metode i SVV håndbok 140 (nå V712). Hekkeområdet for våtmarksfugl er i hovedsak sårbart for direkte arealbeslag, drenering og økt bruk i sommersesongen. Dersom det legges til rette for økt bruk av området også sommerstid vil det gi middels negative konsekvenser for lokaliteten.

Se ellers omtale av det enkelte område bakerst i konsekvensutredningen.

Avbøtende tiltak

Unngå tilrettelegging for ferdsel i de sårbare områdene.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§8-12

§8. (Kunnskapsgrunnlaget)

Vi mener at §8 er oppfylt. Offentlig tilgjengelige baser som Naturbase, Artsdatabanken, MiS m.fl. er benyttet for å sjekke om det foreligger spesielt viktige registreringer. Det er også foretatt en utredning av naturverdier og mulige konsekvenser av planlagte utbygginger for Lonan/Skeismyra. Relevante funn er i varetatt ved bruk av hensynssoner i plankartet.

§9. (føre-var-prinsippet)

Vi mener at §9 er oppfylt. Kunnskapen om dette området vurderes å være god nok, vedr. de naturverdier som finnes innenfor planområdet og influsjonsområdet.

§10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Planområdet som ikke allerede er utbygd består i all hovedsak av granskog og myrer. De viktigste naturverdiene innenfor planområdet er knyttet til Lonan og Skeismyra. Dette naturmangfoldet er typisk for områder i øvre del av barskogsbeltet i denne delen av Oppland. Tiltakene antas å få såpass liten effekt på naturmangfoldet, av det ikke vil medføre noen ekstra belastning på sårbare naturtyper eller økosystemer.

§11. (kostnader ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaver har det økonomiske ansvaret for å ta vare på de naturkvaliteter som finnes i området, innenfor de rammer utbyggingen gir.

§12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Byggeteknikken og byggemetoden vil være hht. dagens standard, og vurderes som miljømessig gode. Alternative driftsmetoder, teknikker og utforminger ansees som uaktuelt.

4.3.4 Forurensning

Eksisterende situasjon

Det er ingen forurensende virksomheter innenfor planområdet i dag. Det er heller ikke kjent at det kan være forurenset grunn.

Konsekvenser

En utbygging av nye områder for fritidsboliger vil ikke føre til økt forurensning innenfor området. Det kan være en viss fare for akutt mindre forurensning under bygging av veg, skistadion og hytter, se ellers ROS-analyse

Avbøtende tiltak

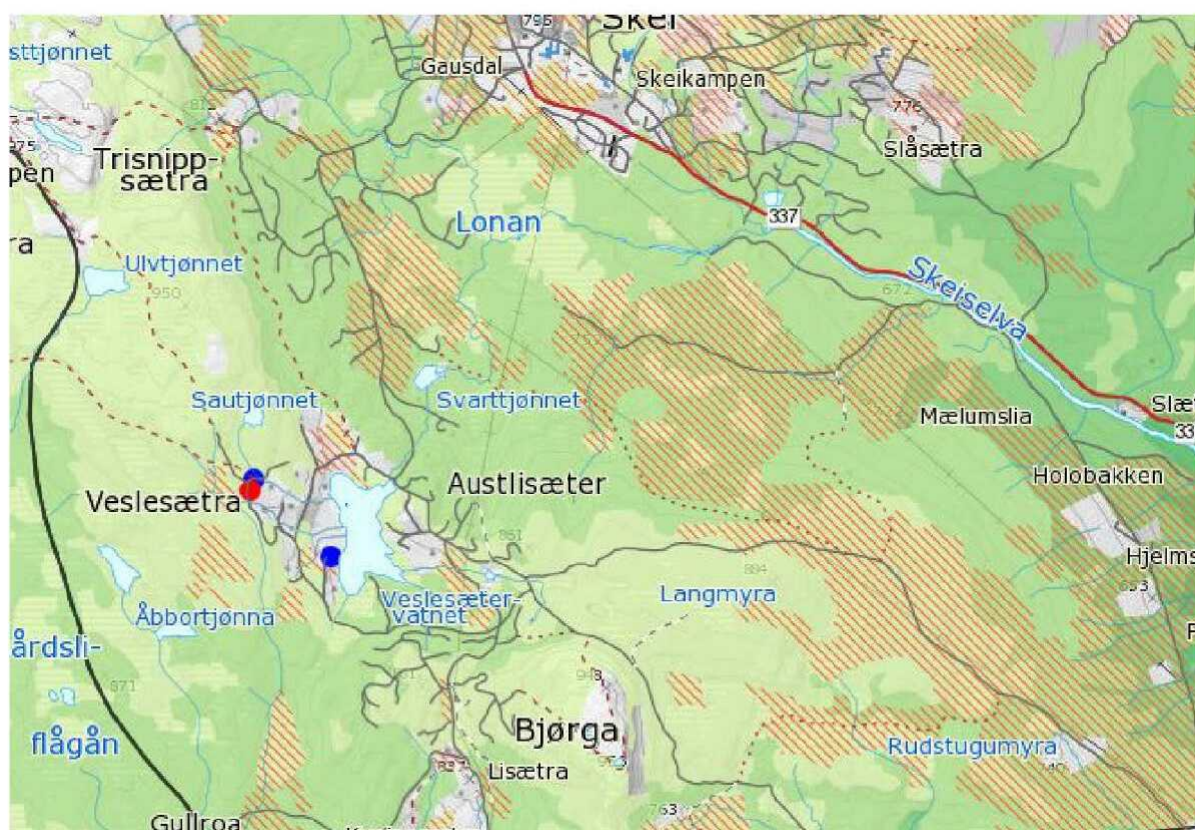
Det anses ikke som nødvendig med avbøtende tiltak.

4.3.5 Landbruk

Eksisterende situasjon

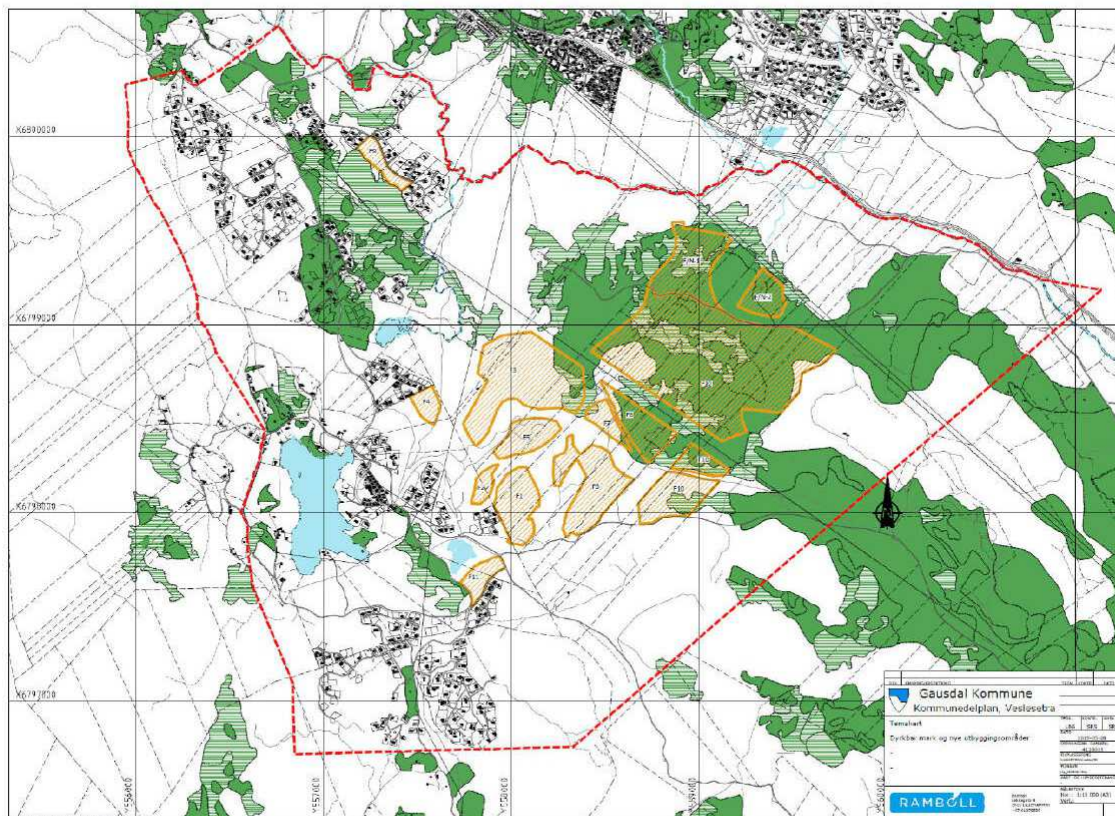
Innenfor planområdet ligger sæterområdet ved Veslesetervatnet med dyrka jord og noe beitemark.

Det er store skogsområder innenfor den utvida plangrensa. Skogen har i hovedsak lav bonitet og det meste er uproduktiv skog.



Figur 28 Bonitetskart

Arealregnskapet og kartet på neste side viser at 888 daa av de foreslåtte utbyggingsområdene er dyrkbart jfr Skog og landskap. Høyde over havet gjør området lite aktuelt som dyrkingsjord



Figur 29 Temakart dyrkbar mark og nye utbyggingsområder

Tabell 4 Arealregnskap nye utbyggingsområde og dyrkbarmark

Utbyggings-område	Areal i daa	Dyrka	Dyrkbar	Dagens situasjon
Ny adkomstveg skei-austlid	30	0	10	Lav bonitet barskog, noe myr
Ny skistadion	Ca 700	0	80	Lav bonitet barskog, noe myr
F1	68	0	0	Lavbonitet/impediment barskog
F2	15	0	0	Lavbonitet barskog
F3	206	0	32	Lav bonitet barskog , noe lauv og noe myr
F4	19	0	0	Lav bonitet barskog
F5	45	0	0	Lav bonitet barskog
F6	106	0	0	Lav bonitet barskog, impediment lauv/blandingsskog
F7	21	0	5	Lav bonitet barskog
F8	61	0	55	Lav bonitet barskog, noe lauv og myr
F9	24	0	0	Lav bonitet barskog
F10	70	0	40	Impediment, blandingskog
F11	26	0	0	Lav bonitet barskog
F12	525	0	511	Lav bonitet barskog, en del myr og blandingskog
F/N-1	105	0	103	Lav bonitet barskog, noe myr
F/N-2	40	0	40	Lav bonitet barskog og blandingskog
Total	Ca 2000	0	876	

Beiting:

Det beites i hele planområdet, men de åpne råkene og åpne områder i skogen er viktigst for beitedyra. Det er en del beitedyr i de eksisterende hytteområdene og langs veg, pga tilgang på åpne grasarealer. Til dels konfliktfylt i dagens situasjon.

Mange landbrukseiendommene i Østre Gausdal har beiterett i nordfjellet. Beiteretten representerer dermed en betydelig potensiell ressurs og verdi. Dette potensialet utnyttes på langt nær fullt ut i dag.

I Gausdal har antallet besetninger med beitedyr gått ned de siste åra mens antall dyr pr. besetning har gått opp. Dette på linje med utviklinga i landbruket generelt. I Vesleseterområdet beiter det besetninger med kjøttfe og sau. Utmarksbeitene omkring Veslesetra utnyttes bra, men beitearealene har blitt redusert som følge av hytteutbyggingen i området. Inngjerding av hyttene har også medført at hyttefeltene blir labyrinter for beitedyrene. Beiteområdene omkring Skei utnyttes noe svakere. Dette delvis som følge av konflikter med hyttefeltene.

Det er for beitedyra viktig at faste trekkveger bevares og at gjerder rundt enkelthytter og hyttefelt ikke blir til fare og hinder for beitedyr. Inngjerding av mindre arealer rundt hyttene er bedre enn inngjerding av hele tomta. Erfaringen viser at anlegging av plen rundt hyttene trekker beitedyr til hyttefeltene.

Flere av områda som er berørt av forslag til nye hyttefelt er vegetasjonskartlagt. Kartlegginga viser grovt sett at de berørte områdene i all hovedsak har middels godt beite.

Skog og landskap bruker følgende verdier for antall sau pr. km² i forhold til beitekvalitet:

Beitekvalitet	Sau pr. km²
Mindre godt beite	33 - 54
Godt beite	55 - 76
Svært godt beite	77 - 108

Kommunedelplanen for Veslesetra dekker et areal på ca. 11 km². Multipliserer vi dette med 70 sau pr. km² får vi at området kan holde ca. 770 sauer eller 193 storfe (770/4).

En sau på utmarksbeite bruker 1 forenhet pr. dag, går vi ut fra en gjennomsnittlig beiteperiode på 100 dager og forenhetspris på kr 3.50 blir den potensielle beiteverdien i området ca kr. 270.000.

Omfang – Konsekvens

Eksisterende beitetrekk gjennom området er søkt ivaretatt gjennom grønne korridorer gjennom utbyggingsområdene, dette gjelder særlig gamle Høgkjølråket og høyspenttraseene. Ca 880 daa utgår som potensielt dyrkingsområde, men høyde over havet gjør at området oppfattes om lite aktuelt som dyrkingsjord.

Avbøtende tiltak

Det er i retningslinjene til planen gitt anledning til inngjerding av hyttens inngangsparti, maks 400 m². Inngjerding av hele utbyggingsområder kan vurderes i næringsområdene.

4.3.6 Vassdrag

Eksisterende situasjon

Skeiselva, som renner i ytterkanten av planområdet, er en del av det verna vassdraget Gausa. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørsfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep. Vernegrunnlag for Gausavassdraget: «Vassdraget er en viktig del av et attraktivt landskap med viddepregete fjellområder, dalsider og dalbunn. Stort naturmangfold knyttet til elveløpsformer, geomorfologi, botanikk og vannfauna. Friluftsliv er viktig bruk innen for dette planområdet»

Sentralt i kommunedelplanområdet ligger Veslesetervatnet og Svarttjønnen. I tillegg renner det flere mindre vassdrag gjennom planområdet, og flere markerte myrområder. Det foreligger ikke vannlinjeberegninger eller flomkart for vassdragene innenfor planområdet. Det er imidlertid gjort en beregning av nedslagsfelt for de små vassdragene i Kjoslia som berøres av foreslåtte nye utbyggingsområder. Vassdragene i Kjoslia ser ikke ut til å ha sikker årsvannføring jfr beregning ved hjelp av NVE sin lavvannsapplikasjon.

Omfang:

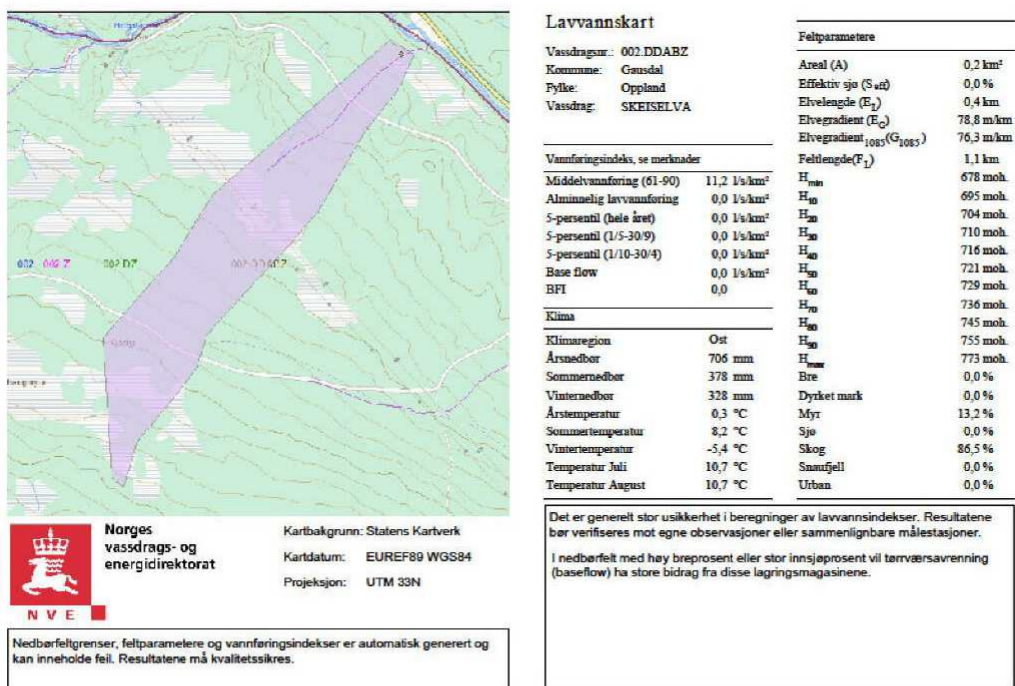
Utbyggingsområdene ligger i nedslagsfeltet til Skeiselva (Gausavassdraget), men det er ikke foreslått utbyggingsområder inntil elvestrengen. Skistadion ligger i nærområdet til Skeiselva, og ny skibru krysser elva. Det samme gjelder bru for ny adkomstveg mellom Skei og Veslesetra. Det skal ikke plasseres brukar i selve elva.

Det går flere mindre bekke drag gjennom de foreslåtte utbyggingsområdene, disse samler seg til to større utløp til Skeiselva, samt flere mindre. 200 års flom må hensyntas ved kryssing av veger og løyper, det er stilt krav til videre planlegging/dimensjonering på reguleringsplannivå.

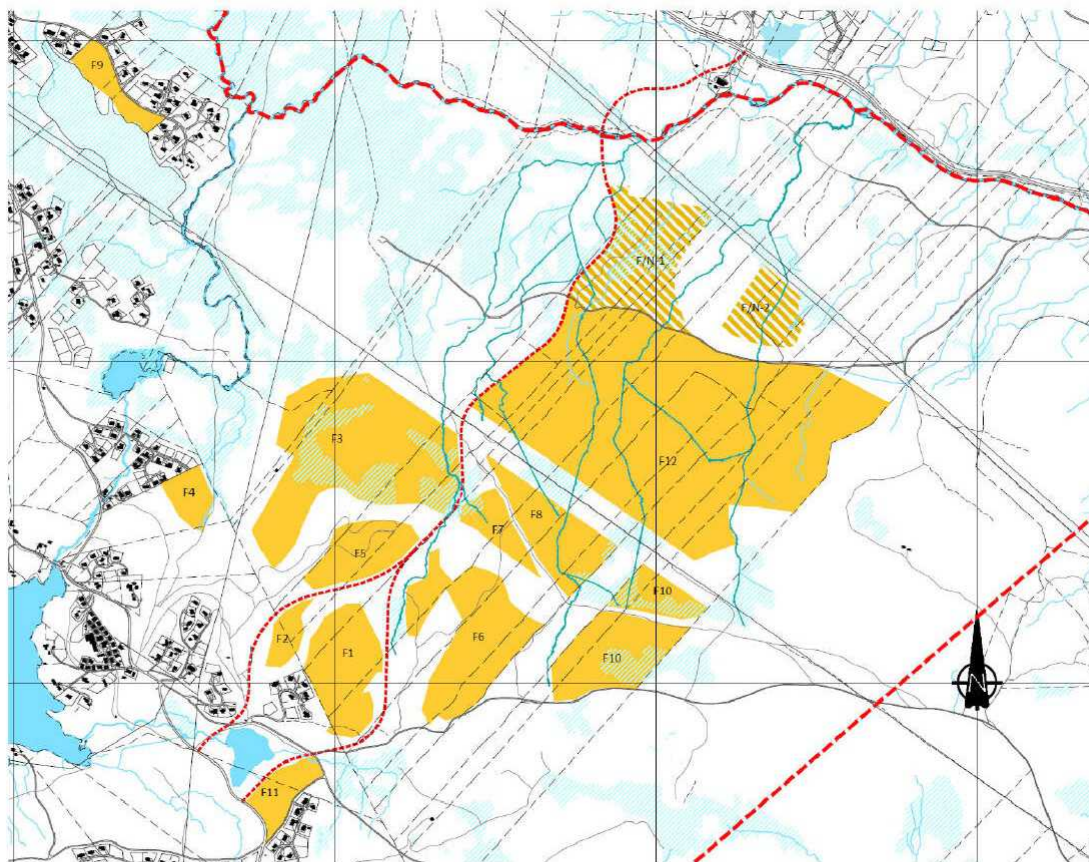
Det er utarbeidet et temakart vassdrag – utbygging som viser de viktigste vassdragene, nedslagsfeltene og myrområdene som berøres av utbyggingsområdene, og viktige kryssingspunkt veg/skiløype og vassdrag. Beregning av nedslagsfelt for vassdragene viser at disse ligger under 0,8 km² for de mindre vassdragene i Kjoslia. Det er generelt stor usikkerhet i beregning av lavvannsindekser, men mye tyder på at disse vassdragene ikke har helårs vassføring. De er imidlertid lagt inn som områder for sjø og vassdrag i planen, og skal hensyntas ved videre planlegging.

Myrområdene innenfor de foreslåtte utbyggingsområdene magasinerer en del vann og kan bli berørt av utbygging. Dette avklares ved reguleringsplanlegging og må også hensyntas ved detaljering.

Kartet under viser eksempel på lavvannskart utarbeidet ved hjelp av lavvannsapplikasjonen fra NVE.



Konsekvenser



Figur 30 Vannstrenger/utbyggingsområder/overvann – utsnitt av temakart

Deler av område F1, hele F2, F4 og F9, samt størsteparten av F3 og F5 ligger innenfor nedslagsfeltet til vassdraget som har utløp via Svartbekken og ned i Skeiselva. Myrområdene i Lonan ligger i nedre deler av dette nedslagsfeltet.

Resten av F1, F3 og F5, område F6, F7 og F8, samt vestre deler av F12 og FN1 ligger i nedslagsfeltet/dreneres ut til vassdrag som har utløp til Skeiselva rett ved Helgafossen. Ny adkomstveg ligger også i stor grad innenfor dette nedslagsfeltet og krysses flere ganger av mindre bekkefar. Adkomstvegen ligger delvis i nærføring til bekkedraget i øvre del, og i nedre deler må det i reguleringsplanfasen vurderes hvor mange krysningspunkt mellom bekk og veg det skal være; evt om bekkedrag kan ledes langs vegen på kortere strekninger.

Område F10, midtre del av F12 samt FN1 og FN2, ligger i nedslagsfeltet til bekkedragene som samler seg og har utløp gjennom midtre deler av skistadion. Innenfor stadionområdet vil det være behov for noe bekkelukking/omlegging på kortere strekninger. Vassdraget krysser skiløyper og adkomstveger, disse må dimensjoneres for å tåle større vannmengder jfr framtidssituasjonen.

Resten av utbyggingsområde F12 dreneres ut i et bekkedrag med utløp øst for eksisterende driftsveg.

Det er utført en grov beregning av økning av vannmengder fra det enkelte byggeområde, med henblikk på framtidig full utbygging og med hensyn til 200 års flom og klimatillegg på 25 %.

For områdene med tradisjonell hyttebygging ser økningen i avrenning fra områdene til å ligge på mellom 15 og 18 % for det enkelte område. Som et eksempel vil område F6, med et totalt areal på 106 daa, anslag antall hytter 27 stk , få en økning fra 318 l/s til 385 l/s ved full utbygging (avrenning ved 200 års flom).

Tilsvarende vil områdene med større tetthet inntil skistadion kunne få en økning i avrenning på 25-30%.

Bekkedragene som skal ta imot disse vannmengdene er små, og det vil være aktuelt med flomforebyggende tiltak langs bekkedragene for å sikre disse mot flom. .

Avbøtende tiltak

Ved videre og mer detaljert planlegging må overvann fra de enkelte utbyggingsområdene beregnes mer nøyaktig og mest mulig av overvannet håndteres lokalt. De nederste områdene skal bygges ut først, og avrenning fra de ovenforliggende områdene i samme nedslagsfelt må hensyntas ved dimensjonering av kryssinger av veger og skiløyper. Stikkrenner, bruer og kulverter må dimensjoneres og utformes slik at de tåler en 200 års flom.

4.4 Samfunn

4.4.1 Bebyggelse

Eksisterende situasjon

Det er flere eksisterende hytteområder innenfor planområdet i tillegg til Austlid fjellstue og sæterbebyggelse nord og vest for Veslesetervatnet. Det er ca 360 eksisterende hytter innenfor planområdet i dag.

Omfang

De tradisjonelle hytteområdene F1-F11 er anslått å ha et potensiale på ca 170 hytter, forutsatt en tomtestørrelse på ca 1 daa, og et totalt arealforbruk til grøntstruktur, infrastruktur og tomteareal på 4 daa pr tomt. I tillegg kommer tomtereserven innenfor eksisterende reguleringsplaner innenfor planområdet på ca 150 tomter, samt fortettpotensiale vurdert til ca 40 tomter.

For områdene F12 og /N 1-2 er det større usikkerhet rundt antall enheter, jfr valg av utbyggingstetthet/type utbygging. Hvis en legger til grunn et snitt på 1 enhet pr 3 daa i dette området, så er potensialet ca 230 enheter. Dette forutsetter at deler av områdene blir tettere utnyttet, som leilighetsbygg eller lignende.

Konsekvenser

En utbygging av planlagt omfang betyr betydelig krav til infrastruktur, og vil også bety omfattende sysselsetting i en lang periode framover i forhold til bygging og drift.

Utbyggingstetthet/omfang

Område	Anslag enheter etter KU*	Kommentar
F1	18	
F3	50	
F4	8	
F5	15	
F6	30	
F7	8	
F8	15	
F9	8	
F10	30	
F11	12	
F12a	50	Minimumstall, usikkerhet jf. valg av utbyggingstetthet/ type utbygging, vurderes nærmere på detaljplan.
F12b	90	
F12c	40	
F/N-1	35	Minimumstall usikkerhet jf. valg av utbyggingstetthet/ type utbygging, vurderes nærmere på detaljplan.
F/N-2	15	
Fortetting	65	
	489	

Tabell 5

*Konsekvensutredning

Tabellen nedenfor viser eksisterende forhold og planlagte enheter.

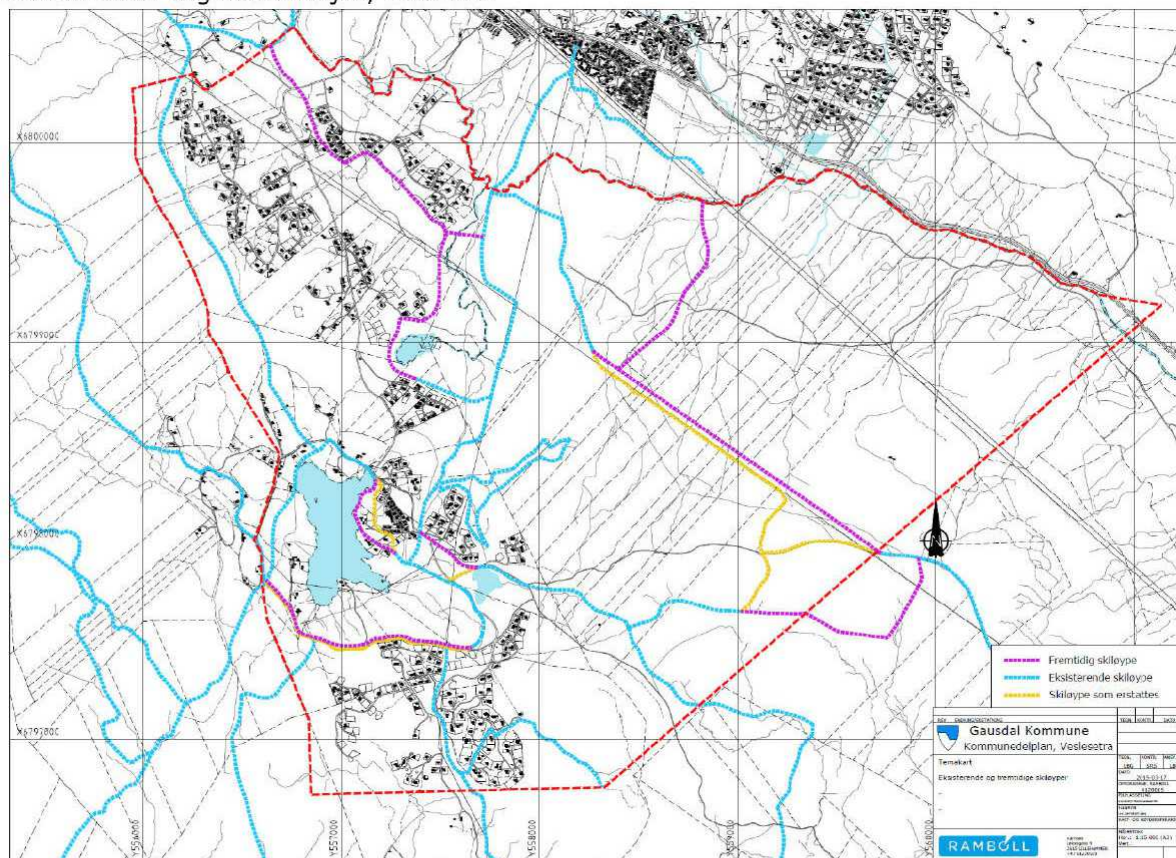
Eksisterende hytter (2015)	Eksisterende tomtereserve (2015)	Anslag nye enheter etter KU
ca. 360	ca. 150	489

Tabell 6

4.4.2 Friluftsliv og rekreasjon

Eksisterende situasjon

Planområdet har et godt sti-, sykkeløype- og skiløype-nett med tilknytning til et større løypenett som strekker seg mot Kvitfjell, Gålå osv.



Figur 31 Løypestruktur – eksisterende og planlagt

Det er en eksisterende skiskytterstadion innenfor planområdet, og innenfor ny plangrense er det planlagt ny skistadion som da også vil inkludere skiskytterstadion.

Helgafossen i Skeiselva med området rundt er et attraktivt turmål.



Figur 32 Helgafossen

Planområdet ligger med kort avstand til Skei med alpinanlegget der.

Omfang:

Av andre nye skiløypetraseer er det i plankartet lagt inn følgende:

- Ny rund-/sammenbindingsløype rundt Svarttjernet, videre på vestsiden av Svartbekken og over elva til løypa mot Skei.
- Ny skiløype nordover langs Brannåmyra som krysser Veslesetervegen planfritt og knytter seg på eksisterende skiløype i nord.
- Rundt Veslesetervatnet er løypa forslått lagt langs/utenfor vegen i sør og omlagt gjennom planområdet til Austlid Feriesenter. Omleggingen ved Austlid vil gjøre runden rundt Veslesetervatnet universell utformet, og gi mulighet for vinterbrøytet veg ned til hytta på østsiden av vannet.
- Ny skiløype langs fremtidig adkomstveg fra «Vinstralinja» til Skeiselva.
- Endret trase for eksisterende skiløype under «Vintralinja» til å ligge langs med linja i stedet.
- Endret trase for skiløypa under Bjørga til å gå i en runde utenfor planområdet i stedet for «rett ned» i bratt terreng som i dag. Løypa knytter seg på igjen i området der Høggjølvegen krysser plangrensa i øst.

Løyper og skiløyper er hensyntatt ved planlegging av nye byggeområder for fritidsbebyggelse. Eksisterende skiskytterstadion berøres av vestre vegalternativ og utbyggingsområde F2. Det er ønske om å opprettholde eksisterende skistadion til ny er etablert.

Konsekvenser

Det foreslås noen mindre løypeomlegginger/justeringer i forslag til kommunedelplan. Ny rundløype over Brannåmyra og rundt Svarttjønnen er lagt inn. I tillegg er det lagt inn tilførselsløyper til de nye områdene for fritidsbebyggelse og tilkobling mellom ny skistadion og eksisterende løypenett. Kryssing mellom skiløyper og større adkomstveger skal være planfrie.

Nye utbyggingsområder for fritidsboliger vil i liten grad være i strid med friluftslivsinteressene. Det er lagt vekt på å opprettholde eksisterende løyper og stier og de aktuelle skogsområdene er lite aktivt brukt som friluftsområder i dag.

4.4.3 Trafikk, energiforbruk og energiløsninger

Eksisterende situasjon

Planområdet har adkomst fra Skei via en privat bomveg, Veslesetervegen. I tillegg er det vegadkomst fra sør via Veslesetervegen øst for Bjørga og Lisetervegen via Rausjøen. Veslesetervegen er vinterbrøytet frem til hyttene og skiløypa ved Velt-tjernet, noe forbi Austlid seter.

Omfang

Nye hytteområder skal planlegges for høystandard hytter slik som de eksisterende hytteområdene innenfor plangrensa. Det planlegges ny adkomstveg mellom Skei og Veslesetra og gang- og sykkelveg langs denne. Alle de nye utbyggingsområdene kan kobles til denne. Kryssløsning ved fv. 337 skal vurderes som en del av planarbeidet, ~~er det aktuelt med rundkjøring?~~ trafikkberegning kommer i forbindelse med offentlig ettersyn av planen og skal gi svar på dette spørsmålet.

Alternativ energi, biovarme eller lignende vurderes i forbindelse med detaljregulering av næringsområdene.

Tradisjonelle løsninger for energi innenfor eksisterende utbyggingsområder.

Det er også foreslått nye gang- og sykkelveger både langs ny adkomstveg og langs Veslesetervegen fram til Austlid

Konsekvenser

Trafikkanalyse for kryssområdet mellom fylkesvegen og den nye adkomstvegen mellom Skei og Veslesetra avklarer kryssløsning. Det er gjort en kapasitetsberegning for antatt framtidig trafikkbelastning. Det er forutsatt at krysset er bygget som et standard X-kryss uten venstresvingefelt. Sørskeivegen og den nye vegen forutsettes skiltet med vikeplikt.

Beregningen viser at kapasitetsutnyttelsen i krysset ligger på ca. 20 %. Det er altså stor reservekapasitet i krysset, og små forsinkelser. Det er også gjort en utvidet vurdering av reservene i krysset ved å legge inn 50 % økning på belastningen på alle lenker. Også i en slik situasjon vil kapasitetsutnyttelsen ligge under 50 % og det vil være gode reserver i krysset.

Trafikkberegningene viser altså at det nye krysset vil kunne fungere godt som et X-kryss med vikeplikt. Kapasiteten i krysset tilsier ikke at det er nødvendig å vurdere andre løsninger for krysset med den utbyggingen som nå er planlagt.

Gang- og sykkelveger vil tilrettelegge for gående og syklende langs hovedadkomstene.

Avbøtende tiltak:

Etablering av gang- og sykkelveger .

4.4.4 Barn og unges interesser

Eksisterende situasjon

Planområdet er en del av et større, og mye brukt friluftsområde. Planområdet inneholder områder med eksisterende fritidsbebyggelse og har et godt løypenett og blir benyttet som oppholdssted for barn og unge. Mulighet for fiske i Veslesetervatnet.

Konsekvenser

Ingen av de mest brukte friluftsområdene eller tilrettelagte aktivitetsområdene berøres av ny utbygging. Ny skistadion og utvidet løypenett vil forsterke mulighet for aktivitet. Planfrie

løypekryssinger gir trafikksikre løsninger. Det er planlagt gang- og sykkelveger langs adkomstvegene inn til området, dette øker trafikksikkerheten.

Avbøtende tiltak

Det bør settes av områder egnet for skileik med mer i reguleringsplanene.

4.4.5 Sysselsetting

Eksisterende situasjon

Ved eksisterende situasjon gir aktivitet innenfor planområdet sysselsetting til Austlid Fjellstue og hytter, vaktmestertjenester for hytteområdene og vegvedlikehold, samt håndverkere til utbygging av nye hytter.

Omfang

Videre utbygging betyr fortsatt sysselsetting i noen år framover for håndverkere. I tillegg vil drift og vedlikehold, samt vaktmestertjenester, bety en sysselsetting framover.

Konsekvenser

Videre utbygging vil sikre opprettholdt sysselsetting i området, både til anlegg og drift/vedlikehold.

4.4.6 Samfunnssikkerhet og beredskap

Eksisterende situasjon

Det er ingen spesielle «enheter» innenfor planområdet som innebærer fare/trussel for samfunnssikkerheten. Det er registrert skredfare fra Bjørga og Kyrakampen.

Nærmeste ambulanse og brannstasjon har base på Segalstad Bru ca. 20 minutter unna.

Konsekvenser

Det vil bli økt aktivitet i området som følge av en ytterligere utbygging. Forholdet til samfunnssikkerhet og beredskap er utredet gjennom en egen risiko- og sårbarhetsanalyse som er vedlagt. Den største usikkerheten – risikoen er knyttet til flomfare og overvannssituasjonen i området. Det planlegges en god del utbygging og eksisterende flomveger må sikres i forhold til større vassføring enn i dag.

Vedlegg 1: ROS-analyse

4.4.7 Høyspent

Eksisterende situasjon

Det går to kraftledninger gjennomområdet; 300kV-ledningen Nedre Vinstra-Fåberg og 300kV-ledningen Øvre Vinstra-Fåberg. Statnett opplyser at det kan være behov for å erstatte disse på et senere tidspunkt og ber om at det avsettes areal for dette. Det settes av areal parallelt med dagens traseer for å senere kunne bygge ut ny ledning før den gamle rives.

Konsekvenser

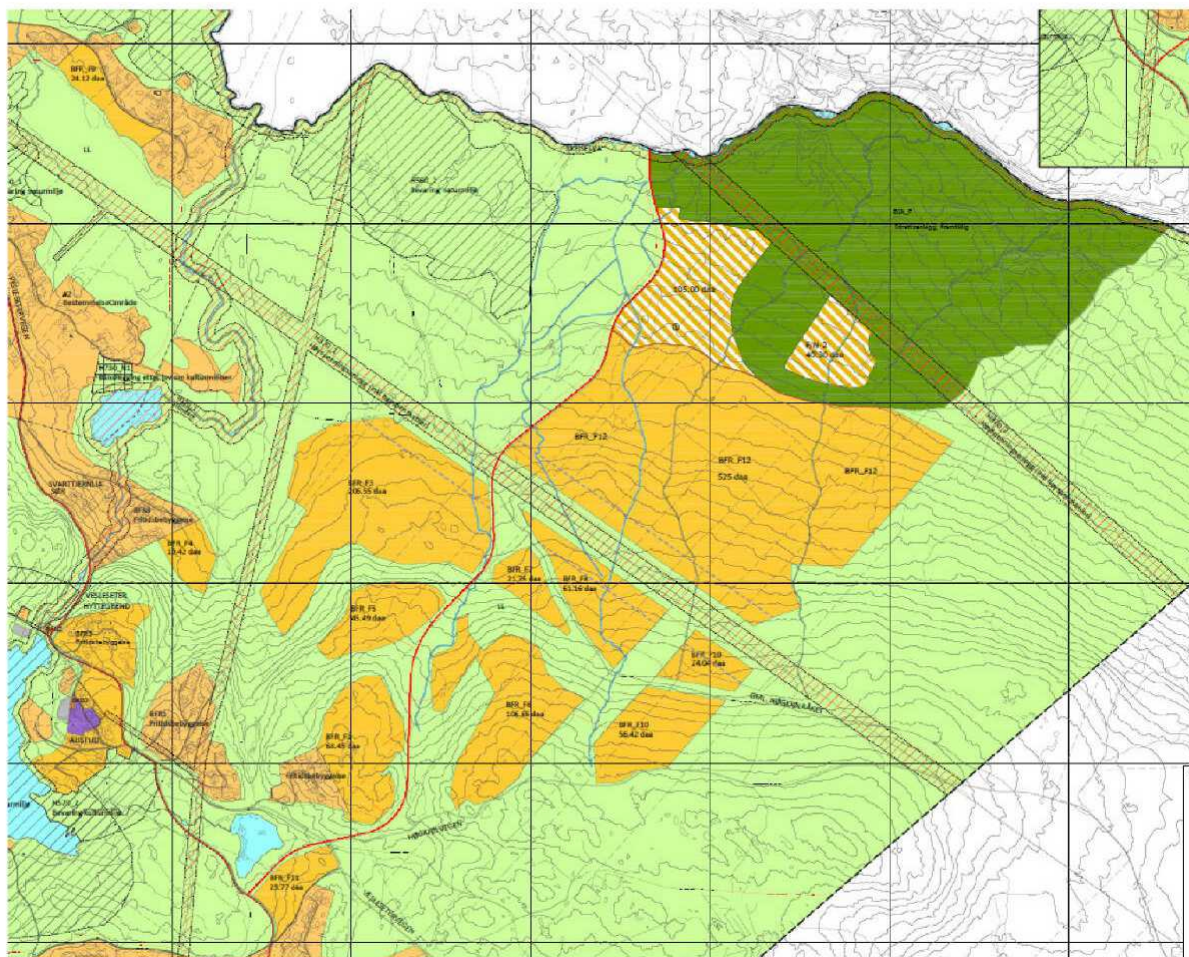
På grunn av behov for eventuell erstatning av eksisterende høyspentledninger og at de kan virke skjemmende for nye områder for fritidsbebyggelse, er det derfor satt av et belte på 100 meter til hver side fra ledningene (50 m faresone, samt ytterligere 50 m ut til byggegrense). I disse områdene er det ikke lagt til rette for nye områder for bebyggelse. Dette beltet er mer enn tilstrekkelig for at ikke elektromagnetiske felt rundt høyspentledningene skal ha betydning, også ved en evt. flytting av ledningene på et senere tidspunkt. Fritidsbebyggelse andre steder innenfor planområdet ligger mye tettere enn dette.

Avbøtende tiltak

Det anses ikke som nødvendig med avbøtende tiltak, når det ikke er lagt til rette for mer utbygging langs linjene i et 100meters-belte.

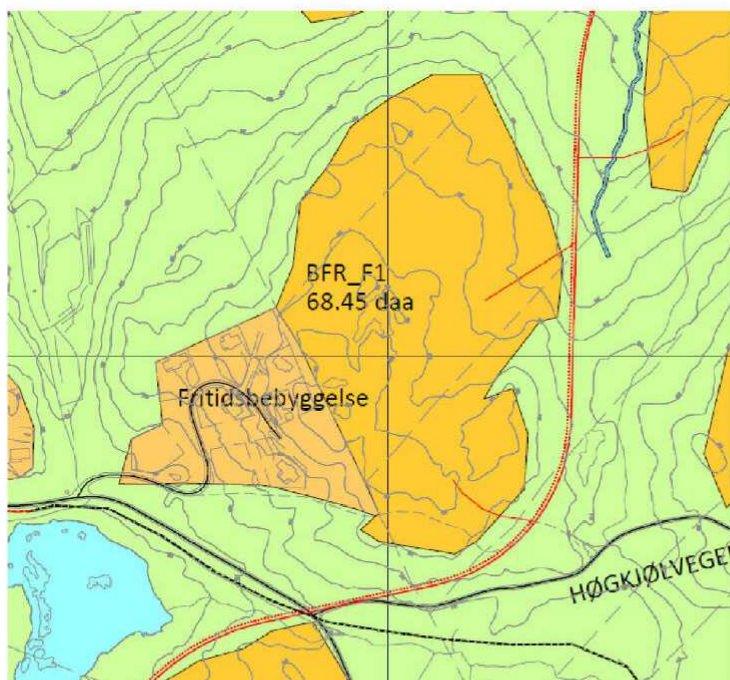
4.5 Konsekvensutredning av det enkelte byggeområde:

Det er i dette kapittelet gjort en vurdering av utredningstemaene for de enkelte foreslåtte utbyggingsområdene. Oversiktskartet under viser alle de nye områdene:



Figur 33 Nye utbyggingsområder

4.5.1 Område F1



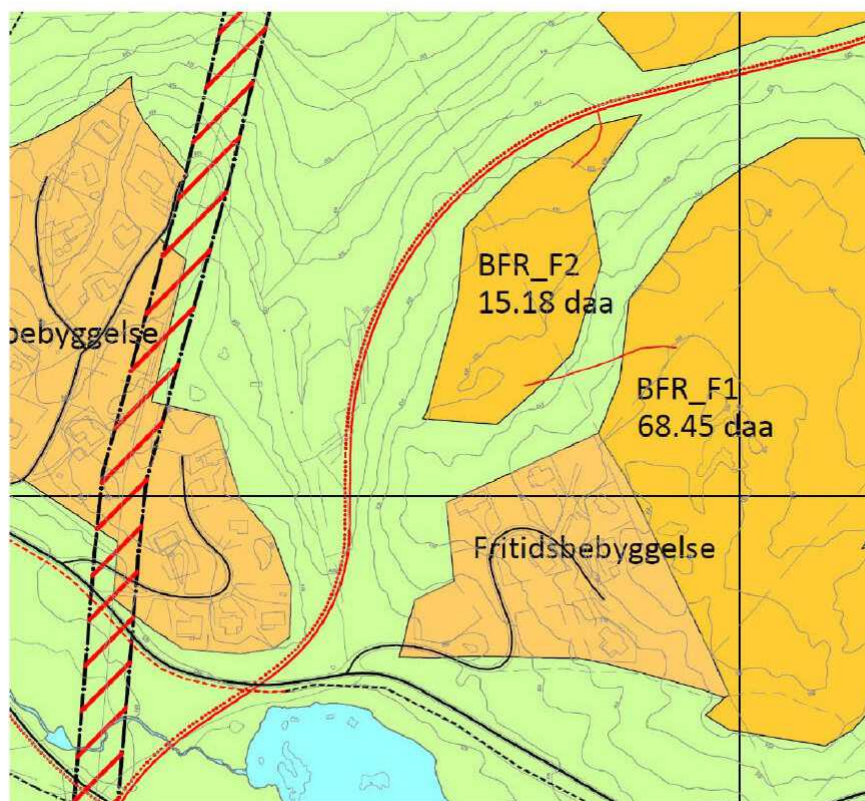
Videreføring av eksisterende hytteområde på høydedraget nord for Høggkjølvegen. Adkomst fra ny hovedadkomstveg

tema	konsekvens	Verdi, omfang (kunnskapsgrunnlag, usikkerhet)
Miljø og naturressurs		
Landskap		Området ligger på et høydedrag og vil bli noe eksponert i nærvirkning. I fjernvirkning vil høyere terrengformer dekke for horisonten.
Kulturminner / kulturmiljø		Ingen kjente kulturminner innenfor området
Natures mangfold		Ligger på relativt grunnlendt mark, ingen kjente registrerte verdier
Forurensning		Noe fare for forurensning fra maskiner i anleggsperioden,
Landbruk		Barskogsområder med lav bonitet. Ikke dyrkbart
Vassdrag		Ingen kjent konflikt med vassdrag
Samfunn		
Bebyggelse		Ny fritidsbebyggelse, anslag ca 18 tomter
Friluftsliv og rekreasjon		Ingen kjent konsekvens. Tett inntil eksisterende skistadion
Trafikk og energi		Utvidelse av eksisterende byggeområde, ny adkomst
Barn og unge		Ingen negative konsekvenser
Sysselsetting		Se hovedkapittel sysselsetting
Samfunnsikkerhet og beredskap		Se egen ros-analyse. Håndtering av overvann viktig i videre planarbeid.
Høyspent		Ingen konsekvens

Konklusjon:

Område F1 anbefales tatt med videre i kommunedelplanarbeidet.

4.5.2 Område F2



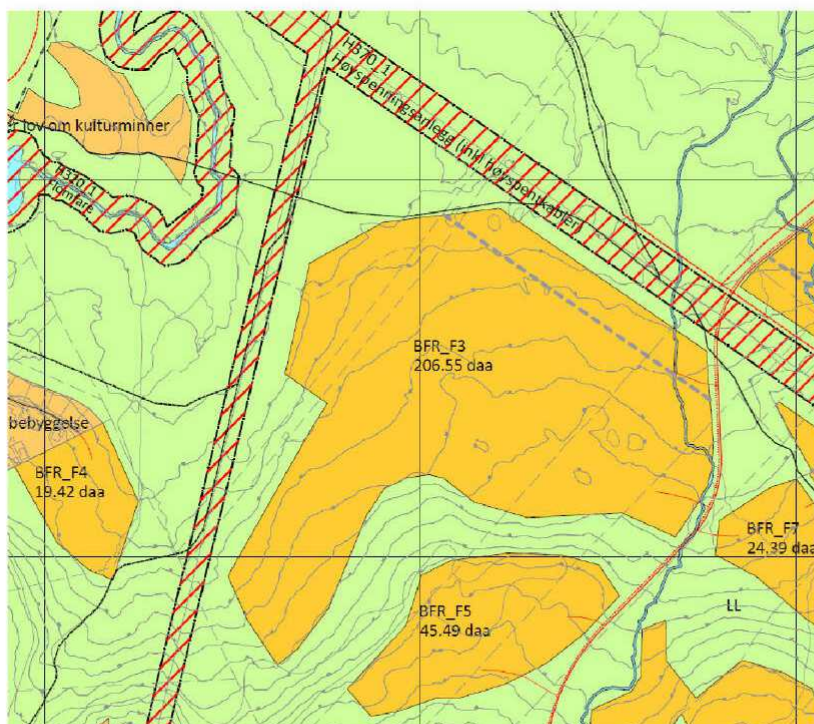
Utbyggingsområde som kun foreslås utbygd hvis vegalternativ 2 velges (lengst vest). Kan knyttes sammen med område F1.

tema	konsekvens	Verdi, omfang (kunnskapsgrunnlag, usikkerhet)
Miljø og naturressurs		
Landskap	Yellow	Området ligger i ei lisiide og vil bli noe eksponert i nærvirkning. I fjernvirkning vil høyere terrengformer dekke for horisonten.
Kulturminner / kulturmiljø	Green	Ingen kjente kulturminner innenfor området
Naturens mangfold	Green	Ligger på relativt grunnlendt mark, ingen kjente registrerte verdier
Forurensning	Yellow	Noe fare for forurensning fra maskiner i anleggsperioden,
Landbruk	Green	Barskogsområder med lav bonitet. Ikke dyrkbart.
Vassdrag	Green	Ingen kjent konflikt med vassdrag
Samfunn		
Bebyggelse	Green	Ny fritidsbebyggelse, anslag ca 5 tomter
Friluftsliv og rekreasjon	Green	I nærområdet til eksisterende skiskytterstadion, deler av stadionanlegget berøres av dette alternativet
Trafikk og energi	Green	Utvidelse av eksisterende byggeområde, ny adkomst
Barn og unge	Green	Ingen negative konsekvenser
Sysselsetting	Green	Se hovedkapittel sysselsetting
Samfunnsikkerhet og beredskap	Yellow	Se egen ros-analyse. Håndtering av overvann viktig i videre planarbeid.
Høyspent	Green	Ingen konsekvens

Konklusjon:

Området anbefales tatt med videre i kommunedelplanarbeidet.

4.5.3 Område F3

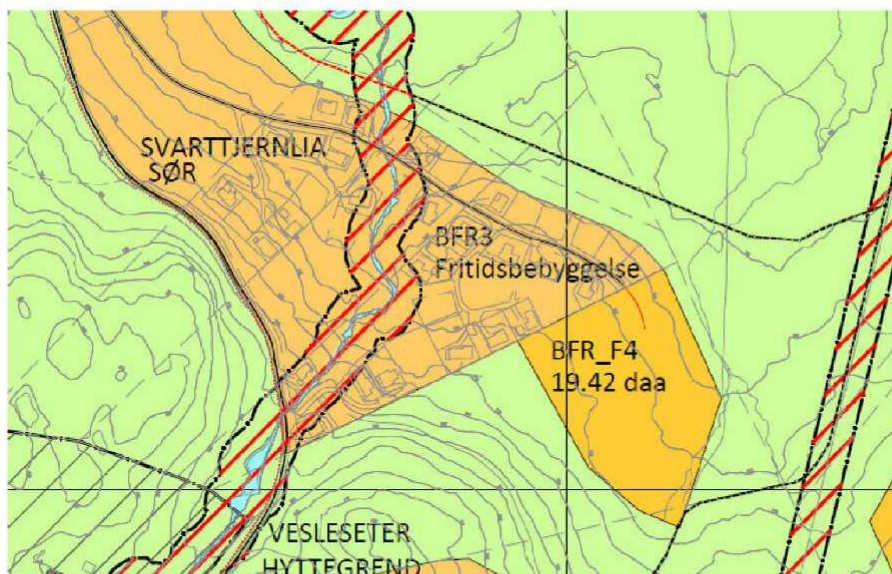


Stort utbyggingsområde i nord og vestvendt lisiside. Ligger mellom ny adkomstveg og høyspentlinja.

tema	konsekvens	Verdi, omfang (kunnskapsgrunnlag, usikkerhet)
Miljø og naturressurs		
Landskap		Området ligger på et høydedrag og vil bli noe eksponert i nærvirkning. I fjernvirkning vil området ligge som en del av lisisida og vil være lite eksponert.
Kulturminner / kulturmiljø		Ingen kjente kulturminner innenfor området
Naturens mangfold		Ligger på relativt grunnlendt mark, ingen kjente registrerte verdier
Forurensning		Noe fare for forurensning fra maskiner i anleggsperioden,
Landbruk		Barskogsområder med lav bonitet, noe lauvskog og myr imellom. 32 daa dyrkbart. Potensielt beiteområde.
Vassdrag		Vassdrag øst i planområdet, adkomstveg må krysse dette
Samfunn		
Bebyggelse		Ny fritidsbebyggelse, anslag ca 50 tomter
Friluftsliv og rekreasjon		I nærområdet til eksisterende skiskytterstadion, skiløyper nord og vest for området.
Trafikk og energi		Tilkobles ny adkomstveg
Barn og unge		Ingen negative konsekvenser
Sysselsetting		Se hovedkapittel sysselsetting
Samfunnsikkerhet og beredskap		Se egen ros-analyse. Håndtering av overvann viktig i videre planarbeid.
Høyspent		Ligger med avstand 50 m fra dagens høyspentlinje. Noe visuell virkning fra tomtene. Det skal ikke etableres bebyggelse nærmere enn 100 m.

Konklusjon: område F3 tas med videre i planarbeidet, viktig å sikre interne/sammenhengende grøntstrukturer gjennom området.

4.5.4 Område F4

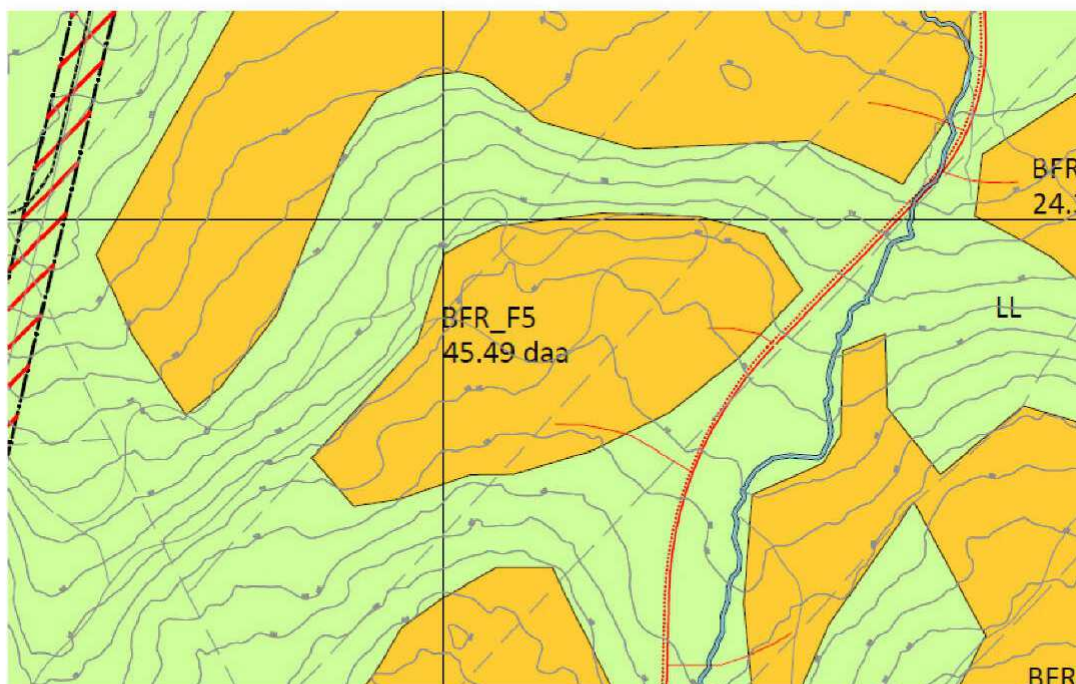


Utvidelse av hytteområde Svarttjernlia sør. Adkomst gjennom eksisterende hytteområde.

tema	konsekvens	Verdi, omfang (kunnskapsgrunnlag, usikkerhet)
Miljø og naturressurs		
Landskap		Ligger lite eksponert, nærvirkning fra eksisterende hytter
Kulturminner / kulturmiljø		Ingen kjente kulturminner innenfor området for ny adkomstveg
Naturens mangfold		Ingen kjente registrerte verdier
Forurensning		Noe fare for forurensning fra maskiner i anleggsperioden,
Landbruk		Skogsområder med lav bonitet. Ikke dyrkbart areal. Beites
Vassdrag		Inntil mindre vassdrag.
samfunn		
Bebyggelse		Ny fritidsbebyggelse, ca 5-8 nye tomter
Friluftsliv og rekreasjon		Ingen kjent konflikt. Skiløype rett nedenfor
Trafikk og energi		Adkomst gjennom eksisterende hytteområde
Barn og unge		Adkomst gjennom eksisterende hytteområde
Sysselsetting		Se hovedkapittel sysselsetting
Samfunnsikkerhet og beredskap		Se egen ros-analyse. Håndtering av overvann
Høyspent		Ingen konsekvens

Konklusjon: Området tas med videre i planarbeidet. Utnyttelse av eksisterende infrastruktur.

4.5.5 Område F5

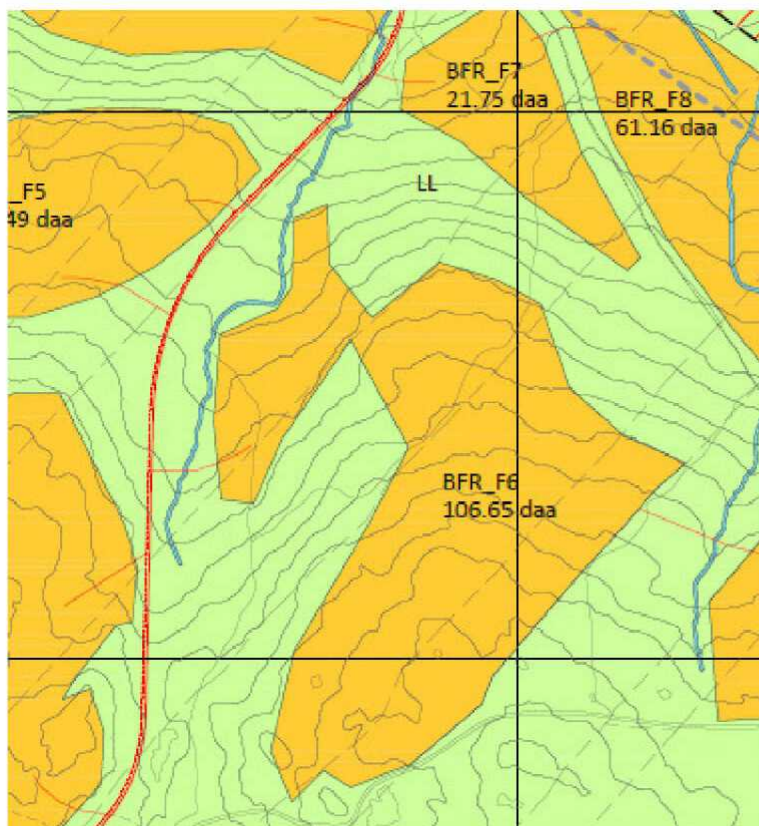


Hytteområde rett vest for ny adkomstveg

tema	konsekvens	Verdi, omfang (kunnskapsgrunnlag, usikkerhet)
Miljø og naturressurs		
Landskap		Ligger noe eksponert som del av et høydedrag
Kulturminner / kulturmiljø		Ingen kjente kulturminner innenfor området for ny adkomstveg
Naturens mangfold		Ingen kjente registrerte naturverdier
Forurensning		Noe fare for forurensning fra maskiner i anleggsperioden,
Landbruk		Skogsområder med lav bonitet. Ikke dyrkbart areal. Beites, del av større beiteområde
Vassdrag		Ingen konflikt med vassdrag
samfunn		
Bebyggelse		Ny fritidsbebyggelse, ca 12-15 nye tomter
Friluftsliv og rekreasjon		Ingen kjent konflikt
Trafikk og energi		Adkomst fra ny adkomstveg
Barn og unge		Ingen kjent konflikt
Sysselsetting		Se hovedkapittel sysselsetting
Samfunnsikkerhet og beredskap		Se egen ros-analyse. Håndtering av overvann
Høyspent		Ingen konsekvens

Konklusjon: Område F5 tas med videre i planarbeidet.

4.5.6 Område F6

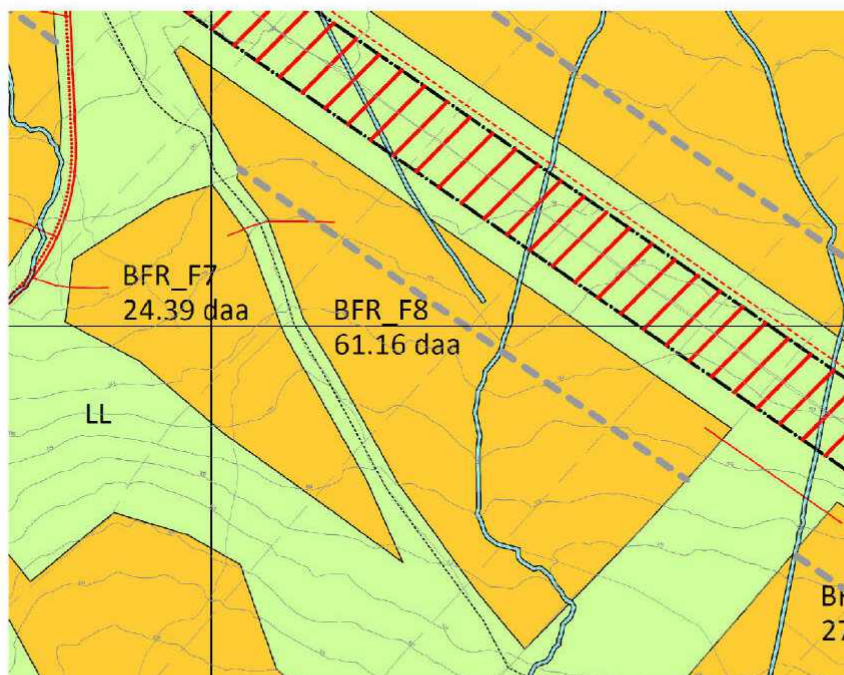


Nytt utbyggingsområde øst for ny adkomstveg. Grenser inn mot Høggjølvegen

tema	konsekvens	Verdi, omfang (kunnskapsgrunnlag, usikkerhet)
Miljø og naturressurs		
Landskap		Ligger noe eksponert som del av et høydedrag
Kulturminner / kulturmiljø		Ingen kjente kulturminner innenfor området for ny adkomstveg
Naturens mangfold		Ingen kjente registrerte naturverdier
Forurensning		Noe fare for forurensning fra maskiner i anleggsperioden,
Landbruk		Skogsområder med lav bonitet. Ikke dyrkbart areal. Beites.
Vassdrag		Ingen konflikt med større vassdrag
samfunn		
Bebyggelse		Ny fritidsbebyggelse, ca 25-30 nye tomter
Friluftsliv og rekreasjon		Ingen kjent konflikt
Trafikk og energi		Adkomst fra ny adkomstveg, alternativ adkomst fra Høggjølvegen kan vurderes
Barn og unge		Ingen kjent konflikt
Sysselsetting		Se hovedkapittel sysselsetting
Samfunnsikkerhet og beredskap		Se egen ros-analyse. Håndtering av overvann må sikres i videre planfaser.
Høyspent		Ingen konsekvens

Konklusjon: Område F6 tas med videre i planarbeidet

4.5.7 Område F7

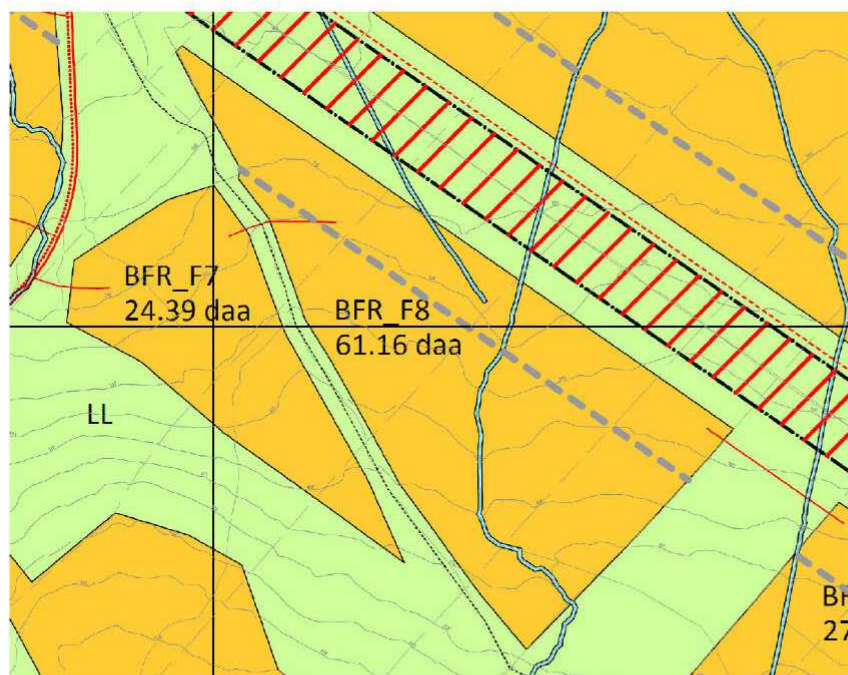


Nytt utbyggingsområde øst for ny adkomstveg. Grenser inn mot gamle Høgkjølråket, og område F8.

tema	konsekvens	Verdi, omfang (kunnskapsgrunnlag, usikkerhet)
Miljø og naturressurs		
Landskap		Ligger lite eksponert som en del av lisa, nordvestvendt
Kulturminner / kulturmiljø		Ingen kjente kulturminner innenfor området for ny adkomstveg
Naturens mangfold		Ingen kjente registrerte naturverdier
Forurensning		Noe fare for forurensning fra maskiner i anleggsperioden,
Landbruk		Skogsområder med lav bonitet. 5 daa dyrkbart areal. Beiteareal inntil beitetråk (gml Høgkjølråket)
Vassdrag		Ingen konflikt med større vassdrag
samfunn		
Bebyggelse		Ny fritidsbebyggelse, ca 5-8 nye tomter
Friluftsliv og rekreasjon		Ingen kjent konflikt
Trafikk og energi		Adkomst fra ny adkomstveg,
Barn og unge		Ingen kjent konflikt
Sysselsetting		Se hovedkapittel sysselsetting
Samfunnsikkerhet og beredskap		Se egen ros-analyse. Håndtering av overvann må sikres i videre planfaser.
Høyspent		Liten visuell konsekvens

Konklusjon: Område F7 tas med videre i planarbeidet, sees i sammenheng med F8.

4.5.8 Område F8

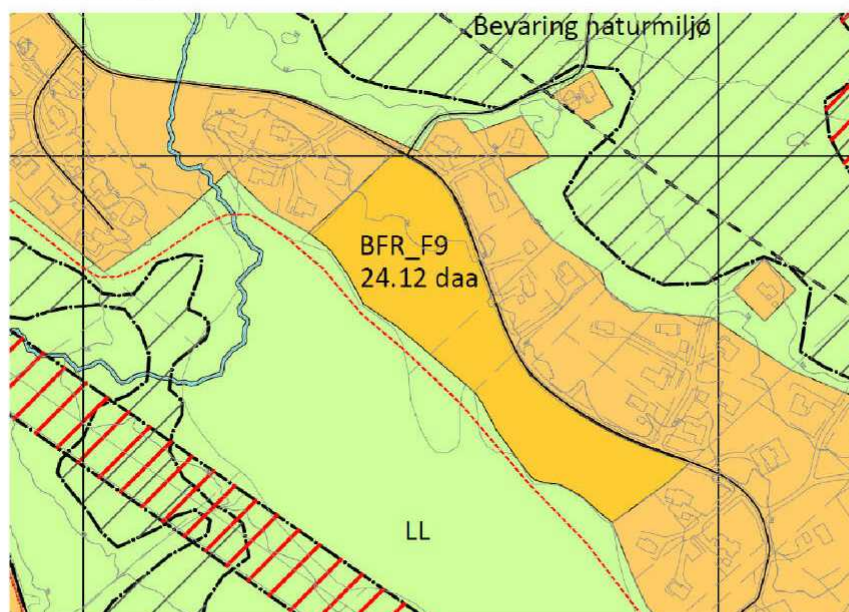


Nytt utbyggingsområde øst for ny adkomstveg. Grenser inn mot gamle høgkjølråket og høyspentlinja, og område F7.

tema	konsekvens	Verdi, omfang (kunnskapsgrunnlag, usikkerhet)
Miljø og naturressurs		
Landskap		Ligger lite eksponert som en del av lisaða, nordvendt
Kulturminner / kulturmiljø		Ingen kjente kulturminner innenfor området for ny adkomstveg
Naturens mangfold		Ingen kjente registrerte naturverdier
Forurensning		Noe fare for forurensning fra maskiner i anleggsperioden,
Landbruk		Barskogsområder med lav bonitet, noe lauv og myr. 55 daa dyrkbart areal. Beiteareal inntil beitetråkk og høyspentlinje.
Vassdrag		Flere mindre vassdrag gjennom området
samfunn		
Bebyggelse		Ny fritidsbebyggelse, ca15 nye tomter
Friluftsliv og rekreasjon		Adkomst krysser gammelt råk, kort veg til hovedskiløype
Trafikk og energi		Adkomst via område F7, fra ny adkomstveg. Krysser gamle høgkjølråket
Barn og unge		Ingen kjent konflikt
Sysselsetting		Se hovedkapittel sysselsetting
Samfunnsikkerhet og beredskap		Se egen ros-analyse. Håndtering av overvann må sikres i videre planfaser.
Høyspent		50 m til høyspentlinje

Konklusjon: Område F8 tas med i videre planlegging. Hensyn til beiting og friluftsliv, samt vassdrag og avstand til høyspentlinje tas med videre .

4.5.9 Område F9

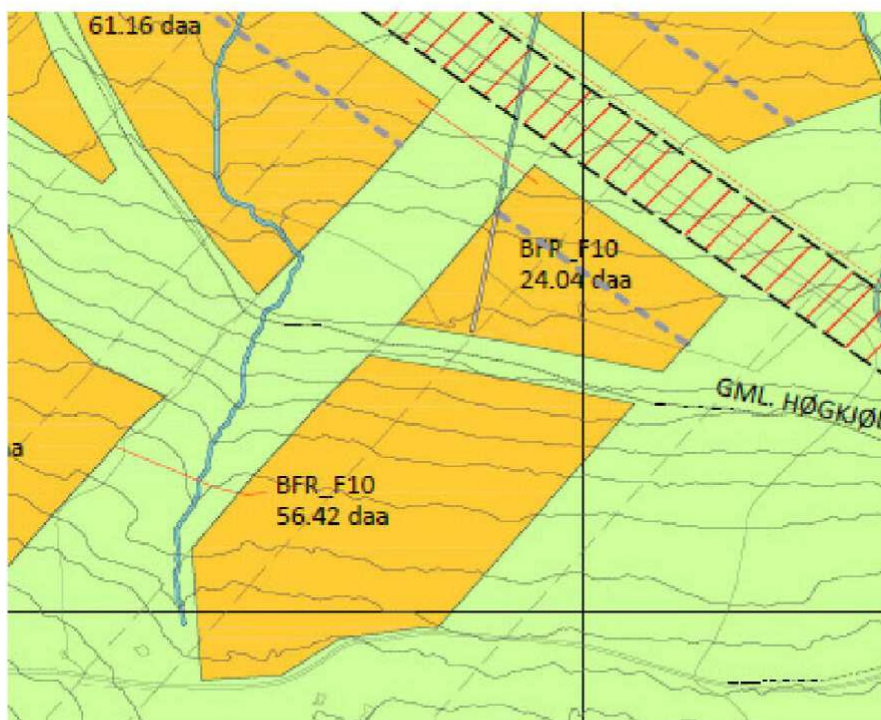


Utvidelse av eksisterende hytteområde langs Brannåsvegen.

tema	konsekvens	Verdi, omfang (kunnskapsgrunnlag, usikkerhet)
Miljø og naturressurs		
Landskap		Ligger lite eksponert nede på flata. Noe nærvirkning
Kulturminner / kulturmiljø		Ingen kjente kulturminner innenfor området
Naturens mangfold		Ingen kjente registrerte naturverdier innenfor området, men nærområder sårbare for ferdsel
Forurensning		Noe fare for forurensning fra maskiner i anleggsperioden,
Landbruk		Barskogsområder med lav bonitet, ikke dyrkbart. Beites
Vassdrag		Inntil myrområder
samfunn		
Bebyggelse		Ny fritidsbebyggelse, ca 5-8 nye tomter
Friluftsliv og rekreasjon		kort veg til ny planlagt hovedskiløype
Trafikk og energi		Adkomst via eksisterende adkomstveg,
Barn og unge		Ingen kjent konflikt
Sysselsetting		Se hovedkapittel sysselsetting
Samfunnsikkerhet og beredskap		Se egen ros-analyse. Håndtering av overvann må sikres i videre planfaser.
Høyspent		Utsyn til høyspentlinje

Konklusjon: Område F9 tas med i videre planlegging. Hensyn til naturverdier og ferdsel vektlegges i videre planarbeid.

4.5.10 Område F10

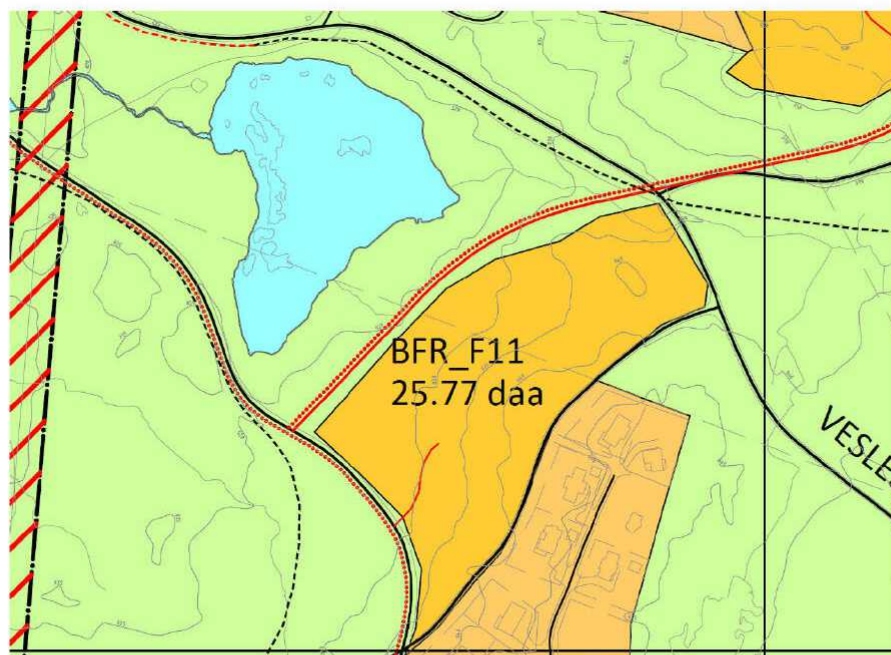


Nytt utbyggingsområde mellom Høggkjølvegen og høyspentlinja. Adkomst primært fra ny adkomstveg via F7/F8 eller F6. . Adkomst fra Høggkjølvegen kan vurderes.

tema	konsekvens	Verdi, omfang (kunnskapsgrunnlag, usikkerhet)
Miljø og naturressurs		
Landskap		Ligger lite eksponert i lisida.
Kulturminner / kulturmiljø		Ingen kjente kulturminner innenfor området
Naturens mangfold		Ingen kjente registrerte naturverdier innenfor området,
Forurensning		Noe fare for forurensning fra maskiner i anleggsperioden,
Landbruk		Impediment, blandingskog, 40 daa dyrkbart. Beitetråkk langs det gamle Høggkjølråket, noe beiting i området
Vassdrag		Grenser intil vassdrag
samfunn		
Bebyggelse		Ny fritidsbebyggelse, ca 25-30 nye tomter
Friluftsliv og rekreasjon		Området deles i to av gamle Høggkjølråket, beitetrekk og turveg
Trafikk og energi		Adkomst via områdene F6 og F8,
Barn og unge		Ingen kjent konflikt
Sysselsetting		Se hovedkapittel sysselsetting
Samfunnsikkerhet og beredskap		Se egen ros-analyse. Håndtering av overvann må sikres i videre planfaser.
Høyspent		Utsyn til høyspentlinje, 50 m

Konklusjon: Område F10 tas med i videre planlegging. Hensyn til ferdsel og beite, samt avstand til høyspentlinje tas med videre. . Bør bygges ut etter områdene F6-F8.

4.5.11 Område F11

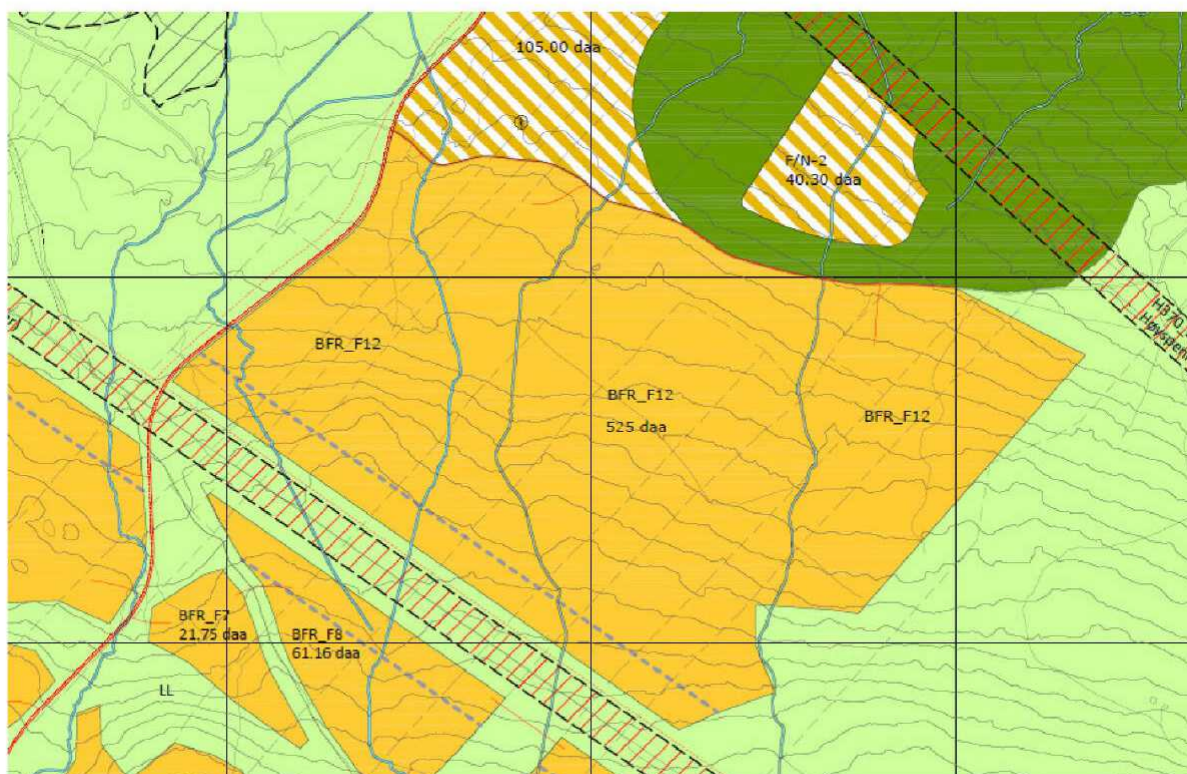


Område F11 ligger øst for Velttjønnnet og skal kun bygges ut hvis alternativ for hovedadkomstveg på østsiden av Velttjønnnet vedtas. Ligger i fortsettelsen av eksisterende hytteområde, i lett skrånende terreng med utsyn mot vatnet. Gir rom for 10-12 nye hyttetomter.

tema	konsekvens	Verdi, omfang (kunnskapsgrunnlag, usikkerhet)
Miljø og naturressurs		
Landskap	Yellow	Lisida ligger eksponert
Kulturminner / kulturmiljø	Green	Ingen kjente kulturminner innenfor området
Naturens mangfold	Green	Krysser en del myrområder, ingen med særskilt registrert verdi. Nærføring til Velttjønnnet. Ingen kjente funn av rødlistearter, ingen registreringer i Naturbase for området.
Forurensning	Yellow	Noe fare for forurensning fra maskiner i anleggsperioden,
Landbruk	Yellow	Skogsområder med uproduktiv skog og lav bonitet. Ikke registrert som dyrkbart areal. Beites.
Vassdrag	Orange	Nærføring Velttjønnnet, tilførselsbekker
samfunn		
Bebyggelse	Green	Ny fritidsbebyggelse
Friluftsliv og rekreasjon	Yellow	Tett ved skiløypenett rundt Veslesetervatnet og planlagte GS-veger
Trafikk og energi	Green	
Barn og unge	Green	
Sysselsetting	Green	Se hovedkapittel sysselsetting
Samfunnsikkerhet og beredskap	Yellow	Se egen ros-analyse. Håndtering av overvann
Høyspent	Yellow	Ingen konsekvens

Konklusjon: Ved valg av vegalternativ 1 foreslås område F11 tatt med videre.

4.5.12 Område F12

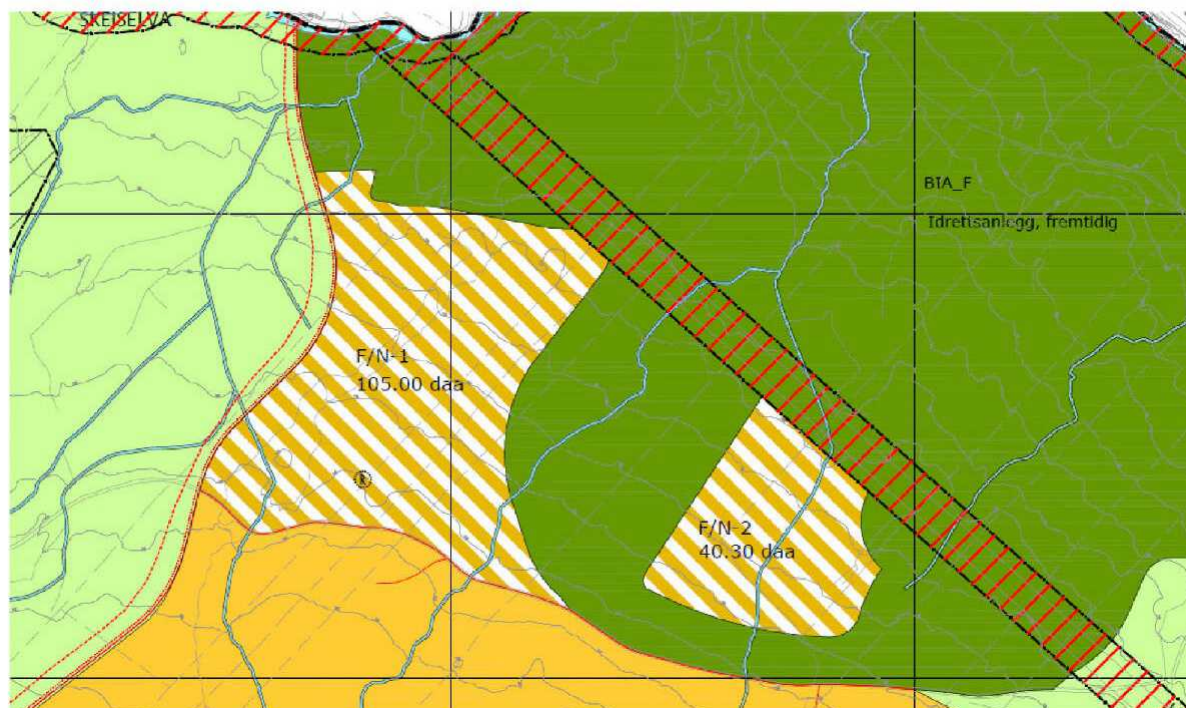


Område F12 er et stort utbyggingsområde beliggende inntil ny skistadion. Området tenkes utnyttet til fritidsbebyggelse

tema	konsekvens	Verdi, omfang (kunnskapsgrunnlag, usikkerhet)
Miljø og naturressurs		
Landskap		Ligger lite eksponert i lisida.
Kulturminner / kulturmiljø		Ingen kjente kulturminner innenfor området
Naturens mangfold		Ingen kjente registrerte naturverdier innenfor området,
Forurensning		Noe fare for forurensning fra maskiner i anleggsperioden,
Landbruk		Lav bonitets barskog, en del myr og blandingsskog. Ca 500 daa dyrkbart. Noe beiting i området
Vassdrag		Flere vassdrag og myrområder gjennom området må hensyntas ved videre planlegging
samfunn		
Bebyggelse		Ny fritidsbebyggelse
Friluftsliv og rekreasjon		Grenser inntil ny skistadion og har kort avstand til skiløyper
Trafikk og energi		Adkomst via ny adkomstveg og opprusting av eksisterende skogsbilveg
Barn og unge		Ingen kjent konflikt
Sysselsetting		Se hovedkapittel sysselsetting
Samfunnsikkerhet og beredskap		Se egen ros-analyse. Håndtering av overvann og vassdrag må sikres i videre planfaser.
Høyspent		Utsyn til høyspentlinje, 50 m fra området, 100 m byggegrense

Konklusjon: Område F12 tas med i videre planlegging. Hensyn til vassdrag og overvann tas med videre til neste planfase. Det samme gjelder grøntstruktur og beite, samt avstand til høyspentlinje tas med videre. Bør bygges ut i sammenheng med skistadion.

4.5.13 Område F/N-1 og 2



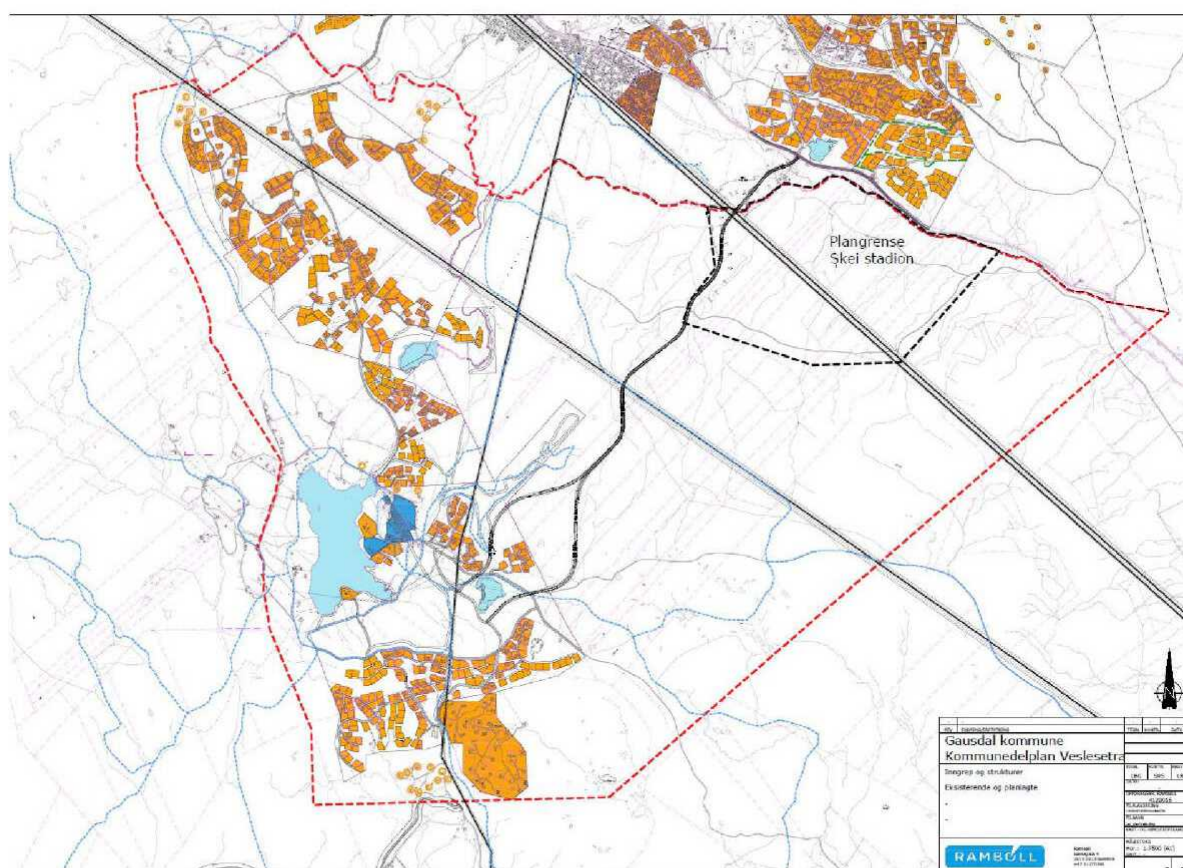
Områdene F/N-1 og 2 er et utbyggingsområder beliggende inntil ny skistadion. Området tenkes utnyttet til fritidsbebyggelse og næring (utleie, servering, service).

tema	konsekvens	Verdi, omfang (kunnskapsgrunnlag, usikkerhet)
Miljø og naturressurs		
Landskap		Ligger lite eksponert i lisida.
Kulturminner / kulturmiljø		Det er registrert en kullgrop innenfor området F/N-1, denne er foreslått frigitt
Naturens mangfold		Ingen kjente registrerte naturverdier innenfor området,
Forurensning		Noe fare for forurensning fra maskiner i anleggsperioden,
Landbruk		Lav bonitets barskog, en del myr og blandingskog. Ca 143 daa dyrkbart. Noe beite
Vassdrag		Flere vassdrag og myrområder gjennom området må hensyntas ved videre planlegging
samfunn		
Bebyggelse		Ny fritidsbebyggelse og næringsbebyggelse
Friluftsliv og rekreasjon		Grenser inntil ny skistadion og har kort avstand til skiløyper
Trafikk og energi		Adkomst via ny adkomstveg og opprusting av eksisterende skogsbilveg
Barn og unge		Ingen kjent konflikt
Sysselsetting		Se hovedkapittel sysselsetting
Samfunnsikkerhet og beredskap		Se egen ros-analyse. Håndtering av overvann og vassdrag må sikres i videre planfaser.
Høyspent		Ingen konflikt

Konklusjon: Område F/N-1 og 2 tas med i videre planlegging. Hensyn til vassdrag og overvann tas med videre til neste planfase. Det samme gjelder beite, samt tilpasning til stadionanlegget. Bør bygges ut i sammenheng med skistadion.

4.5.14 Ny adkomstveg Skei - Austlid

Forslag til ny vegtrase fra Skei til Austlid, med tilhørende gang- og sykkelveg, se illustrasjon i kap 3.3.3. Vegforslaget ligger i to alternativer i øvre (søndre) del, og trasevalg skal avklares gjennom kommunedelplanen. Målet med ny veg er nærmere tilknytning mellom Skei og Austlidområdet, mindre trafikk gjennom Skei sentrum og raskere adkomst inn til utbyggingsområdene. Den nye adkomstvegen er vist som adkomst for nesten alle de nye foreslåtte utbyggingsområdene i planen, og vil lede denne trafikken utenom Skei sentrum. Små forskjeller på konsekvens mellom alternativene, de er derfor håndtert under ett, men med kommentar der det er ulikheter mellom alternativene.



tema	konsekvens	Verdi, omfang (kunnskapsgrunnlag, usikkerhet)
Miljø og naturressurs		
Landskap		Området ansees ikke som spesielt eksponert eller sårbart. Inngrepet til dels synlig fra hytteområdene på Sør-Skei. Sideareal forutsettes formet og revegetert, evt anleggsbelte tilbakeføres til LNF.
Kulturminner / kulturmiljø		Ingen kjente kulturminner innenfor området for ny adkomstveg
Naturens mangfold		Krysser en del myrområder, ingen med særskilt registrert verdi. Nærføring til Velttjønnet. Vilttrekk krysser nede ved Skeiselva. Ingen kjente funn av rødlistearter, ingen registreringer i Naturbase for området.
Forurensning		Noe fare for forurensning fra maskiner i anleggsperioden, særlige hensyn må tas ved kryssing av Skeiselva.
Landbruk		Skogsområder med lav bonitet. Krysser en del dyrkbart areal. Beitetrekk krysser adkomstvegen.
Vassdrag		Skeiselva er et vernet vassdrag, hensyn må tas ved utbygging, særlig ved kryssing av elva. Veglinja krysser flere mindre vassdrag, kryssinger må dimensjoneres for 200 års flom.
samfunn		
Bebyggelse		Ingen ny bebyggelse
Friluftsliv og rekreasjon		Krysser et par stidrag. Alternativ 2 berører eksisterende skistadion. Planfrie kryssinger med hovedskiløype må etableres.
Trafikk og energi		Positivt for trafikkbelastningen i Skei sentrum, reduksjon av gjennomgangstrafikk gjennom området. Kortere adkomst for en del eksisterende hyttefelt. Etablering av gang- og sykkelveg.
Barn og unge		Etablering av parallell gang- og sykkelveg mellom Skei og Austlid
Sysselsetting		Se hovedkapittel sysselsetting
Samfunnsikkerhet og beredskap		Se egen ros-analyse. Kortere avstander beredskap. Håndtering av overvann
Høyspent		To 300 kV høyspentlinjer krysses. Særlig hensyn i anleggsperioden. Konflikt master?

Samlet vurdering og anbefaling:

Forslag til ny adkomstveg for Skei – Austlid tas med i videre planarbeid i to alternativer.

Avbøtende tiltak:

Sikre god terrengtilpasning,

Friluftsliv og rekreasjon		Deler av løypesystemet ligger på en eksisterende driftsveg/sti, som passerer Helgafossen. Hovedadkomst til Helgafossen på motsatt side av elva. Resten av stien ligger som før i skogsområdet. På sommerstid kan løypestraseene brukes til trening/turgåing. Lysløypa kan asfalteres og brukes til rulleski. Evt adkomstveger internt i området skal etableres som planfrie kryssinger med hovedskiløype.
Trafikk og energi		Det etableres ny adkomstveg fra fv 337. Dette er første del av ny adkomstveg mellom Skei og Austlid. Trafikk til/fra skistadion er beregnet til 50-60 biler på en «vanlig» dag, ellers plass til ca 200 biler på parkeringsplass.
Barn og unge		Etablering av parallell gang- og sykkelveg fra fv 337 og inn til stadion.
Sysselsetting		Se hovedkapittel sysselsetting
Samfunnsikkerhet og beredskap		Se egen ros-analyse. Kortere avstander beredskap. Håndtering av overvann
Høyspent		300 kV høyspentlinje ligger gjennom anlegget. Ingen direkte konflikt. Særlig hensyn må tas i anleggsperioden.

Samlet vurdering og anbefaling:

Forslag til ny ski-/skiskytterstadion innarbeides i forslag til kommunedelplan

Avbøtende tiltak:

Sikre god terrengtilpasning av løypenett. Legge løypenettet «flytende» oppe på myra, i stedet for mye masseutskifting? Kryssing og kortere omlegginger av mindre vassdrag vil være nødvendig, viktig å hensynta flom ved dimensjonering og formgivning av kryssingspunkt.

4.6 Sammenstilling av konsekvenser for nye tiltak

4.6.1 Samlet konsekvens

Det er i planforslaget foreslått 12 nye områder for framtidig hyttebebyggelse, to områder for tettere bebyggelse i tilknytning til Skei skistadion, ny skistadion og ny adkomstveg mellom Skei og Veslesetra.

De nye utbyggingsområdene er i stor grad plassert i tilknytning til ny adkomstveg i Kjoslia, resterende ligger i tilknytning til eksisterende hytteområder.

Forslaget til nye utbyggingsområder har samlet sett størst konsekvens for de totale beitearealene i Kjoslia, samt nedbygging av skogsarealer (lav bonitet)/dyrkbart areal. Det er lagt vekt på å opprettholde råk og grøntdrag for beitende dyr.

Vassdragene i lia ned mot Skeiselva (særlig i Kjoslia) er små bekkeløp som ligger som forgreininger nerover lia, med myrdrag imellom. Ingen av de mindre bekkedragene ser ut til å ha sikker årsvannføring. Inngrep og kryssinger av mindre vassdrag må imidlertid utformes og dimensjoneres tilstrekkelig for 200 års flom, en del av overvannet må fordrøyes lokalt. De nederste utbyggingsområdene bygges sannsynligvis først, men må dimensjoneres for å ta imot overvann fra planlagt utbygging i områdene ovenfor.

Ny bebyggelse skal ikke ligge nærmere høyspentlinjene enn 100m for å gi plass for evt ny linje i framtida. Nødvendig infrastruktur kan plasseres nærmere.

Områder med naturverdier er ikke foreslått bygd ned, ved kryssing av Skeiselva skal det ikke etableres brukar i selve elva.

All kryssing av løypenett er planlagt som planfrie kryssinger, og er positivt for trafikkikkerheten og brukerne av løypenettet.

Positive virkninger av nye utbyggingsområder:

- Positivt med videre utbygging i et populært hytteområde.
- Nye utbyggingsområder har synergieffekt med etablering av ny adkomst og ny skistadion-
bla for finansiering
- Ingen kjent konflikt med naturverdier

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR KOMMUNEDELPLAN FOR VESLESETRA 2016-2027

Dato: 02.05.2016

Vedtatt av kommunestyret 26.05.2016, saknr. 36/16.

Rettslig bindende bestemmelser som inngår i kommunedelplanen med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11, har vanlig tekst. Øvrig tekst i kursiv er retningsgivende og/eller av forklarende og informerende karakter, og er retningsgivende for behandling av enkeltsaker.

Planområdet omfatter områdene Veslesetra, Austlid og tilliggende hytteområder, samt områdene ned til Skeiselva. Planen grenser inntil kommunedelplan for Skei. Planområdet omfatter et område på ca. 11000 daa.

Plankartet er utformet i henhold til plan- og bygningslovens §§ 11-7, 11-8 og er utarbeidet i to alternativer. Hovedforskjellen mellom alternativene er to ulike alternativ for ny adkomstveg mellom Skei og Veslesetra.

Plankartet er utarbeidet i målestokk 1:5000 (A0)

1 GENERELLE BESTEMMELSER – PBL § 11-9

1.1 Plankrav etter § 11-9 nr.1

I områder for bygninger og anlegg, inkludert samferdselsanlegg og infrastruktur, kan tiltak som nevnt i plan og bygningslovens § 20-1 samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan.

Plankravet gjelder (§20-1) a) oppføring, tilbygging og påbygging, d) bruksendring, k) vesentlig terrenginngrep, l) anlegg av veg, parkeringsplass og m) deling av eiendom.

Tidligere vedtatte reguleringsplaner skal gjelde:

Planer	Vedtatt
Austlid Feriesenter	30.04.2015
Austlid-Glåmhaugen MVE	17.03.2005 og 22.02.2008
Liseter hytteområde – veg til Austlid	
Feriesenter	06.12.1994
Nustad 198/1	05.05.2006
Svarttjernbekken	27.03.2008
Svarttjernlia Nord	15.12.1998
Svarttjernlia sør	29.09.1994
Vegparsell Skei - Olstad	13.12.2010
Vesleseter hyttegrend	07.12.1994
Vestlia Fjellgrend	22.06.2006

Retningslinje for gjerding fra denne planen gjelder for alle reguleringsplaner innenfor planområdet. Det samme gjelder retningslinjer for byggeskikk, vedtatt av kommunestyret i sak 5/16, den 28.01.16.

1.2 Unntak fra plankrav §§ 11-10 nr 1 og 11-11 nr 2

- a) I byggeområder uten reguleringsplan kan oppføring av anneks/uthus, mindre tiltak på eksisterende bygninger (pbl § 20-3 a og c), utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse, samt VA-anlegg, godkjennes uten plankrav, forutsatt at det ikke er i konflikt med kriteriene i pkt 1.2 b) og 2.1.
- b) Eksisterende byggeområder uten plan:
På fradelte og ubebygde enkelteiendommer kan utbygging tillates etter byggesøknad når utbyggingen:
- Ikke skjer på dyrka mark
 - Ikke fører til ny avkjørsel fra hovedveg
 - Ikke hindrer eksisterende løypetraseer eller grønnkorridorer
 - Ikke nærmere vassdrag enn 50m /100 m jfr bruk og vern av sjø og vassdrag
 - Har en plassering og utforming som ikke skjemmer landskapet
 - Ikke er i strid med vesentlig friluftsinnteresser eller områder som er viktige for naturmangfoldet
 - Ikke overskrider tillatt bebygd areal BYA =110 m²
 - Har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning
 - Tilfredsstillende krav til støyforhold i T-1442/2012

1.3 Rekkefølgebestemmelse § 11-9 nr 4

- a) Innenfor delområdene F1-12, F/N1 og F/N2 kan ikke utbygging settes i gang før det foreligger godkjente reguleringsplaner for delområdene og det er bygd ut infrastruktur for det aktuelle området.
- b) Kjørebru over Skeiselva og ny bilveg mot Veslesetra må ferdigstilles etter hvert som en bygger ut nye delområder langs vegtraseen. Utbygginga langs ny vegtrase starter i nærheten av skistadion eller like sør for høgspenlinja Vinstra II. For utbyggingsområder som har atkomst fra ny veg kan det startes utbygging i inntil 3 områder parallelt. Utbygging i nye områder skal ikke starte før minst 50% av tomtene i et annet delområde er tatt i bruk. Området BFR F11 kan bygges ut uavhengig av dette.
- c) Det skal for øvrig bygges ut følgende felles infrastrukturiltak som en del av utbygginga av nye områder (se kartvedlegget 'Rekkefølgekart' for benevnelser under):
- Nye fellesveger og bruer
 - Skibru over Skeiselva (B1)
 - Veg fra Skeiselva til Liesetervegen (V1)

- Ny vegadkomst til BFR F1 (Skyttervegen) (V2)
- Nye gang- og sykkelveger
 - Langs ny veg fra Skeiselva til Liesetervegen (GS1)
 - Langs Veslesetervegen/Liesetervegen fra Skeiselva til Glåmhaugen (GS2)
- Planfri kryssing skiløype/veg
 - Ny veg til skistadion krysser forlengelse av lysløype til skistadion (PK1)
 - Ny veg til Veslesetra krysser skiløype til skistadion (PK2)
 - Ny veg til Veslesetra krysser løype 3 ved høgspenlinje (Vinstra II) (PK3)
 - Ny veg til Veslesetra krysser løype 4 ved kryss Høgkjølvegen/Veslesetervegen (PK4)
 - Liesetervegen mellom avkjøringene til Lieseterfeltet og Glåmhaugen (PK5)
 - Veslesetervegen krysser ny løype øst for Trisnippvegen (PK6)
- Skiløyper
 - Alle nye atkomstveger til utbyggingsområder som krysser hoved skiløyper skal være planfrie kryssinger.
 - Løype 3 legges om langs høgspenlinje (Vinstra II) og i sørøst (S1)
 - Løype 9 legges om rundt Veslesetervatnet i sør (utenom bilveg) (S2)
 - Tilførselsløype forlenges nordover til Lonan (S4)
 - Ny løype fra løype 1 gjennom Lonan over Veslesetervegen til løype 5 (S5)
 - Omlagt løype i forbindelse med ny vegadkomst til BFR F1 (Skyttervegen) (S6)
 - Ny løype langs ny veg til Veslesetra fra planfrikryssing PK2 til planfrikryssing PK3 (S7)
- Skeikampen Skiarena – delansvar
- Parkering ved Sør-Skeikrysset – delansvar (P)

I reguleringsplanen tas det stilling til spesifiserte rekkefølgebestemmelser og hvilke utbyggingsområder som har ansvar for hvilke tiltak.

1.4 Utbyggingsavtale §11-9 nr 2

Før utbygging tillates igangsatt i utbyggingsområder, må det foreligge godkjent utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger, i henhold til plan- og bygningslovens kap 17. Vilklårene i utbyggingsavtalen må være innfridd.

Det er en forutsetning at det inngås utbyggingsavtale for hver enkelt reguleringsplan. Gjennom utbyggingsavtale kan det avtales at det skal innbetales midler til fond for å finansiere tiltak i pkt. 1.3 c). Krav om utbyggingsavtale er i henhold til pbl. kap. 17, samt vedtak i kommunestyret den 31.01.2008 og tilleggsvedtak den 17.06.2010 med hjemmel i pbl kap. 17.

Hensikten med utbyggingsrekkefølge og bruk av utbyggingsavtaler er å sikre at planlagt infrastruktur innenfor det aktuelle området blir bygget ut og at kostnadene blir fordelt mellom alle aktuelle parter. Fordeling av kostnadene blir fordelt i utbyggingsavtaler for hvert delområde. Det anbefales at utbyggere er medlemmer i Skeikampen Pluss, og at det inngås partnerskapsavtaler for å sikre utbygging og drift av felles infrastruktur.

1.4 Infrastruktur § 11-9 nr 3

- a) Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs vegger, skal reetableres med stedefegen vegetasjon. Utbygger har ansvar for å sette istand og revegetere etter hvert som utbyggingen blir ferdig. Kommunen kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.
- b) Reguleringsplaner skal redegjøre for håndteringen av overvann, herunder planområdets «bidrag» til økt vannføring i vassdrag. Minimum 50 % av overvannet fra harde flater innenfor det enkelte planområde skal infiltreres eller fordrøyes lokalt. Bruk av vegger/p-plasser /grøntanlegg / overflatebassenger til fordrøyning lokalt skal utredes. I denne sammenheng må evakueringsløp for vannveger på overflaten vurderes, slik at vannet i ekstreme situasjoner kan ledes videre til resipient eller annet uten at skade oppstår.
- c) Det skal settes av tilstrekkelig areal for snøopplag langs adkomstvegene i området.
- d) Ved kryssing mellom veg og hoved skiløype skal det etableres planfri kryssing.
- e) Nye ledninger for strøm og telekommunikasjon skal legges som jordkabel. Dette gjelder ikke evt flytting av overføringslinjer for Statnett.

1.5 Utbyggingsrekkefølge etter § 11-9 nr 4

Før det gis tillatelse til utbygging i byggeområdene må planlagt infrastruktur og andre tekniske anlegg av godkjent standard innenfor området være ferdig utbygd, jf. pbl. §11-9 pkt.4

1.6 Universell utforming § 11-9 nr 5

Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at bebyggelse, fellesområder og uteoppholdsarealer skal få en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper. Tiltak skal ha universell utforming i samsvar med anbefalte løsninger i de til en hver tid gjeldende veiledninger og forskrifter.

1.7 Estetikk og landskapstilpasning § 11-9 nr 6

Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk på bebyggelsen. Hytta skal plasseres skånsomt i terrenget så den ikke ødelegger viktige landskapstrekk. Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Det tilstrebes minst mulig skjæring og fylling. Atkomstareal, biloppstilling, bebyggelse og uteoppholdsareal planlegges ut fra minst mulig terrenginngrep. Avgrensning av inngrepssone skal angis på situasjonsplan.

Bebyggelsen skal fortrinnsvis plasseres med hovedmøneretning parallelt med terrengekotene, men der det ligger til rette for gruppering av bygninger (tun), kan enkelte av bygningene ha møneretning på tvers av kotene. Bebyggelsen skal framstå med et godt helhetlig preg når det gjelder volum, materialbruk og farger. Det skal benyttes naturmaterialer som tre, stein og torv. Fargene på grunnmur, fasader og tak skal avstemmes, og være middels til mørke jord- og naturfarger.

Store vindusflater kan tillates, men det forutsettes da bruk av arkitektoniske virkemidler for å dempe inntrykk av størrelse og refleksvirkning. Dette kan være i form av oppdeling som gir god

relieffvirkning, foranliggende konstruksjoner eller takutstikk. Det bør tilstrebes færrest mulig ulike vindusformater på samme fasade.

Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger og opparbeidet veger og plasser. Vegetasjon skal ikke fjernes der den motvirker at bygninger kan bli visuelt dominerende.

Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang eller dominerende antenner for telekommunikasjon. Det vises ellers til byggeskikkveileder vedtatt 2016.

1.8 Gjerding

Det kan gjerdes inn et avgrenset areal på inntil 400 m² pr tomt. Hyttas areal inngår ikke i dette arealet. Gjerde skal underordne seg helhetsinntrykket i området. Gjerde skal oppføres med en høgde på 1,2 meter, og det skal fortrinnsvis settes opp av trematerialer, for eksempel skigard. Gjerde skal oppføres slik at beitedyr ikke kommer til skade eller blir sperret inne. Grunder skal vende utover. Eier har ansvar for at bygninger og gjerder er sikret/vedlikeholdt slik at beitedyr ikke blir innestengt eller sittende fast. Gjerder som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet. Gjerde skal plasseres slik at stier, råk og skiløyper ikke stenges.

På reguleringsplannivå kan det vurderes om hele utbyggingsområder kan inngjerdes, dette kan særlig være aktuelt i områdene for kombinert bebyggelse og anleggsformål.

1.9 Forholdet til vassdrag § 11-9 nr 8

Alle vassdragskryssinger (veger, stier og skiløyper) må dimensjoneres til å kunne ta unna for en 200 års flom + klimapåslag (20% på vannføring). Utforming og plassering må ikke føre til uheldige vassdragstekniske konsekvenser slik som erosjon og flom. Disse forholdene må avklares på reguleringsplannivå.

Omlagging og lukking av vassdrag skal unngås så langt det er mulig. Reguleringsplaner skal redegjøre for håndteringen av overvann og sikre arealer for dette. Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt innenfor det enkelte utbyggingsområde, jfr. 1.4 pkt b).

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG, PBL § 11-7 nr 1

2.1 Fritidsbebyggelse

Volum og form:

Fritidsboliger kan gis et moderne uttrykk tilpasset omkringliggende bygnings- og landskapsmiljøer. Det skal legges vekt på god og naturlig sammenheng mellom form og funksjon; enkle former og rene flater. Bygningens hovedform skal i hovedsak være rektangulær og langstrakt, og møne skal følge byggets hovedretning, som skal være parallelt med tomtas høydekurver.

Bygninger skal som hovedregel ha saltak med takvinkel 15-35 grader. Der det ligger arkitektonisk kvalifiserte vurderinger til grunn, kan andre takformer tillates. Møne- og gesimshøyder fastsettes entydig i reguleringsbestemmelsene og med henvisning til standard måleregler.

Grad av utnytting, byggehøyder med mer:

Grad av utnytting angir maksimalt tillatt bebygd areal i prosent av netto tomteareal (%BYA). Bebygd areal er definert i veileder H-2300 Grad av utnytting, og omfatter alle bygg på tomta. Der tomtegrenser er regulert gjelder angitt grad av utnytting for hver enkelt tomt innenfor byggeområdet.

Tomtestørrelse for fritidsboliger bør ikke overstige 1 daa.

For områdene BFR-F1 til F12 gjelder:

BYA=25%

Tillatt bruksareal BRA på hver tomt skal ikke overstige 230m². For hytter med underetasje skal hovedplan ikke overstige 140 m² BRA. Parkeringsarealet inngår i beregningsgrunlaget for grad av utnytting.

Den samlede tillatte bebyggelsen kan oppføres som en, to eller tre bygninger (frittstående hytte, frittstående anneks/uthus/ garasje og frittstående uthus/garasje).

Det tillates kun en hytteenhet (bruksenhet) pr regulert tomt. Bebyggelsen bør fortrinnsvis plasseres i tunform. Maksimalt tillatt bruksareal BRA for anneks/ uthus og garasje er 40m² pr bygning.

Innenfor F12a-c kan det tillattes tettere bebyggelse i form av rekkehus eller leilighetsbygg.

Terrengtilpasning:

Eksisterende terreng skal avgjøre valg av hyttetype og plassering. Følgende alternativer vurderes i brattlendt terreng (brattere enn 1:6, disse tomtene skal vises i detaljreguleringsplan eller i bestemmelsene)

- Hytte med underetasje
- Hytte avtrappes i plan
- Rektangulær og langstrakt form

Utforming av bebyggelse:

Vinkler og andre utbygg skal underordne seg bygningens hovedform. Ramloft kan tillates på hyttas hoveddel. Bruksareal på ramloft skal ikke overstige 1/3 av bruksarealet (BRA) på hyttas første plan. Der det tillates underetasje skal denne primært ha samme materialbruk som hovedfasaden, eller forblendes med hensiktsmessig materiale. Tomter som tillates bebygd med ramloft skal angis i reguleringsbestemmelsene til detaljplanene.

Ved utforming av bebyggelse skal det legges vekt på helhetsinntrykket og tilpasning til omgivelsene. Det skal fortrinnsvis benyttes materialer som naturstein, treverk, skifer og torv. Både takflater og fasader skal ha dempede og matte farger. Reflekterende, lyse eller sterke farger/materialer som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene tillates ikke.

Bebyggelse på samme tomt skal ha enhetlig utforming, materialvalg og fargebruk.

2.2 Fritidsbebyggelse/næringsvirksomhet (F/N-1 og F/N-2)

I byggeområder avsatt til kombinert formål fritidsbebyggelse/næringsvirksomhet kan det, i tillegg til fritidsbebyggelse, oppføres bebyggelse for utleie/ varme senger. Innenfor området tillates også etablert serveringsvirksomhet med tilhørende service og garasjeanlegg. Servicevirksomhet i tilknytning til skistadion kan også etableres.

Minimum 60% av bebyggelsen skal være næringsvirksomhet.

Fritidsbebyggelsen innenfor området skal oppføres som bebyggelse med flere enheter, det tillates ikke oppført enkelt-hytter.

Utleiekrav:

Utleieenheter skal stilles til disposisjon for utleie minst 36 uker pr. år.

Volum og form:

Bebyggelsen kan gis et moderne uttrykk tilpasset omkringliggende bygnings- og landskapsmiljøer. Det skal legges vekt på god og naturlig sammenheng mellom form og funksjon; enkle former og rene flater. Bygningens hovedform skal i hovedsak være rektangulær og langstrakt, og møne skal følge byggets hovedretning, som skal være parallelt med tomtas høydekurver.

Bygninger skal som hovedregel ha saltak med takvinkel 15-35 grader. Der det ligger arkitektonisk kvalifiserte vurderinger til grunn, kan andre takformer tillates. Møne- og gesimshøyder fastsettes entydig i reguleringsbestemmelsene og med henvisning til standard måleregler.

Grad av utnytting, byggehøyder med mer:

Grad av utnytting angir maksimalt tillatt bebygd areal i prosent av netto tomteareal (%BYA). Bebygd areal er definert i veileder H-2300 Grad av utnytting, og omfatter alle bygg på tomta. Der tomtegrenser er regulert gjelder angitt grad av utnytting for hver enkelt tomt innenfor byggeområdet.

BYA=50%

Gesimshøyden måles fra overkant av grunnmur til skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten. Mønehøyde måles fra overkant grunnmur.

Parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting.

10 % av alle utleieenheter som er tilgjengelige for allmennheten skal utformes etter prinsippet om universell utforming, slik at de kan benyttes av alle på en likestilt måte

Terrengtilpasning:

Eksisterende terreng skal avgjøre valg av bebyggelsestype og plassering. Følgende alternativer vurderes i brattlendt terreng (brattere enn 1:6, disse tomtene skal vises i detaljreguleringsplan eller i bestemmelsene)

- Bebyggelse med underetasje
- Bebyggelse avtrappes i plan
- Rektangulær og langstrakt form

Utforming av bebyggelse:

Vinkler og andre utbygg skal underordne seg bygningens hovedform. Ramloft kan tillates på bebyggelsens hoveddel. Bruksareal på ramloft skal ikke overstige 1/3 av bruksarealet (BRA) på bebyggelsens første plan. Der det tillates underetasje skal denne primært ha samme materialbruk som hovedfasaden, eller forblendes med hensiktsmessig materiale.

Ved utforming av bebyggelse skal det legges vekt på helhetsinntrykket og tilpasning til omgivelsene. Det skal fortrinnsvis benyttes materialer som naturstein, treverk, skifer og torv. Både takflater og fasader skal ha dempede og matte farger. Reflekterende, lyse eller sterke farger/materialer som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene tillates ikke.

Bebyggelse på samme tomt skal ha enhetlig utforming, materialvalg og fargebruk.

2.3 Idrettsanlegg

Det skal utarbeides reguleringsplan for ny skistadion/skiskytterstadion. Innenfor området kan det utføres terrenginngrep og bygges nødvendige tekniske installasjoner for stadion og skiløyper. Arealer som ikke brukes til løypetrase og stadionanlegg skal kunne nyttes til landbruksformål i sommerhalvåret, og dette skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan. Snauhogst er ikke tillatt. Løypetraseer skal tilpasses terreng og vegetasjon slik at de framstår som myke linjer i landskapet. Inngrep i eksisterende terreng skal minimaliseres og utføres mest mulig skånsomt. Overgang mellom planert og eksisterende terreng skal avrundes og bratte sidekanter skal unngås.

3 SAMFERDSELSANLEGG, PBL § 11-7 nr 2

3.1 Veg - framtidig

Ny adkomstveg Skei – Veslesetra, det må utarbeides reguleringsplan for tiltaket før utbygging. Parallelt med adkomstvegen skal det bygges gang-/sykkelveg.

For alle veginngrep gjelder følgende: Nødvendige inngrep skal utføres så skånsomt som mulig. Skjæringer skal ha avrundet profil mot eksisterende terreng. Skjæringer og fyllinger skal tilsås/tilplantes med stedegen vegetasjon i forbindelse med slutføring av anleggsarbeid.

4 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT PBL § 11-7 nr 5

Innenfor formålet skal det drives tradisjonelt jord-og skogbruk. Det er ikke tillatt med spredt fritids- eller næringsbebyggelse, samt fradeling av eiendom. Det kan legges ledningstraseer for vann, avløp og kabler i bakken gjennom LNFR-områdene.

Skiløyper:

I skiløypetraseer avmerket på kartet er det tillatt med terrenginngrep og fjerning av vegetasjon for etablering og vedlikehold av løypetraseer i en bredde på inntil 10 m.

Seterområde:

Alle tilbygg, nye bygg og seterbebyggelse skal underordne seg den miljømessige og arkitektoniske karakteren i seterlandskapet med hensyn til plassering, størrelse, takform, fasadeutforming, materialvalg og farger, se også retningslinjer til hensynssone kulturmiljø.

5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE PBL § 11-7 nr 6

LNFR-områder:

I en avstand på 100 m fra Veslesetervatnet, Svartbekken, Svarttjernet og Skeiselva er det forbud mot igangsetting av tiltak nevnt i Pbl § 20-1, bokstav a, d, j, k, l og m, samt tiltak nevnt i Pbl § 20-2 bokstav a-d.

I en avstand på 50 m fra alle andre vassdrag som har årssikker vannføring og/eller vises på kart i målestokk 1:50000, gjelder tilsvarende byggeforbud.

For alle andre vassdrag gjelder en byggeforbudssone på 20 m.

Tiltak i eller langs vatn, elver eller bekker som i vesentlig grad reduserer natur- eller rekreasjonsverdien tillates ikke. Inngrep i og langs vassdrag må avklares i henhold til bestemmelsene i Vannressursloven.

Områder for bebyggelse og anlegg:

I en avstand på 20 m fra vann, elver og bekker, målt fra strandlinje ved høyeste vannstand, er det forbud mot igangsetting av tiltak nevnt i Pbl § 20-1, bokstav a, d, j, k, l og m, samt tiltak nevnt i Pbl § 20-2 bokstav a-d.

6 HENSYNSSONER – PBL § 11-8

6.1 Ras og skredfare

Det skal ikke etableres nye utbyggingstiltak innenfor disse områdene uten at det foreligger en sakkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet. Tilsvarende skal nærområdene til hensynssonen vurderes ved planer om tiltak

6.2 Høyspenningsanlegg

Faresonen omfatter alle høyspenningsanlegg innenfor planområdet. Eventuelle tiltak og arbeid i faresonen må avklares med linjeeier.

6.3 Flomfare

Innenfor sona er det ikke tillatt med bygge og anleggstiltak. Det kan bare åpnes for slike tiltak dersom det kan dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet mot flom i henhold til gjeldende regler og forskrifter; *Flaum og skredfare i arealplaner NVE(2-2011) og Sikkerhetskravet i TEK10 § 7-2.*

6.4 Bevaring kulturmiljø

Setrene med tilhørende grøntområder/seterløkker er viktige elementer i kulturlandskapet og disse områdene skal ivaretas mest mulig som helhetlige miljøer. Viktige elementer i kulturlandskapet skal så langt det lar seg gjøre bevares og skjøttes etter følgende retningslinjer:

- *grana må holdes nede i nødvendig grad, slik at den ikke dominerer de åpne kulturlandskapsområdene*
- *tynning av lauvtreoppslag for å opprettholde beitepreget, samt mer åpen bjørkeskog/skogholt*
- *evt. turstier skal tilpasses eksisterende terreng. Berørte markflater revegeteres, gangtrase bør også såes til*
- *aktiv jordbruksdrift i form av beiting er viktig for å holde kulturlandskapet i hevd, og for å opprettholde opplevelseskvalitetene*
- *til vedlikehold av bygg nyttes tradisjonelle materialer og metoder. Evt nybygg og tilbygg skal harmonere med seterlandskapet når det gjelder form, farge, materialvalg og størrelse. Plassering av evt nybygg skal ta hensyn til kulturlandskapet*
- *landbrukstilknyttet næringsvirksomhet kan vurderes tillatt, dette gjelder som hovedregel ikke nye bygg til utleie*
- *vinterstue og nye bygg til utleie med mer, vil normalt ikke være nødvendig av hensyn til driften, og kan av den grunn ikke påregnes å bli godkjent*

6.5 Bevaring naturmiljø

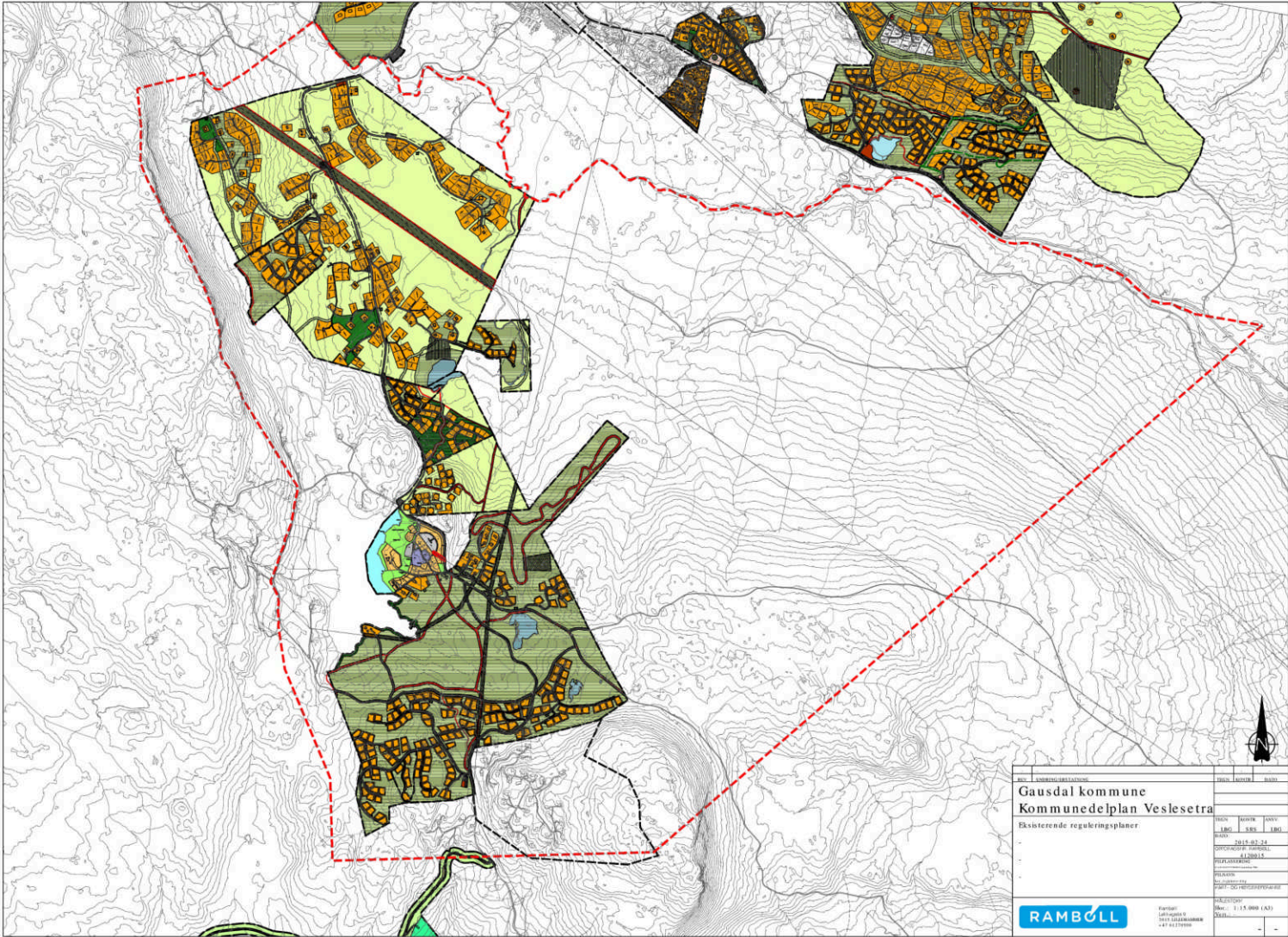
Hensynssone for bevaring av naturmiljø viser områder med prioriterte naturtyper og utvalgte arter i henhold til DN sin naturbase og registreringer. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller aktiviteter som er i strid med bevaringsformålet eller påvirker naturverdiene.

6.6 Bestemmelsesområde – krav om reguleringsplan

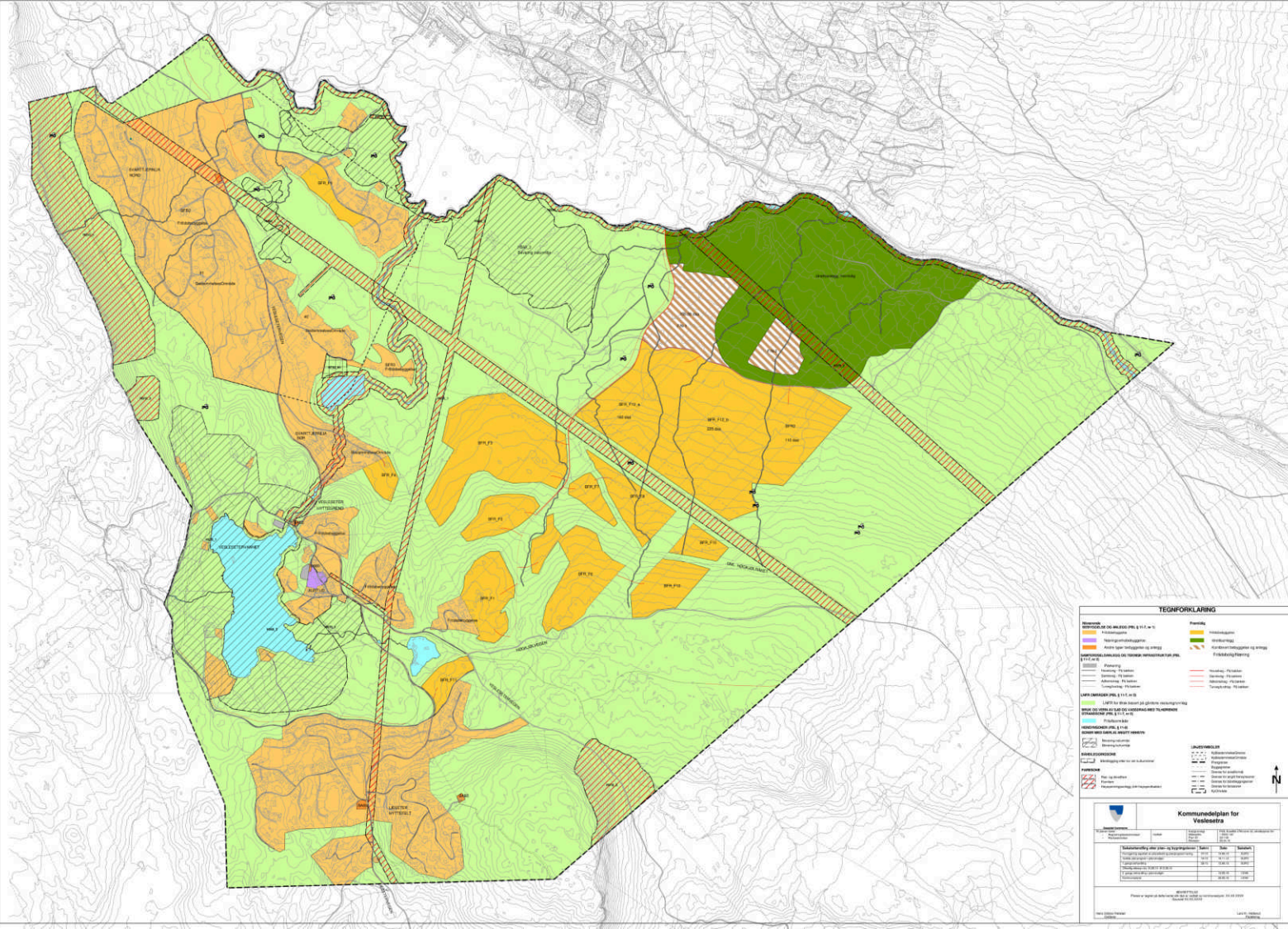
Innenfor bestemmelsesområdet tillates inntil 65 nye tomter for fritidsbebyggelse. Før utbygging må det utarbeides ny reguleringsplan, enten for hele området eller minimum for området øst eller vest for Veslesetervegen. Fortettingspotensial: 50 tomter vest for veggen og 15 tomter øst for veggen. En høyere fortetting kan vurderes som en del av detaljplanleggingen.

6.7 Båndlegging etter lov om kulturminner

Områder vist som hensynssone (H730) omfatter områder med automatisk fredete kulturminner. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som strider mot fredningsformålet eller verneverdiene. Ved tiltak i eller nær hensynssone plikter tiltakshaver å gjøre seg kjent med kulturminnet og avklare hvilke hensyn det er nødvendig å ta.



AMBUDSBEREINING		FRØY	LAURV	BAUVE
Gausdal kommune Kommunedelplan Veslesetra Eksisterende reguleringsplaner				
REGUL	AVVIK	AVVIK	AVVIK	
1	1	1	1	1
1	1	1	1	1
OPPRETTET AV: RAMBOLL 10.08.2011				
REVISJONER: 01.08.2011 02.08.2011 03.08.2011 04.08.2011 05.08.2011 06.08.2011 07.08.2011 08.08.2011 09.08.2011 10.08.2011 11.08.2011 12.08.2011 13.08.2011 14.08.2011 15.08.2011 16.08.2011 17.08.2011 18.08.2011 19.08.2011 20.08.2011 21.08.2011 22.08.2011 23.08.2011 24.08.2011 25.08.2011 26.08.2011 27.08.2011 28.08.2011 29.08.2011 30.08.2011 31.08.2011 01.09.2011 02.09.2011 03.09.2011 04.09.2011 05.09.2011 06.09.2011 07.09.2011 08.09.2011 09.09.2011 10.09.2011 11.09.2011 12.09.2011 13.09.2011 14.09.2011 15.09.2011 16.09.2011 17.09.2011 18.09.2011 19.09.2011 20.09.2011 21.09.2011 22.09.2011 23.09.2011 24.09.2011 25.09.2011 26.09.2011 27.09.2011 28.09.2011 29.09.2011 30.09.2011 01.10.2011 02.10.2011 03.10.2011 04.10.2011 05.10.2011 06.10.2011 07.10.2011 08.10.2011 09.10.2011 10.10.2011 11.10.2011 12.10.2011 13.10.2011 14.10.2011 15.10.2011 16.10.2011 17.10.2011 18.10.2011 19.10.2011 20.10.2011 21.10.2011 22.10.2011 23.10.2011 24.10.2011 25.10.2011 26.10.2011 27.10.2011 28.10.2011 29.10.2011 30.10.2011 31.10.2011 01.11.2011 02.11.2011 03.11.2011 04.11.2011 05.11.2011 06.11.2011 07.11.2011 08.11.2011 09.11.2011 10.11.2011 11.11.2011 12.11.2011 13.11.2011 14.11.2011 15.11.2011 16.11.2011 17.11.2011 18.11.2011 19.11.2011 20.11.2011 21.11.2011 22.11.2011 23.11.2011 24.11.2011 25.11.2011 26.11.2011 27.11.2011 28.11.2011 29.11.2011 30.11.2011 01.12.2011 02.12.2011 03.12.2011 04.12.2011 05.12.2011 06.12.2011 07.12.2011 08.12.2011 09.12.2011 10.12.2011 11.12.2011 12.12.2011 13.12.2011 14.12.2011 15.12.2011 16.12.2011 17.12.2011 18.12.2011 19.12.2011 20.12.2011 21.12.2011 22.12.2011 23.12.2011 24.12.2011 25.12.2011 26.12.2011 27.12.2011 28.12.2011 29.12.2011 30.12.2011 31.12.2011				
RAMBOLL Planlegger: L. S. 15.08.2011 (A2) Saks. nr.: 15.08.2011				



TEGHFORLÆRING

AREALANVENDING

- Grøn: Udviklingsområde (U) - Udviklingsområde
- Orange: Udviklingsområde (U) - Udviklingsområde
- Blå: Udviklingsområde (U) - Udviklingsområde
- Purpura: Udviklingsområde (U) - Udviklingsområde
- Hvid: Udviklingsområde (U) - Udviklingsområde

VEJ

- Stærk: Stærk
- Middel: Middel
- Svag: Svag

ANDRE

- Grøn: Udviklingsområde (U) - Udviklingsområde
- Orange: Udviklingsområde (U) - Udviklingsområde
- Blå: Udviklingsområde (U) - Udviklingsområde
- Purpura: Udviklingsområde (U) - Udviklingsområde
- Hvid: Udviklingsområde (U) - Udviklingsområde

TEKNIKKER

- Grøn: Udviklingsområde (U) - Udviklingsområde
- Orange: Udviklingsområde (U) - Udviklingsområde
- Blå: Udviklingsområde (U) - Udviklingsområde
- Purpura: Udviklingsområde (U) - Udviklingsområde
- Hvid: Udviklingsområde (U) - Udviklingsområde

Kommuneplan for Valsøby

Plan for 2014-2020

Plan nr. 1000

Plan for 2014-2020

Plan nr. 1000

Plan for 2014-2020

Plan nr. 1000

**REGULERINGSPLAN
FOR VESLESETERVEGEN 592, AUSTLID SÆTER
I GAUSDAL KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER**

Arkivsak: 18/2007

Arkivkode: L12

PlanID: 201806

Sakstittel: Detaljregulering for Veslesetervegen 592, Austlid Sæter

Dato: 03.04.2019

Godkjent: KS 84/19

Dato: 26.09.2019

§ 1 GENERELT

1.01

Det regulerte området er vist på plankart i målestokk 1:500, datert 02.04.2019.

1.02

Formålet med planen er å tillate en ombygging av den tidligere seterbebyggelsen ved å bruke grunnmuren til fjøset og bygge en ny struktur på denne, som bygges sammen med dagens seterhus (hytte).

1.03

Arealene innenfor planområdet er regulert til følgende formål, jfr. PBL § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Fritidsbebyggelse - frittliggende (kode 1121)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.01

Ved behandling av byggemelding skal det påses at bebyggelsen får god materialbehandling og terrengtilpasning. Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, materialbehandling og farger, utformes å en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Takflater og fasader skal ha mørke matte farger. Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Kommunen skal godkjenne utvendige materialer og farger, PBL §§ 29-1 og 29-2.

2.02

Eventuelle nye ledninger for strøm og tele skal legges som jordkabel.

2.03

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatiske fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at kulturvernmyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

2.04

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er godkjent kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

2.05

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, hvor særlige grunner foreligger, tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

§ 3 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

3.01

Planen viser areal for både eksisterende og framtidig hyttebebyggelse på tomta Veslesetervegen 592.

3.02

Ny bebyggelsen skal plasseres på eksisterende grunnmurer, med møneretning som på eksisterende bebyggelse.

Tillatt grad av utnytting er %-BYA = 35%. Parkeringsplasser inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting med 18 m² pr. 1 p-plass. Det skal beregnes inn 2 biloppstillingsplasser i BYA utregningen. Parkeringsplassene skal ikke være asfaltert.

Den samlede tillatte bebyggelsen kan oppføres som:

- a) en bygning (hytte og uthus/anneks og uthus/garasje)
- b) to bygninger (for eksempel frittstående hytte og frittstående uthus/anneks/garasje)

Dersom bebyggelsen oppføres som to eller tre bygninger, forutsettes det at disse plasseres i tunform og så nær hverandre (maks. 8 meter) at disse ikke kan danne enheter og fradeles. Tillatt bruksareal (BRA) for anneks/uthus/garasje er maksimalt 25 m².

3.03

Bygninger skal ha saltak med takvinkel 22-32°. Tak og fasader bør ha mørke og matte farger. Høyde på grunnmur må ikke overstige høyde på grunnmuren til eksisterende fjøs på tomten. Gesimshøyde må ikke overstige 3 m målt fra skjæringen mellom ytterveggen ytre flate og takflaten til overkant av grunnmur. Mønehøyden må ikke overstige 5.2 m, målt fra overkant grunnmur. På bygningsdel som erstatter dagens fjøs. Mønehøyde på mellombygg skal ikke overstige 4 meter og eksisterende seterhus skal ikke overstige 4,5 meter fra høyde på eksisterende grunnmur på seterhus. Uthus skal underordne seg eksisterende bebyggelse, maks mønehøyde 3,5 meter.

3.04

Det skal fortrinnsvis benyttes materialer som har samhørighet med de naturgitte omgivelser (naturstein, treverk, skifer, torv, mørke jordfarger, brun eller grå beis). Tre skal være hovedmateriale i alle konstruksjoner. Lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene er ikke tillatt og kan kreves endret, jf. PBL § 29.2. Hovedhytte og anneks/uthus/garasje skal være mest mulig enhetlig i form, materialvalg og farge. Det kan etableres torvtak.

3.05

Vegetasjon skal ikke fjernes fra tomta med mindre dette er nødvendig for oppføring av bygninger. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon må begrenses mest mulig og utføres så skånsomt som mulig.

Dersom det gjøres terrenginngrep, skal alle flater revegeteres med stedstilpasset frøblanding og/eller toppjord med frøbank som legges tilbake.

3.06

Tomt tillates inngjerdet. Gjerde kan være inntil 1,2 meter høyt og skal fortrinnsvis settes opp av trematerialer, f.eks. skigard. Det skal legges vekt på at gjerde skal underordnes helhetsinntrykket av området og det skal ikke virke dominerende. Gjerde skal utformes slik at beitedyr ikke kan komme til skade eller bli sperret inne.

3.07

Det er ikke tillatt med flaggstang eller parabolantenner.

3.08

Utebelysning skal være sensorbasert og/eller avskjermet belysning. Eventuell avskjermet belysning kan være maksimalt 70 grader fra vertikal vegg. Antall utelyspunkter per hytte bør begrenses.

3.09

Bebyggelsen skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett, jf. PBL § 12-7, punkt 1.

3.10

Det tillates bruk av solceller som energikilde.

3.11

Bebyggelsen kan ikke nyttes som helårsbolig uten etter særskilt tillatelse, jf. PBL § 20-1.

3.12

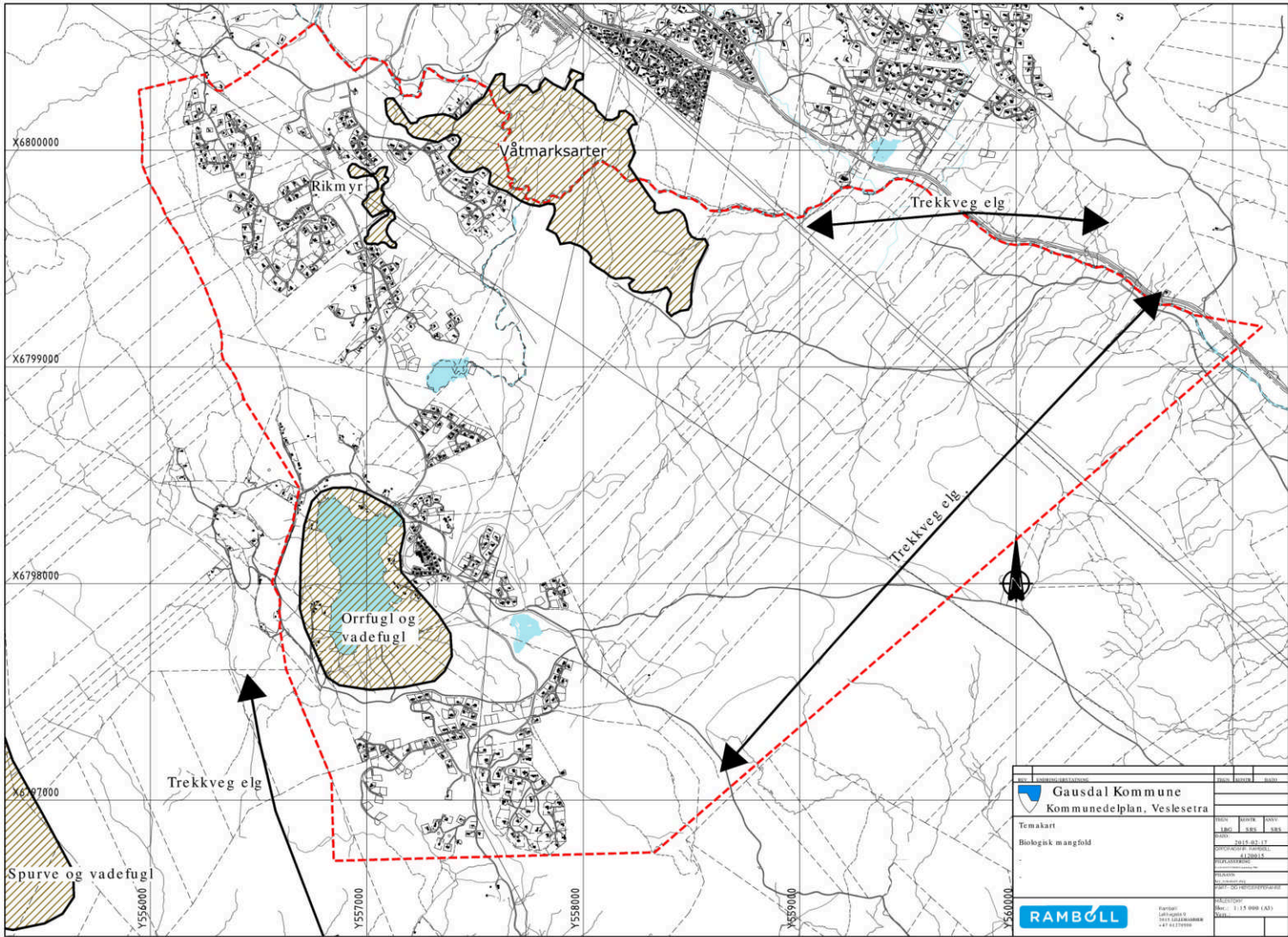
Situasjonsplan skal innsendes samtidig med byggesøknad. Planen skal være i målestokk 1:500 eller større og skal vise aktuelt byggetrinn og eventuell framtidig bebyggelse.

3.13

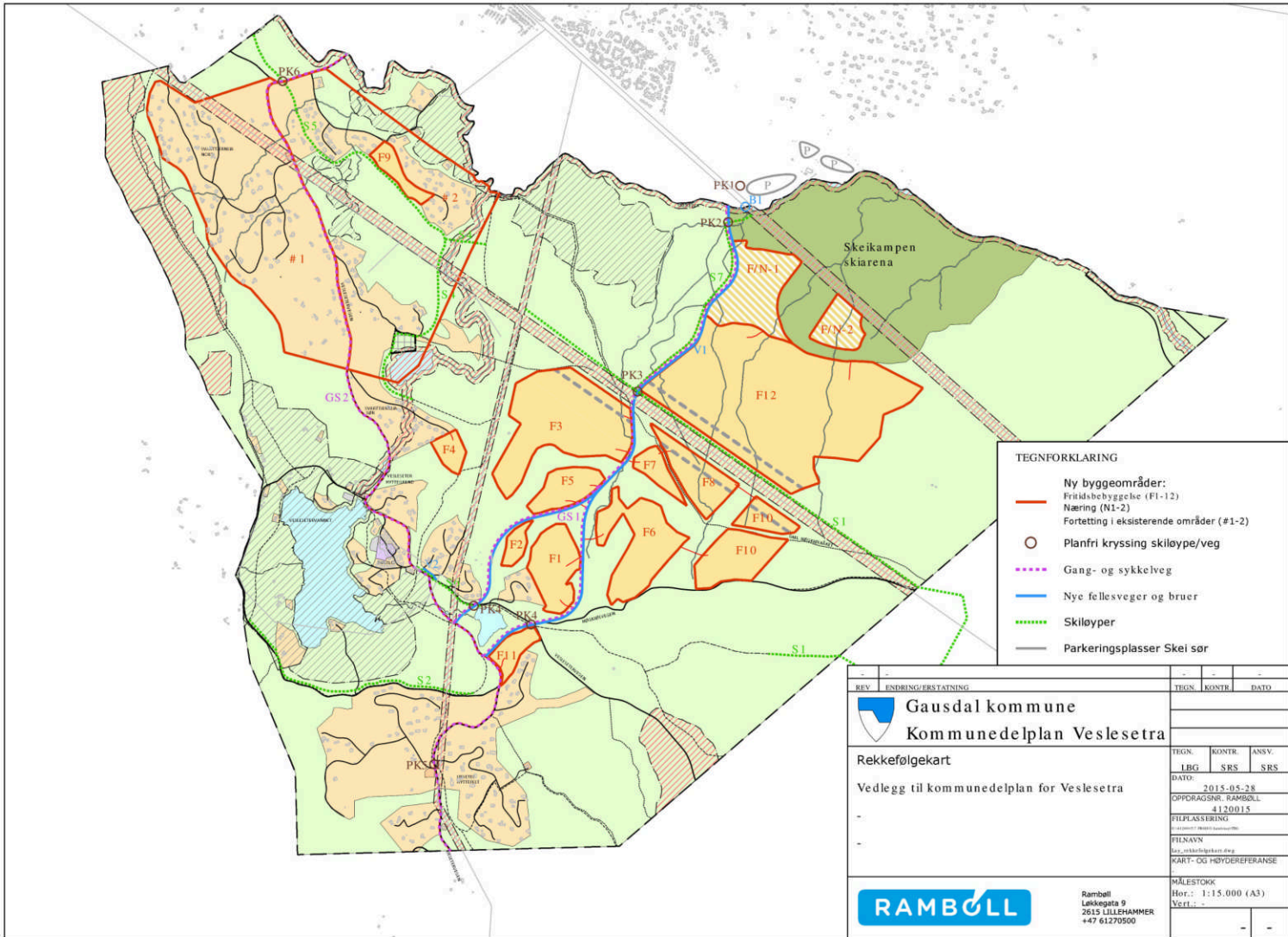
Kommunen kan kreve innsendt lengdeprofiler som viser bebyggelsens forhold til opprinnelig terreng.

3.14



Utomhusarealer skal opparbeides og istandsettes senest 1 år etter at brukstillatelse er gitt og før ferdigstillelse utstedes. Utomhusarealer kan ikke benyttes som lager. Nødvendige oppstillingsplasser for biler skal dekkes på egen grunn.

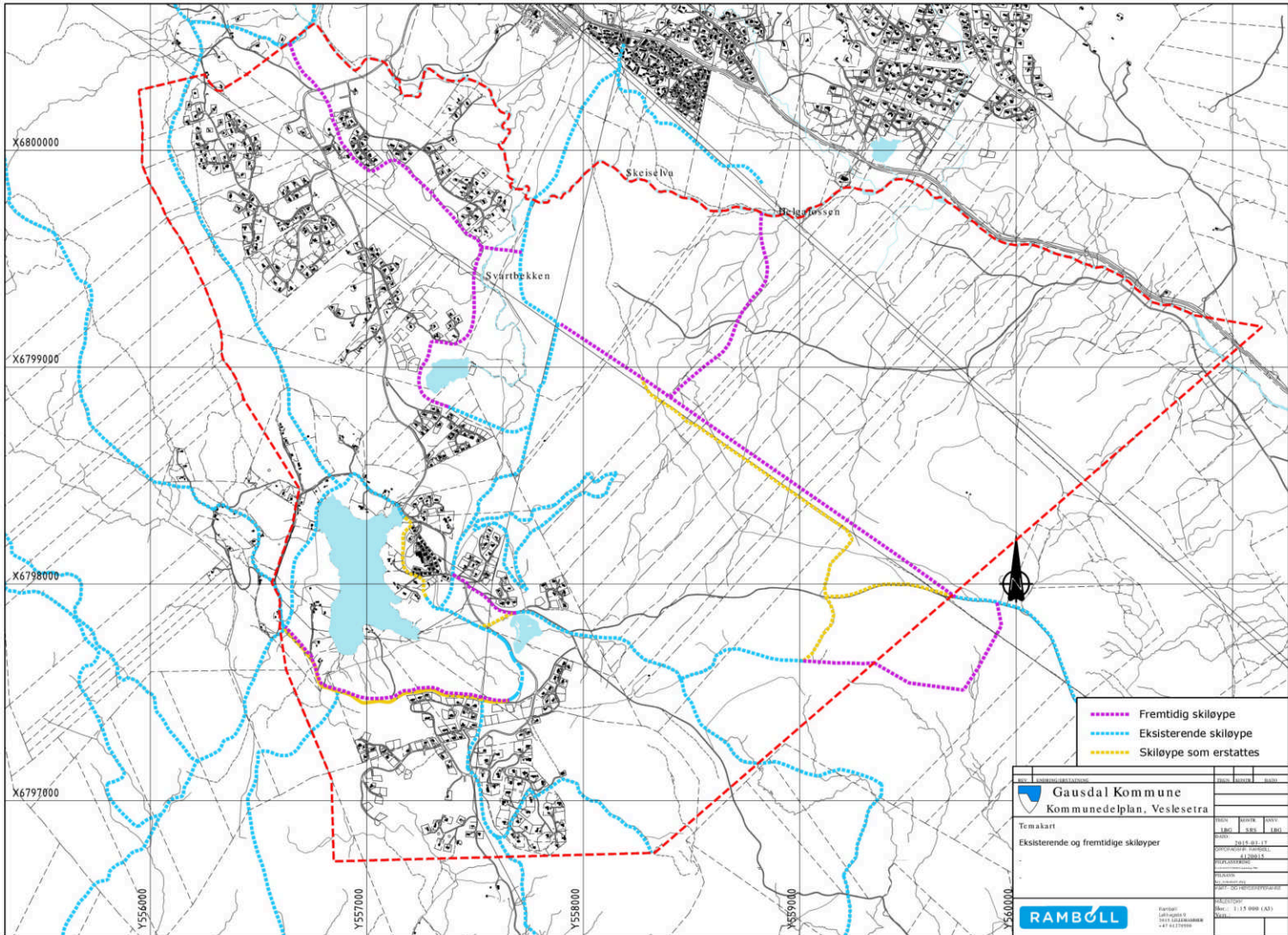


Gausdal Kommune Kommunedelplan, Veslesetra		Prosjekt: Veslesetra Dato: 2023
Temakart Biologisk mangfold		Kartlagt av: Rambøll Kartlagt dato: 2023
		Prosjektleder: [navn] Kontaktperson: [navn] Telefon: +47 915 900 (LST) E-post: [e-post]



- TEGNFORKLARING**
- Ny byggeområder:
Fritidsbyggete (F1-12)
Næring (N1-2)
Fortetting i eksisterende områder (#1-2)
 - Planfri kryssing skiløype/veg
 - - - Gang- og sykkelveg
 - Nye fellesveger og bruer
 - - - Skiløyper
 - Parkeringsplasser Skel sør

REV.	ENDRING/ERSTATNING	TEGN.	KONTR.	ANSV.	DATE
 Gausdal kommune Kommunedelplan Vesle setra					
Rekkefølgekart					
Vedlegg til kommunedelplan for Vesle setra					
TEGN.	KONTR.	ANSV.			
LBG	SRS	SRS			
DATE: 2015-05-28					
OPPDRAGSNR. RAMBOLL 4120015					
FILPlassERING					
FILNAVN					
KART- OG HYDROREFERANSE					
					
Ramboll Løkkegata 9 2015 LILLEHAMMER +47 61270500					
MÅLSTOKK					
Hor.: 1:15.000 (A3)					
Vert.: -					
- -					



- - - - - Fremtidig skiløype
- - - - - Eksisterende skiløype
- - - - - Skiløype som erstattes

Gausdal Kommune Kommunedelplan, Veslesetra	
Temakart	
Eksisterende og fremtidige skiløyper	

REGULERINGSPLANEN FOR AUSTLID-GLÅMHAUGEN, REGULERINGSBESTEMMELSER

31.03.2006

§ 1 GENERELT

1.01

Det regulerte område er vist på plankart i målestokk 1:2000, datert 23.02.05.

1.02

Arealene innenfor planområdet er regulert til følgende formål i hht. Plan- og bygningslovens § 25:

BYGGEOMRÅDER

(§ 25.1. ledd nr. 1)

- Fritidsbebyggelse
- Allmenntilgjengelig formål, plass for avfallsbeholdere

FAREOMRÅDER

(§ 25.1. ledd nr. 5)

- Skytebane
- Høyspentlinje
- Områder for trafoer

SPESIALOMRÅDER

(§ 25.1. ledd nr. 6)

- Privat veg
- Privat parkering
- Friluftsområder
- Friluftsområder tjern
- Frisiktsone
- Vegetasjonsbelte

KOMBINERT FORMÅL

(§ 25.2 ledd)

- Veg/skiløype

§ 2 FELLESE BESTEMMELSER

2.01

Ved behandling av byggemelding skal det påses at bebyggelsen får god materialbehandling og terrengtilpasning. Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, materialbehandling og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Takflater og fasader skal ha mørke matte farger. Det skal legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Kommunen skal godkjenne utvendige materialer og farger, PBL §74.2.

2.02

Nye ledninger for strøm og tele skal legges som jordkabel.

2.03

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatiske fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter, jfr. Lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at kulturvernmyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

2.04

Før byggetillatelse kan gis må de i planen forutsatte fellesløsninger for adkomst/parkering og vann/avløp være opparbeidet og godkjent av kommunen, jfr. PBL § 67.

2.05

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er godkjent kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

2.06

I områder regulert til fritidsbebyggelse, og i friluftsområder i umiddelbar nærhet til disse områdene, tillates det ikke bruk av snauhogst. Ved eventuell hogst skal det brukes lukkede hogster, og det skal tas hensyn til skogens skjermende effekt for "hytteområdet".

2.07

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, hvor særlige grunner foreligger, tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

§ 3 BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

3.01

Planen viser areal for både eksisterende og framtidig hyttebebyggelse.

3.02

På hver hyttetomt skal det settes ned et fastmerke. Kommunen fastsetter tomtegrenser og bestemmer den endelige plassering av bebyggelsen på tomta. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget mest mulig, med hovedmøneretning parallelt med kotene på kartet. Der det ligger til rette for flere bygninger i gruppe kan enkelte av bygningene ha møneretning på tvers av terrenghelningen.

For å sikre god terrengtilpasning på de bratte tomtene, kan bebyggelsen, der kommunen mener det er hensiktsmessig, kreves avtrappet i plan eller oppført med underetasje. Der det bygges underetasje skal gesimshøyde og mønehøyde måles fra etasjeskiller. Det må spesielt påses at hytter med underetasje skal plasseres lavt i terrenget så de ikke blir eksponerte eller hindrer utsikt. Skjæringer og fyllinger skal gjøres minst mulig, og overskuddsmasse må påregnes bortkjørt.

Terrenget på tomta skal tilpasses terrenget på nabotomta, og innkjøring skal tilpasses slik at den ikke blir for bratt. Det skal i størst mulig grad unngås at hyttene kommer så høyt i terrenget at de blir eksponert mot horisonten fra noe avstand. (Tilegg av PL-sak 0025/06)

3.03

Tillatt bruksareal (BRA) på hver tomt må ikke overstige 150 m². På tomt H-3; 1, 2, 7 og 8, tomt H-5; 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 12, kan bebyggelsen ha tillatt bruksareal (T-BRA) på 180m².

Den samlede tillatte bebyggelsen kan oppføres som:

- a) en bygning (hytte og uthus under samme tak)
- b) to bygninger (for eksempel frittstående hytte og frittstående uthus/anneks/garasje)
- c) tre bygninger (frittstående hytte, frittstående anneks/uthus/garasje og frittstående uthus/garasje)

Dersom bebyggelsen oppføres som to eller tre bygninger, forutsettes det at disse plasseres i tunform og så nær hverandre (maks. 8 meter) at disse ikke kan danne enheter og fradeles. Tillatt bruksareal (BRA) for anneks/uthus/garasje er maksimalt 25 m².

Hytter med underetasje kan bebygges med inntil 200 m² T-BRA, hvorav hyttas plan 2 ikke skal overstige 120 m² i bruksareal. Det tillates ikke bygget ramloft på hytter som bebygges med underetasje. Dette gjelder selv om planen angir at det kan bygges ramloft. (Tilegg av PL-sak 0025/06)

3.04

Bygninger skal ha saltak med takvinkel 20-35°. Takvinkel på 1:2 (26,5°) anbefales. Bygninger innenfor en og samme hyttetomt skal ha samme takvinkel. Tak og fasader bør ha mørke og matte farger. Høyde på grunnmur må ikke overstige 80 cm over ferdig planert terreng. Gesimshøyde må ikke overstige 3 m målt fra skjæringen mellom ytterveggen ytre flate og takflaten til overkant av grunnmur. Mønehøyden må ikke overstige 5 m, målt fra overkant grunnmur.

På tomtene H-5; 6, 7, 10, 11, og 12 samt H-6; 14,15,16,17, 18, 19, 22, 23, 26 og 27 kan hovedhus bygges med rammloftløsninger, med maksimal mønehøyde på 6 meter fra overkant grunnmur. Bruksarealet på rammloft kan maksimalt utgjøre 1/3 av bruksarealet på hyttas første plan. Ramloft kan ikke plasseres på enden av hyttas hoveddel.

3.05

Det skal fortrinnsvis benyttes materialer som har samhørighet med de naturgitte omgivelser (naturstein, treverk, skifer, torv, mørke jordfarger, brun eller grå beis). Lyse eller sterke farger som gir stor kontrastvirkning mot omgivelsene er ikke tillatt og kan kreves endret, jfr. PBL § 74.2. Hovedhytte, og annekst/uthus/garasje skal være mest mulig enhetlig i form, materialvalg og farge.

3.06

Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og eksisterende vegetasjon. Vegetasjon skal ikke fjernes fra tomte med mindre dette er nødvendig for oppføring av bygninger. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon må utføres så skånsomt som mulig.

3.07

Oppføring av gjerde er ikke tillatt, med unntak av et område på inntil 200 m² inntil hytta. Et eventuelt gjerde skal legges i forbindelse med inngangsparti og/eller terrasse, eller for å danne en "tunløsning mellom ulike bygg på eiendommen. Gjerdet skal vises på situasjonsplanen som følger byggesaken.

Et eventuelt gjerde kan være inntil 0,8 m høyt og utføres i naturmateriale som en lokal skigard. Det skal legges vekt på at gjerde skal underordnes helhetsinntrykket av området og det skal ikke virke dominerende. Gjerde skal utformes slik at beitedyr ikke kan komme til skade eller bli sperret inne.

3.08

Det er ikke tillatt med flaggstang eller parabolantennor.

3.09

Nye hytter skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett, jfr. PBL § 65 og 66.

3.10

Hyttene kan ikke nyttes som helårsbolig uten etter særskilt tillatelse, jfr. PBL § 93.

3.11

Situasjonsplan skal innsendes samtidig med byggesøknad. Planen skal være i målestokk 1:500 eller større og skal vise aktuelt byggetrinn og eventuell framtidig bebyggelse.

3.12

Kommunen kan kreve innsendt lengdeprofiler som viser bebyggelsens plassering i høyde, både i forhold til opprinnelig og ferdig planert terreng.

3.13

Utomhusarealer skal opparbeides og istandsettes senest 1 år etter at brukstillatelse er gitt og før ferdigstillelse utstedes. Utenomhusarealer kan ikke benyttes som lager. Nødvendige oppstillingsplasser for biler skal dekkes på egen grunn.

§ 4 BYGGEOMRÅDER FOR AVFALLSBEHOLDERE

4.01

Området skal benyttes til avfallsbehandling. Mindre bygninger/installasjoner til formålet tillates oppført. Området skal gis en mest mulig skånsom utforming.

§ 5 SPESIALOMRÅDE PRIVAT VEG

5.1

Det skal opparbeides private adkomstveger fram til byggetomtene slik som angitt i planen. Adkomstvegene har en regulert bredde på 8m. inkl. veggroft. Regulert vegbanebredde er 4m. Vegene V-14 og V-18 har regulert bredde på 10m. fram til siste vegkryss. V-1, har regulert bredde på 11m og regulert vegbanebredde på 6m. Alle andre veger har regulert bredde på 10m. og regulert vegbanebredde på 5m. Vegbanebredder er innkl. skulder, skjæringer og fyllinger skal tilsås/plantes med stedegen vegetasjon. Skjæringer skal ha en avrundet profil mot eksisterende terreng. På veien til Lieseter hyttefelt, ved Austlid seter, skal det opparbeides en planfri krysning med skiløype. Krysningspunktet skal kunne betjene en normal tråkkemaskin.

§ 6 SPESIALOMRÅDE PRIVAT PARKERING

6.01

For område P-1 og P-2 er vist privat parkering. P-1 skal være parkeringsplass for personer som ikke har fritidsbolig i området.

§ 7 SPESIALOMRÅDE FRILUFTSOMRÅDE

7.01

I friluftsområde kan tillates mindre bygninger og anlegg som hører til arealets bruk som friluftsområde og ev. bygninger for kommunaltekniske anlegg samt bygninger for seterdrift innenfor eksisterende seteranlegg. Eventuelle gjerder mot friluftsområdene Sf-6 og Sf-7 skal utstyres med trinn for å lette adkomsten i strandsonen rundt Veslesetervatnet.

7.02

Jordlovens §9 og §12, samt skogvernlovens §50 gjelder for spesialområde med formål friluftsområde, jfr. jordlovens §2 og skogbrukslovens §3.

7.03

I spesialområde med formål friluftsområde er det avsatt trasé for skiløyper med bredde på 10m. Ved høyspent-traséen (S-5) er bredden varierende til 30m. Skiløypa som er lagt på nordsiden av veien V9 og langs vestsiden av høyspentledningen og frem til Austlid seter, skal opparbeides av en slik kvalitet at det blir mulig å kjøre skiløyper like tidlig som på en grusvei.

§ 8 SPESIALOMRÅDE FRILUFTSOMRÅDE I TJERN

8.01

Utfylling er ikke tillatt. Naturlig vegetasjon langs tjerna skal bevares. Nødvendig uttynning av randvegetasjonen og opprensning og tiltak som hindrer gjengroing av vannspeilet kan likevel gjennomføres

§ 9 SPESIALOMRÅDE FRISIKTSOMRÅDE

9.01

I frisiktsoner som er angitt på plankartet skal det være fri sikt i en høyde av min. 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Det henvises til vegloven.

§ 10 SPESIALOMRÅDE VEGETASJONSBELTE

10.01

I området skal eksisterende kantsone ivaretas.

§11 FAREOMRÅDE HØYSPENNINGSANLEGG

11.01

Området F1 viser eksisterende høyspenttrasé med en regulert bredde på 15 meter. Tiltak i fareområdet krever linjeeiers tillatelse, med unntak av tradisjonell landbruksdrift samt opparbeidelse av stier og skiløyper

11.02

I områdene T1 – T4 kan det oppføres transformatorer.

§12 KOMBINERT FORMÅL VEG/SKILØYPE

12.01

Kombinert formål veg/skiløype er privat veg med regulert bredde på 10m og regulert vegbanebredde på 5m. Veger som har kombiner formål skal ikke brøytes da vegtraséene skal brukes som skiløyper.

§ 13 REKKEFØLGEBESTEMMELSE

13.01

Planfri krysning mellom veien til Lieseter hyttefelt, ved Austlid seter, og skiløypa skal være opparbeidet innen 1.10.2006.

Vegstrekningen mellom Austlid seter og innkjøringen til Austlid Fjellstue & Hytter (Austlidhaugen) må opparbeides innen 01.10.2006, i en vegbanebredde på 6 m, noe som er i samsvar med gjeldende reguleringsplan vedtatt 31.03.92.



Gausdal kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3441 - Gausdal kommune	205	94	0	0	Veslesetervegen 592, 2652 SVINGVOLL

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Fritidsbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Kommunedelplan for Veslesetra (15.6.2016)	1040.18m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3441 201302	Austlid Fritidspark (30.4.2015)		
3441 201806	Veslesetervegen 592- Austlid Seter (26.9.2019)	Fritidsbebyggelse-frittliggende	1040.24m ²
3441 L12.178	Austlid-Glámhaugen (17.3.2005)		

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

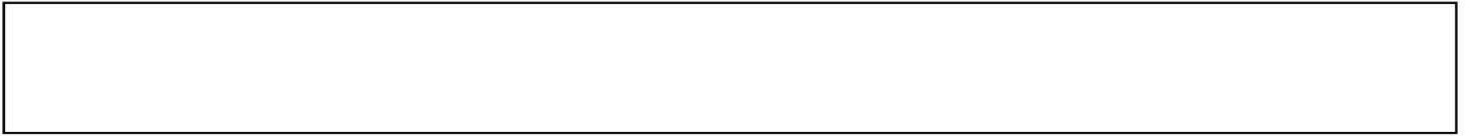
PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

KOMMENTARFELT:



Det tas forbehold om feil og mangler.



SÆRUTSKRIFT

Samlet saksframstilling

SAKNR	STYRE/RÅD/UTVALG:	MØTEDATO:
30/16	Planutvalget	13.05.2016
36/16	Kommunestyret	26.05.2016

Ark.: L12 201108

Lnr.: 4132/16

Arkivsaksnr.: 11/1407-93

Saksbehandler: Lars Kristian Hatterud

REVISJON AV KOMMUNEDELPLAN FOR VESLESETRA - 2 GANGS BEHANDLING

Vedlegg:

1. Plankart
2. Bestemmelser og retningslinjer
3. Planbeskrivelse med KU
4. Rekkefølgekart

Andre saksdokumenter (ikke utsendt):

- Planprogram
- Innspill/merknader i forbindelse med oppstart/høring av planprogram
- Mulighetsstudie inkl. landskapsanalyse, datert 18.09.2013.
- Trafikkvurdering Skei/Veslesetra (Rambøll).
- Merknader i forbindelse med offentlig ettersyn/høring.
- Temakart skiløyper
- Temakart biologisk mangfold
- Temakart vassdrag og utbygging
- Temakart dyrkbar mark og nye utbyggingsområder

SAMMENDRAG:

Det er utarbeidet forslag til revisjon av kommunedelplanen for Veslesetra. Planen legger til rette for 12 nye områder for framtidig hyttebebyggelse, 2 områder for tettere bebyggelse i tilknytning til Skei skistadion, ny skistadion med tilhørende løypenett og ny adkomstveg mellom Skei og Veslesetra.

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og oversendes regionale og andre berørte instanser/partner til høring.

NYTT SAMMENDRAG:

Planforslaget har vært lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring med to ulike alternativer til vegløsning. Det er foretatt justeringer av plandokumentene for å imøtekomme merknader. Endringene vurderes så små at det ikke er behov for å legge planen ut til nytt offentlig ettersyn og høring. Det er ikke varslet innsigelser til planen fra fylkeskommunen eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt.

Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Rådmannen anbefaler at foreliggende forslag til kommunedelplan for Veslesetra med tilhørende dokumenter godkjennes.

SAKSOPPLYSNINGER:

Planområdet/gjeldende planstatus

Planområdet dekker et areal på ca. 11 000 daa. og er noe utvidet mot øst i forhold til dagens plangrense. I dag er arealbruken i området fastlagt gjennom gjeldende kommunedelplan for Veslesetra, sist revidert og godkjent i kommunestyret 29.01.2004, saknr. 7/04, og gjennom gjeldende reguleringsplaner i området.

I dag er det ca. 360 eksisterende hytter innenfor planområdet og ca. 200 ledige hyttetomter som inngår i tidligere godkjente reguleringsplaner.

Oppstart/planprogram

Oppstart av arbeidet med planrevisjonen ble vedtatt i planutvalget 15.06.2012, saknr 37/12. Samtidig ble forslag til planprogram for arbeidet sendt på høring. Planutvalget vedtok det endelige planprogrammet i møte 16.11.2012, saknr 74/12. Det vedtatte planprogrammet legger til grunn at det gjennom planrevisjonen utredes nye byggeområder for fritidsbebyggelse og fortetting innenfor eksisterende byggeområder.

I forbindelse med varsel om oppstart er det kommet en del innspill til planprosessen. Hovedtrekkene i innspillene er gjengitt og kommentert i planbeskrivelsen (vedlegg 1).

Planutvalget har vært styringsgruppe for planarbeidet. En administrativ arbeidsgruppe har stått ansvarlig for framdriften i planarbeidet. Videre har en nedsatt referansegruppe deltatt i planprosessen og kommet med innspill underveis i planarbeidet.

Referansegruppa for planarbeidet har bestått av følgende personer:

- Knut Enger Olsen/grunneier
- Olav Enger Olsen/ grunneier
- Einar Einstad/ Vegforeningen Skei - Vesleseter
- Halvor Holen/ Frøyseseter seterlag
- Ivar Rusten/ Skeikampen Pluss
- Ådne Kjernli*/ Vesleseter grunneierlag

- Jens N. Engelstad/ Samarbeidsorganet for fritidsboligforeninger for
- Jan Erik Kristiansen/ Leder planutvalget
- Jon Sylte/ Gausdal kommune
- Carl Olav Holen/ Landbrukskontoret Gausdal kommune
- Signe-Marit Brattås/ Gausdal kommune
- Lars Kristian Hatterud/ Gausdal kommune
- Gudmund Forseth**/ Gausdal kommune

I tillegg har Rambøll bidratt på møtene.

*Erstattet av Karl Kleva fra 2016

** Erstattet av Rigmor Myhre fra 2016.

Mulighetsstudie

Som en del av planarbeidet ble det utarbeidet en mulighetsstudie. Mulighetsstudien avklarer hvilke områder som er mest aktuelle for framtidig utbygging innenfor delplanområdet. Det er sett på det totale antall hytter/nye hytteområder som kan plasseres innenfor plangrensa, der en ser lengere fram i tid enn kommuneplanperioden. Dette for at delplanen skal gi bedre forutsigbarhet, blant annet overfor nye hyttebyggere, ved at overordna plandokumenter viser hvor framtidige nye hytteområder er lokalisert.

Ved utvelgelsen av nye mulige utbyggingsområder har forskjellige hensyn vært lagt til grunn. Det er blant annet utarbeidet en overordnet landskapsanalyse for området som avklarer områdets landskapsverdier og sårbarhet for inngrep. Hensynet til biologisk mangfold er en annen viktig faktor som er hensyntatt ved utvelgelsen av de nye byggeområdene. Av andre utvelgelseskriterier kan blant annet nevnes kulturmiljø, terrenghelning, solforhold, myrområder, kraftlinjer, adkomstløsninger, samt eksisterende sti- og løypenett.

Det er gjennom planprosessen diskutert hvilken utbyggingstakt, og hva slags framtidssbilde en skal gå for i dette området. Mulighetsstudien viser to scenarier, en nøktern utbygging som i stor grad følger dagens utbyggingstakt i delplanperioden. Det andre scenariet med full utbygging viser det som ansees som områdets tålegrense i forhold til framtidig utbygging. Planutvalget behandlet mulighetsstudien i møte 22.11.2013, sak 59/13, og vedtok at scenariet «full utbygging» skulle legges til grunn for delplanarbeidet.

PLANFORSLAGET

I planforslaget er det foreslått 12 nye områder for framtidig hyttebebyggelse, 2 områder for tettere bebyggelse i tilknytning til Skei skistadion, ny skistadion med tilhørende løypenett og trase ny adkomstveg mellom Skei og Veslesetra i 2 alternativ.

For nærmere saksopplysninger vises til vedlagte planbeskrivelse med konsekvensutredning (vedlegg 1).

VURDERING:

Rådmannen har ingen direkte kommentarer til merknadene/innspillene som har kommet i forbindelse med varsel om oppstart/planprogram på høring, og ellers undervegs i planprosessen. Alle innspillene er gjennomgått og vurdert. Noen av innspillene er innarbeidet i planforslaget.

Planbeskrivelsen redegjør for utbyggingsområdene og konsekvensene som de valgte områdene medfører. Forslag til ny vegtrase fra Skei til Veslesetra er vist i to alternativer. Rådmannen viser til de vedlagte dokumentene og ber om at disse sees i sammenheng med saksutredningen.

Både Skei og Veslesetra er viktige satsningsområder innenfor reiselivet og planforslaget legger opp til en styrking av disse. De siste årene har det vært en sterk utvikling på Skei. Det er nå regulert trase for ny skiheis på Sør-Skei og ny skistadion på Lonan. Forslaget til trase for ny vegforbindelse mellom Skei og Veslesetra er også et viktig element i utviklingen av hele området. Delplanarbeidet har derfor vært vurdert i lys av dette og med utgangspunkt i næringslivets interesser.

Hyttebyggingen er meget viktig for næringsutviklingen i bygda, da hytteområdene i stor grad blir bygd ut av lokale aktører. På den måten blir mange gausdøler sysselsatt i forbindelse med utbygging av områdene. Hyttebyggingen med dertil medfølgende turisme gir også mange indirekte arbeidsplasser i bygda. Det er derfor viktig at det hele tiden er tilstrekkelig med hyttetomter på markedet, slik at ikke tilgangen på hyttetomter begrenser byggeaktiviteten. Hyttebyggingen sin betydning for næringslivet i Gausdal har derfor vært et viktig moment ved vurderingen av behovet for nye utbyggingsområder.

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og oversendes regionale og andre berørte instanser/partner på høring. Høringsperioden forlenges med 4 uker på grunn av ferietiden.

Planutvalget vedtok i sak 26/5 den 12.06.2015 å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn og høring.

NYE SAKSOPPLYSNINGER:

OFFENTLIG ETTERSYN OG HØRING 15.06.2015 TIL 15.09.2015.

I forbindelse med offentlig ettersyn kom det inn 15 merknader innen høringsfristen. Nedenfor følger en oppstilling der de vesentligste momentene er gjengitt sammen med administrasjonens vurdering av merknaden. Vurderinger knyttet til skiløype langs Veslesetervatnet og ny adkomstveg mellom Skei og Austlid er vurdert i saksframlegget på side 15 og 16.

Vurderingene nedenfor må sees i sammenheng med planbeskrivelsen med konsekvensvurdering, plankart, planbestemmelser og temakart som følger vedlagt.

Merknad	Kommentar
<p>Knut W. Hansson, brev datert 17.06.2015, sak/dok.nr.11/1407-63</p> <p>Har merknader knyttet til skiløype som er planlagt omlagt, slik at den går langs kanten av Veslesetervannet og over Hanssons eiendom. Hovedargumentasjon for å legge om løypa er for å få til en universell utforming av løypen. Hansson påpeker en rekke grunner som taler imot dette forslaget.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Forholdet til reguleringsplanen for Austlid Feriesenter.</i> Nylig vedtatt reguleringsplan er løypen tegnet inn slik den har gått i mange år. Det synes da merkelig at delplanen kolliderer med reguleringsplanen når det gjelder løypetrase. Reguleringsplanen bør ha fortrinn foran en generell delplan. - <i>Den foreslåtte løypen blir uansett ikke universell.</i> Selv om løypen legges om, er det fortsatt flere svært bratte partier langs vannet. <i>Det vil være svært vanskelig å gjennomføre, grunnet konflikt mellom flere ulike aktører.</i> - <i>Den foreslåtte løypen ødelegger vernet område langs vannet.</i> Det kan ikke være tvil om at denne løypen vil ødelegge kantsonen langs vannet. Det vil bli direkte strid mellom reguleringsplanen som sier at fjerning av vegetasjon i denne sonen er forbudt og forslaget til ny løype. - <i>Den foreslåtte løypen kan ikke legges lenger vekk fra vannet.</i> Det kan være naturlig å tenke seg å flytte trasen lengre vekk fra vannet, men da vil den komme innpå delen av hyttetomten som er regulert til hytteformål og svært nær min hytte. - <i>«Visuell forurensing».</i> Slik løypen går i dag er den praktisk talt usynlig om sommeren. Hvis løypen trekkes vekk fra vannet, må løypen anlegges med fylling og skjæringer på utsatte områder. Dette vil medføre et inngrep som blir stort å meget synlig, særlig om sommeren fra andre siden av vannet. - <i>Fare for utglidning.</i> Hvis løypen legges innenfor vegetasjonsskjermen – i den bratte 	<p>Merknaden omhandler forslag til avsetting av framtidig skiløypetrase langs Veslesetervatnet.</p> <p>Etter en samlet vurdering anbefaler administrasjonen at linjesymbol for framtidig skiløype ved vatnet tas ut av planforslaget.</p> <p>Arealbruken langs vatnet vises som LNF.</p> <p>Administrasjonen mener at framføring av moderne bred skiløypetrase som krever avskoging og grunnarbeider ikke er forenlig med vegetasjonsbeltet og naturmiljøet langs vatnet.</p> <p>Se for øvrig helhetlig vurdering side 16.</p> <p>Merknaden tas til følge.</p>

<p>skråningen fra min hytte ned mot vannet – er det en reel fare for å destabilisere løsmassene som hytten ligger på. Det kan gi ras/utglidninger.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Problem med kloakk/vannrør.</i> Det ligger vann- og kloakkledninger i løypetrasen, noe som kan gjøre det vanskelig og kostbart å legge løype der. - <i>Den foreslåtte løypen legges over dyrket mark.</i> Ny trase vil medføre at løypen legges over dyrket mark, Tilpasning av terrenget kan lett komme i konflikt med utnyttelse av eiendommen til jordbruksformål. Det vil i så fall stride mot Jordlovas § 9. - <i>Den foreslåtte løypen tvers gjennom to fradelte hytteeiendommer.</i> Ny trase vil gå tvers over to godkjente tomter til fritidsbebyggelse. Det blir da vanskelig å nytte disse tomtene til hyttebygging. Det er ikke enkelt å gi noen erstatningstomter pga. byggegrensen i reguleringsplanen som er resultat av en privatrettslig servitutt. - <i>Området rundt Veslesetervannet er delvis vernet for bevaring av naturmiljø.</i> Det er registrert orrfugl og vadere i området jfr. kart for biologisk mangfold. Det er sannsynlig at fjerning av vegetasjon langs vannet vil være til ulempe for nevnte arter. Det står i planbeskrivelsen til delplanen at det er ikke ønskelig med økt ferdsel i disse områdene. Det er ingen tvil om at skiløype også medfører økt ferdsel om sommeren, dette vil være til ulempe for vadefuglene. Allmennheten er i dag sikret adgang til området med sti og klatrle i hver ende av min eiendom. - <i>Risikoen ved kryssing av vei øker.</i> Den planlagte løypen krysser vegen til Magnar Bjørnhaugs utleie hytter nederst i en ganske bratt bakke. Denne kryssingen er derfor mer risikofylt en dagens kryssing som skjer på flat mark med god oversikt. - <i>Mulighet for vinterveg.</i> Hytten har aldri hatt vinterveg, planforslaget fremholder som en fordel ved omleggingen av løypetrasen at det gir mulighet for vinterveg ned til hytta. Jeg vil understreke at jeg ikke har gitt uttrykk for et slikt ønske og i valget mellom å beholde løypen slik den er eller få vinterveg, vel jeg velge det første. 	
--	--

<ul style="list-style-type: none"> - <i>Redusert trafikk for Austlid kafeteria.</i> I dag observerer vi at mange turgåere som kommer opp til parkeringsplassen til Austlid svinger over plassen og inn mot kafeteriaen, en omlegging av trasen kan gi mindre kunder. - <i>Området brukes som før.</i> I forbindelse med reguleringsplanen for Austlid Fritidspark har Skeikampen Pluss anført at en endring av arealformål og endra bruk i området kan dette medføre hindringer for rasjonell drift av skiløypa vinterstid. Det er ikke snakk om å bygge nye hytter i nærheten av eksisterende trase, det er ikke lett å forstå hva som menes med endra bruk og hvordan dette kan medføre hindringer for drifta av løypene. <p>Utfra det ovenstående er vanskelig å se at den foreslåtte omleggingen er et godt forslag. Det er svakt begrunnet og medfører en rekke alvorlig ulemper både for grunneierne, natur og offentlige interesser. Det er også vanskelig å se at tiltaket er utredet i særlig grad. Både Skeikampen Pluss og kommunens administrasjon har flere ganger gitt uttrykk for at det ikke kommer på tale å legge om løypen slik uten min godkjenning. Det er helt uaktuelt for meg å gi slik tillatelse. Det må derfor påregnes bruk av store ressurser og lang tid å gjennomføre.</p> <p>Forslaget om ny løypetrase langs Veslesetervanns østside bør legges vekk. En universell løypetrase bør legges et mer passende sted.</p>	
<p>Statnett, brev datert 24.06.2015, sak/dok.nr.11/1407-64</p> <p>Statnett har to kraftledninger i Gausdal kommune. For eksisterende ledninger gjelder; i byggeforbudsone til eksisterende ledninger er det etter gjeldene skjønnsforutsetninger ikke tillatt å endre terrenget, anlegge veger etc. uten skriftlig samtykke fra Statnett. Statnett forutsetter at vi fortsatt vil ha tilgang til ledningen i forbindelse med drift og vedlikehold. Det kan bli aktuelt på sikt å spenningsoppgradere 300Kv, dette er en strategi for å styrke sentralnettet. I forbindelse med slike oppgraderinger ønsker Statnett å samle naturinngrep i mest mulig grad, det kan derfor være aktuelt å oppgradere parallelt i eksisterende trase. Dette er foreløpig en del frem i tid, og det vil foregå en konsesjonsprosess der kommunen og ander berørte vil være høringspart.</p>	<p>Planen har tatt hensyn til Statnetts krav, det er satt av tilstrekkelig arealer til å kunne oppgradere nettet parallelt med eksisterende ledningstrase. Det er lagt inn en byggeforbudsone på 100 meter til hver side av eksisterende trase i nye utbyggingsområder.</p> <p>Når en framtidig linje er utbygd kan man i detaljplan og nærmere dialog med linjeeiere vurdere en mindre byggeforbudsone. Ved at byggegrensen reduseres i detaljplan.</p> <p>Merknaden tas til følge.</p>

<p>Vedrørende hensynsone viser Statnett til vedlagt publikasjon. Vi ber om at det legges til rette for Statnetts innspill i det videre planarbeidet.</p>	
<p>Eidsiva Nett AS, brev datert 30.06.2015, sak/dok.nr. 11/1407-65. Eidsiva nett (EN) eier høyspent, lavspent-, fiber- og røranlegg innenfor planområdet. EN ber om at høyspentlinjer markeres som fareområde med byggeforbudssone 6 meter fra ytterste fas.</p> <p>Dagens distribusjonsnett som forsyner Skeikampen og omkringliggende områder har ikke kapasitet til en fullstendig utbygging av utbyggingsområdene kommunedelplanen legger opptil. Det vil være nødvendig å føre en god dialog med utbyggere i området for å sikre en best mulig løsning for det fremtidige effektbehovet i området.</p>	<p>Det var noen høyspentlinjer som ikke hadde faresone i planforslaget som var på høring. Dette er rettet opp slik at alle høyspentlinjer innen planområder ligger med en faresone på totalt 15 meters bredde.</p> <p>Strømforsyning til de ulike utbyggingsområdene må vurderes som en del av detaljreguleringsarbeidet.</p> <p>Merknaden tas til følge.</p>
<p>Cathrine David-Andersen brev datert 12.08.2015, sak/dok.nr.11/1407-67. Planlagt skiløype rundt deler av Veslesetervannet er planlagt gående over private hytteeiendommer og vil bli et meget stygt sår i naturen med store ødeleggelser av eiendommene, især i sommerhalvåret. Løypene vil også gå i den sårbare vernesonen rundt vannet. Det må bli konflikt mellom vernesonen og skiløype. Skiløypen vil også måtte krysse Austlid Feriesenters badeplass som dermed må bli ødelagt.</p>	<p>Viser til utdypende vurdering til merknad sak/dok.nr. 11/1407-63, samt side 16.</p> <p>Merknaden tas til følge.</p>
<p>Jarle Skår, Frode Bjørklund og Kjell Stabell Hansen for Skyttervegen, Fangstvegen og Haugavegen velforeninger, brev datert 25.08.2015, sak/dok.nr.11/1407-69. Har anmerkninger til de to foreslåtte veg alternativene. Alternativ 2 vil påvirke etablerte hytteiere i negativ retning bl.a vesentlig inngripen i naturen og trafikkstøy. Planfri kryssing av skiløype vil også medføre store naturinngrep som er synlig over store avstander. Dette vil også berøre Velt-tjern som i stadig økende grad benyttes av hobbyfiskere. Veggen kan bli benyttet som gjennomfartsveg fra øst til Vestre Gausdal for å redusere reisetiden. På vinterstid benyttes området til skilek og trening for bl.a flere idrettslag. En ny veg vil også kunne medføre verdiforringelse på eksisterende hytteeiendommer.</p> <p>Alternativ 1. Denne veggen vil medføre større avstand til eksisterende hyttebebyggelse. Planfri kryssing av skiløype vurderes å medføre mindre synlige inngrep i naturen. Denne traseen vurderes ikke å ødelegge nåværende adkomst til Velt-tjernet – da dette området er lite farbart i dag.</p>	<p>Forslag til vegtrase ble hørt i to alternativer.</p> <p>Etter en samlet vurdering går Rådmannen inn for alternativ 1, jf. vurdering side 15 og 16.</p> <p>Merknaden tas til følge.</p>

<p>Konklusjon; vi vurderer alternativ 1 som den eneste akseptable løsningen.</p>	
<p>Christian Fredrik Blich, brev datert 09.09.2015, sak/dok.nr.11/1407-71.</p> <p>Flytting av eksisterende skiløype Mener at forslagstiller for omlegging av skiløypa burde ha diskutert og eventuelt befart forslaget med alle berørte, før det ble lagt ut som forslag i revidert kommunedelplan. Forslaget til flytting av skiløype fremstår som lite gjennomtenkt og forårsaker konsekvenser for trafiksikkerhet, drift av løypa nær hytter, brøyting av veier/depot med snø, og berørte hytteeiendommer. For bevegelsehemmede bør de få en universell løype tilrettelagt er sted som er best mulig egnet, sentralt beliggende for flest mulig brukere. Området Skei – Lonan – Svarttjønnet har mange flere muligheter til dette formålet. Mener at argumentene som er presentert for flytting av skiløype ikke er godt nok begrunnet og mangelfullt utredet. Av ovennevnte grunner er jeg derfor imot forslaget med flytting/omlegging av dagens etablerte skiløype.</p> <p>Båndlegging av eiendom gnr. 205 bnr. 25. Viser til kommunens planer om båndlegging av LNF område og eiendommer grensende til Veslevannet. Som berørt grunneier har jeg allerede fått deler av min eiendom omgjort til friareal (6 meter bredde) til fordel for allmennheten og naturmiljø. Ved at kommunen nå legger opp til å båndlegge areal på min eiendom til LNF område, i tillegg med ytterligere areal (til 10 meters bredde), viser liten respekt for den private eiendomsretten. Jeg vil få mindre råderett over eiendommen og eiendommen vil synke i verdi. Med referanse til grunnlovens § 105 forutsettes det at grunneier som utsettes for rådgighetsinnskrenking/ekspropriasjon mottar erstatning. På samme måte som det er naturlig å ønske råderett over egen eiendom, bør det tilfalle erstatning når eiendomsretten blir innskrenket. Jeg ber om at kommunen avstår planlagte båndlegging på min eiendom, skulle det likevel være nødvendig med LNF område, ber jeg om at nåværende friareal på 6 meter legges til grunn og ikke den planlagte grense på 10 meter. Jeg mener arealet som allerede er avsatt til friareal sikrer fri ferdsel og bevaring av naturmiljø.</p>	<p>For kommentar knyttet til skiløype vises det til utdypende vurdering til merknad sak/dok.nr. 11/1407-63, samt side 16 i saksframlegget.</p> <p>Planbestemmelsenes pkt. 1.1. klargjør at reguleringsplanen ved tvetydighet gjelder foran kommunedelplanen. Inntil det kommer en ny eller en endring av gjeldende detaljreguleringsplan så er bredden på LNF 6 meter. Detaljregulering foregår med mulighet for medvirkning fra etablerte grunneiere i planområdet.</p>
<p>Glåmhaugen hyttevev brev datert 10.09.2015, sak/dok.nr.11/1407-62.</p> <p>Innledningsvis positive til utvikling av skistadion, det er sannsynlig at dette vil skape økonomiske og positive ringvirkninger i området. Men det drar imidlertid med seg omfattende endringer i området.</p>	

<p>Glåmhaugen vel er spesielt opptatt av følgende: Ny gjennomgående veg: Det er lagt opp til en ny gjennomgående veg som munner ut ved Vesletjern. Begrunnelsen for å etablere denne vegen er å avlaste den nåværende vegen fra Skei – Austlid. Det er hevdet at denne vegen ikke er dimensjonert for trafikken den belastes med. Vi mener dette ikke er korrekt. Den nåværende vegen er godt nok dimensjonert for dagens trafikkbelastning og den framtidige. Den nye tilførselsvegen fra Olstad vil ikke medføre merkbar økning, og den eneste reelle økningen vil bli ferdigstillelse av Glåmhaugen hyttefelt. Det er ikke dokumentert at dagens belastning ved Skei er for stor. Mye av trafikken ved Skei skyldes trafikk til alpint, golf og butikker. En ny veg kan ende blindt og likevel åpne opp for betydelig utbygging av nye hyttefelt. Med hensyn til finansiering er det ikke kommentert hvem som skal finansiere vedlikeholdet av vegen. Vi på Glåmhaugen betaler i dag vår andel av vedlikeholdet på Skei – Austlid, og vil fortsette med det, vi ønsker ikke å delta i en finansiering av en ny veg det ikke er behov for.</p> <p>Valg av trase; Hvis det allikevel etableres ny gjennomgående veg. Etter vårt syn vil alternativ 2 være meget dominerende for hele området. Spesielt vil idyllen rundt tjernet bli ødelagt med veger på alle sider av det. Felt 11 legges for øvrig tett inntil eksisterende hyttefelt, dette har skapt mye negativ omtale og oppmerksomhet i et stort hyttelevel. Alternativ 1 vil bli vesentlig mindre dominerende for området, og helt klart å foretrekke. Det vil innebære at hele syd-østre delen av tjernet blir uberørt, og det vil føre til mindre fortetting ved at F11 utgår. Traseen i alternativ 1 bør justeres noe, slik at den trekkes noe lengre vekk fra etablerte hytteeiendommer, og det kan lett kombineres med enkle avskjermingstiltak. Vi er kjent med hvordan planløsningen for kryssing av skiløypen er vurdert av Skeikampen Pluss. Vi har selv fått vurdert dette på kompetent hold, og er av den oppfatning at det er fullt mulig å etablere en god løsning også ved alternativ 1, og uten betydelige kostnadsøkninger. Vår samlede konklusjon er at vi primært ikke ønsker etablert en gjennomgående veg. Dersom det likevel etableres slik veg, går vi inn for alternativ 1.</p>	<p>Slik vi tolker merknaden har Glåmhaugen vel benyttet feil betegnelse på vegalternativene. Bakgrunnen for dette er følgende argumentasjonen «<i>Alternativ 1 vil bli vesentlig mindre dominerende for området, og helt klart å foretrekke. Det vil innebære at hele syd-østre delen av tjernet blir uberørt, og det vil føre til mindre fortetting ved at F11 utgår</i>». Utbyggingsområde F11 vil utgå hvis alternativ 2 ble vedtatt som vegløsning, jf. planbeskrivelsen side 65.</p> <p>Vi viser for øvrig til samlet vurdering av vegtrasevalget på 15 i dette saksframlegget.</p> <p>Merknaden er ikke tatt til følge.</p>
<p>Birgitte Fjeld Eriksen og Jarle Eriksen, brev datert 12.09.2015, sak/dok.nr.11/1407-73. Det er tre forhold som bemerkes. 1. Konsekvensanalyse, kan ikke se at konsekvensen den nye planen vil få i forhold til gjeldende fritidsbebyggelse blir belyst. Spesielt forhold til tillatt</p>	<p>1. Ved detaljplanlegging vil fortettpotensiale i lys av konfliktgrad bli belyst. Detaljregulering foregår med mulighet for medvirkning fra etablerte</p>

<p>reguleringsvolum og avstander til nye områdene vil få i forhold til de gamle. Vi ber om at det inntas en tekst i planbestemmelsene hvor det tas hensyn til eksisterende bebyggelse i de videre detaljplanene.</p> <p>2. Reguleringsvolum, det legges opptil 230m² BRA som maks utnyttelse, mens det for reguleringsplanen for Svarttjernlia Nord gjelder maks 150m². Hvis kommunen har til hensikt å tillate høyere utnyttelse i planområdet som helhet, er vi forundret at man beholder de gamle reguleringsvolumene i gamle felt. Vi ber om at reguleringsvolumet tilpasses nærmere det som er av eksisterende bebyggelse i dag. Disse bestemmelsene skal også gjelde for Svarttjernlia Nord.</p> <p>3. Kommentarer til teksten i bestemmelsene og retningslinjene. Under pkt. 2.2 Fritidsbebyggelse/næringsbebyggelse, må det tilføyes i overskriften at dette gjelder for områdene F/N-1 og F/N-2. Områdene står beskrevet midt på siden og kan feiltolkes. Vi ber om at våre merknader tas til følge, men vil samtidig berømme det arbeidet som er utført for å lage gode skiløyper og tilbringertraseer inn i området.</p>	<p>grunneiere i planområdet.</p> <p>2. For å øke utnyttelsesgrad på 230m² BRA til også gjelde gamle felt/eksisterende reguleringsplaner, så kreves det en endring av disse reguleringsplanene. I 230m² BRA inngår areal til biloppstillingsplasser. For området Svarttjernlia nord er det krav om en reguleringsplan for området vest for Veslesetervegen og en øst for Veslesetervegen, ved fortetting i området. Ved utarbeidelse detaljreguleringsplan for dette området vil utnyttelsesgraden kunne bli endret, slik at denne blir lik for gamle og nye utbyggingsområder.</p> <p>3. Overskriften endres i samsvar med merknaden.</p> <p>Merknaden er tatt til orientering.</p>
<p>Christian Fredrik Blich, brev datert 09.09.2015, sak/dok.nr.11/1407-74; samme som brev datert 09.09.2015, sak/dok.nr.11/1407-71.</p>	
<p>Jostein Frøyse, brev datert 14.09.2015, sak/dok.nr.11/1407-75.</p> <p>Felt F-10 og F-12: avstand til nabogrense mot sør-øst. Disse 2 hyttefeltene er planlagt helt inn til grense mot gnr. 192 bnr. 1. Dette godtas ikke. Forslag: Det beholdes et ubebyggt areal mot nabogrense på min. 50 meter. Det er rimelig at utbygger må holde friareal på sin eiendom.</p>	<p>Administrasjonen er av den oppfatning at arealene til BFR_F10 og BFR_F12 er såpass store, og ligger lengst vekk fra kjernen i planen. En justering av disse to feltene etter Frøyse innspill vil ikke redusere utbyggingsmulighetene eller intensjonen med planen.</p> <p>Endringen er tatt inn i planforslaget og merknaden er tatt til følge.</p>
<p>Harriet M. Rolfsen, brev datert 14.09.2015, Christian Fredrik Blich, brev datert 09.09.2015, sak/dok.nr.11/1407-78.</p> <p>Har følgende anmerkninger til planforslaget: Foreslåtte endring av løypetrase langs vannkanten på Veslesetervannet og over tomtene til Bjørnhaug og Hansson bes tatt ut av planforslaget. Løype kommer i konflikt med vernesonen for vegetasjonsbelte langs vannet. Skiløypa vil gå over dyrket mark og vanskeligjøre utnyttelsen av dette arealet. Foreslått løype vil uansett være for bratt andre steder rundt vannet, og dermed ikke kunne fremstå som universell. Vil være i konflikt med vann- og avløpsledninger. Veslesetervannet ligger i et område som er definert som «bevaringsverdig naturmiljø». Trafikksikkerheten vil ikke bli bedre. Løypa vil uansett måtte krysse bilveg, det er mer oversiktlig der den</p>	<p>Vi viser til vurdering framsatt til merknad sak/dok.nr. 11/1407-63, og på side 16 i saksframlegget.</p> <p>Skiløypetrase er tatt ut av planforslaget, og merknaden er tatt til følge.</p>

<p>ligger nå.</p>	
<p>Glåmhaugen hyttevev brev datert 10.09.2015, sak/dok.nr.11/1407-79, samme som brev datert 10.09.2015, sak/dok.nr.11/1407-62.</p>	
<p>Frøyseter seterlag v/ Halvor Holen, brev datert 15.09.2015, sak/dok.nr.11/1407-80.</p> <p>Det er i planen lagt opp til en fortetting med inntil 50 tomter vest for Veslesetervegen og 15 tomter øst for veien. Vi mener antall nye tomter kan settes noe høyere, slik at god utnyttelse av arealene i Svarttjernlia nord kan mulig gjøres.</p> <p>Det er lagt inn en byggeforbudssone på 50 meter langs helårs vannførende bekker. De bekkene som er inntegnet på plankartet i Svarttjernlia nord ligger slik til terrenget at det er ikke noen fare om denne reduseres til 30 meter.</p> <p>Statnett har gitt innspill til planen der de ønsker en byggeforbudssone på 100 meter på hver side av 300 kV. Dette er noe vi grunneiere ikke aksepterer, Statnett har ikke vært i kontakt med oss, vi mener at dagens byggeforbudssoner som praktiseres i gjeldende reguleringsplaner på Skei i dag, fortsatt skal gjelde. Vi er kjent med at linjer som bygges i dag, utføres i en vertikal linjeføring som er lite plasskrevende, og at utskifting av linje kan gjennomføres i eksisterende trase.</p>	<p>Administrasjonene mener at en fortetting på totalt 65 tomter innenfor dette området er fornuftig. Det kan være aktuelt å fortette mere ved neste rullering av kommunedelplanen, hvis det viser seg at det ved detaljreguleringsarbeidet som må til for å få fortettet i denne omgangen er mulig å fortette mere. Det vil bli viktig at det utarbeides en god plan med helhetlige løsninger, som kan sikre videre utbygging senere.</p> <p>Det kan åpnes opp for en mindre byggeforbudssone langs bekker hvis det kan dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom i henhold til bestemmelsene og jfr. TEK 10 § 7-2. Dette arbeidet gjøres ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner, og må avklares og godkjennes av NVE.</p> <p>Byggeforbudssone på 100 meter kan reduseres ved detaljregulering, hvis nye teknologi og krev endres slik at det krever mindre plass, eller når linja er ferdigbygd. Eller at strålingsfaren tilsier at den kan reduseres.</p> <p>Dette avklares med linjeeier ved detaljreguleringsprosessen .</p>
<p>Statens vegvesen, brev datert 15.09.2015, sak/dok.nr.11/1407-83.</p> <p>Trafikkutredning foreligger, og den konkluderer med at krysset vil kunne fungere godt som et X-kryss med vikeplikt, er fylkesvegen er forkjørsveg. Vurderingene er gjort i forhold til kapasitetshensyn. Vi kan imidlertid ikke se at trafikkikkerheten er vurdert i forhold til kryssløsning. Vi anbefaler ofte ikke X-kryss i slike områder. Det er flere ulykker i X-kryss enn i T-kryss og rundkjøringer. Det bør vurderes om rundkjøring eller to T-kryss vil være en bedre løsning her med hensyn til trafikkikkerhet. Et eventuelt valg av X-kryss må begrunnes også ut fra trafikkikkerhet. Det er ikke avsatt midler til bygging av kryss på Fv. 337 i gjeldende handlingsprogram for fylkesveger. Et evt. behov kan prioriteres inn ved neste rullering, eller finansieres gjennom f.eks utbyggingsavtale.</p> <p>Konklusjon:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kryssløsning ved fylkesvegen må vurderes ut ifra trafikkikkerhetshensyn. - Løsning for krysset velges i samråd med SVV. - Valgt løsning skal godkjennes av SVV med hensyn til utforming, siktlinjer, løsning for gående og syklende osv. - Kryssløsning skal være utbygd før ny 	<p>Det omtalte krysset er utenfor planavgrensningen til denne planen.</p> <p>Vurdering av endring av krysset gjøres ved rullering av områdeplan for Skei-sør eller egen detaljregulering. Det vil være aktuelt å knytte utbyggingsavtale til detaljreguleringsplaner. Avsetting av midler til hovedadkomst og trafikkikre løsninger vil kunne vurderes i denne sammenheng.</p> <p>Merknaden tatt til etterretning.</p>

atkomstveg tas i bruk.	
<p>Norges vassdrags- og energidirektorat, brev datert 23.09.2015, sak/dok.nr.11/1407-84.</p> <p>Det er gjennomført en enkel ROS-analyse som påpeker at nye utbyggingsområder ikke omfattes av potensielt skredutsatt område. Men utbyggingen omfattes både av vassdrag og fordrøyende myrområder. Det forventes derfor økende avrenning til eksisterende bekker. Det er i ROS-analysen foreslått fordrøyende tiltak innenfor byggeområdene, samt dimensjonerings- og erosjonstiltak for overvannssystem, grøfter og bekkelukkinger.</p> <p>NVE mener det vil være vanskelig å få til en god nok helhetlig overvannsplan som inkluderer flom ved å skyve dette til den enkelte reguleringsplan. NVE mener planen er oversiktlig og tydelig på de aller fleste av deres ansvarsområder. Planen avklarer hensynet til potensiell skredfare. Videre gjør den noen enkle vurdering av økt avrenning som en følge av utbyggingen. Det settes videre krav om reguleringsplaner for alle nye utbyggingsområder som omfattes av vassdrag. Det er viktig at endringer i overvannsavrenning, lokal fordrøyning og endringer i flomvannføring blir hovedfokus i det videre reguleringsarbeidet innenfor dette planområdet. Planen har tilstrekkelig verktøy til å ta dette videre. NVE mener allikevel man burde jobbet mere med en helhetlig overvannsplan på dette plannivået. Ved å skyve endelig løsninger til reguleringsplanarbeidet, vil man miste helheten og man risikerer kostbare løsninger og ikke gjennomførbare planer der siste mann ut kanskje må ta hele regninga.</p>	<p>Administrasjonen mener bestemmelsene knyttet til overvannshåndtering er gode nok til at man kan sikre håndteringen av overvann og flom på detaljreguleringsnivå.</p> <p>Det er etablert ett grunneiersamarbeid som vil stå for felles planlegging. Dette vil kunne hindre at siste utbygger ut vil bli sittende med alle kostnadene for evt. manglende overvannsplanlegging.</p> <p>Det er også fokus på overvann fra kommunens side på alle oppstartsmøter for detaljreguleringsplaner.</p> <p>Merknaden er tatt til etterretning.</p>
<p>Fylkesmannen i Oppland, brev datert 28.09.2015, sak/dok.nr.11/1407-85.</p> <p>Konsekvensutredning synes i stor grad å være dekkende for de fagområder Fylkesmannen har ansvar for å følge opp.</p> <p>Landbrukshensyn; Planforslaget legger opp til en omdisponering av ca. 2000 daa, av dette utgjør nærmere 900 daa dyrkbart areal. I tillegg vil et betydelig dyrkbart areal bli utilgjengelig som følge av uhensiktsmessig arrondering. Forholdet til tap av beiteressurser, konflikt mellom beitedyr og fritidsboliger er beskrevet. Eksisterende beitetrekk er forsøkt ivaretatt i planen og det er retningslinjer for inngjerding.</p> <p>Utbyggingsmønster; Det er noe uklart hvor mange hytter kommunedelplanen åpner opp for. Det er noe sprikende tall mellom mulighetsstudie og beskrivelsen av de enkelte byggeområdene. Fylkesmannen savner en samlet oversikt over</p>	<p>For kommentar knyttet til utbyggingsmønster vises det til vurdering og tabell til merknaden side 15 i saksframlegget.</p>

<p>eksisterende og nye hytter som planlegges.</p> <p>Det er gitt et anslag at det kan bli en utnyttelse av byggeområdene på ca. 3-4 daa per fritidsbolig. Fylkesmannen anbefaler at kommunen ser på om det i noen av områdene kan legges opp til en høyere utnyttelsesgrad. Det bør også gis føringer for utnyttelsesgrad i bestemmelsene til de enkelte utbyggingsområdene.</p> <p>Naturmangfold; Vi kan ikke se at det er gjort en vurdering etter § 10 i naturmangfoldloven, samla belastning, og ber at kommunen gjør en slik vurdering før planen vedtas.</p> <p>Samfunnssikkerhet og beredskap; Fylkesmannen er godt fornøyd med hvordan dette er ivaretatt i planen. Vi vurderer sammenhengen mellom risiko- og sårbarhet, og hvordan dette er fulgt opp gjennom bruk av planleggingsvirkemidler, som svært tilfredsstillende.</p>	<p>Det er vurdert at område F12 kan utnyttes tettere enn de andre områdene. Ved oppstart av alle detaljreguleringsplaner vil god utnyttning av arealene og tett utbygging vektlegges. Området er til dels svært myrlendt og det forventes at areal til friluftsområder og skiløypetraser avsettes i reguleringsplanene. Det synes krevende å angi mer nøyaktig antall tomter gjennom kommunedelplanen. Kommunen ønsker ikke unormalt store fritidsboligtomter.</p> <p>Vurdering ihht. naturmangfold §§ 8-12 er foretatt i saksframlegget tas inn under pkt. 4.3.3 i planbeskrivelsens side 42.</p>
<p>Oppland fylkeskommune, brev datert 15.10.2015, sak/dok.nr.11/1407-86.</p> <p>Kommunen har gjort et grundig forarbeid for planen, og vi ser at mange av fylkeskommunens innspill er tatt hensyn til.</p> <p>Gjennom mulighetsstudien ble to alternativer til utbygging vurdert, en nøktern og en full utbygging av området. Scenarioet full utbygging vil innebære 250-280 nye tomter, eksisterende planreserve 150 tomter og en fortetting på 40 tomter. I planforslaget er det lagt opp til en tettere utbygging i områdene F12 og F/N 1 og 2 som i planen innebærer en utbygging på ca. 450 tomter. Dette er høyere antall enn anslaget som er gjort i scenariet full utbyggelse, vi savner en drøfting av dette sett opp mot vurdering av områdets tåleevne, samt de markedsmessige vurderingene av å legge ut så store områder i denne rulleringen.</p> <p>Kommunen har ikke fastsatt rekkefølgebestemmelser mellom de ulike delområdene for å sikre trinnavis utbygging. Vi anbefaler kommunen å se nøye på denne muligheten. Vi anbefaler at kommunen begrenser volumet i denne rulleringen sett ut fra en realistisk utbyggingstakt, og heller tar ut noen arealer som så kan spilles inn ved senere rullering av planen.</p> <p>Landskapshensyn: Det er gjennomført en mulighetsstudie som viser utbygging i forhold til områdets tåleevne bl.a i forhold til verdifulle landskapsområdet. Vi savner imidlertid at kommunen ser på konsekvensene av en så stor utbygging ved</p>	<p>I planbestemmelsene pkt. 1.3 bokstav b står det «<i>For utbyggingsområder som har adkomst fra ny veg kan det startes utbygging i inntil 3 områder parallelt. Utbygging i nye områder skal ikke starte før 50% av tomtene i et annet område er tatt i bruk</i>»</p> <p>Gjennom mulighetsstudien ble det sett på to scenarier, en nøktern utbygging og et scenario for full utbygging, som tok for seg områdets tålegrense for nye utbyggingsområder. I planutvalgssak 59/13 vedtatt den 22.11.13 ble det fattet et vedtak om at det var scenarioet full utbyggelse som skulle legges til grunn for planarbeidet.</p> <p>For å unngå slitasje på naturen kan det bli behov for økt tilrettelegging i for av klopping etc. sommerstid for å imøtekomme økt trafikk. Økt bruk av Skeiområdet kan føre til at andre deler av kommunen hvor det i dag oppleves som stille og rolig, og med minimalt med tilrettelegging kan få press på seg.</p>

<p>kraftig økt bruk av friluftsområdene, og om dette kan medføre en slitasje og reduksjon på friluftsområdenes kvaliteter som på sikt kan medføre en forringelse av Skeis kvalitet som destinasjon.</p> <p>Trafikksituasjon: Er vurdert i forhold til Skei. Vi mener dette bør utvides da en stor utbygging vil få større område og bør drøftes med tanke på flaskehals og kødannelse.</p> <p>Bestemmelser:</p> <p>1.8: Gjerding: det gis tillatelse til å gjerde inn 400m² pr. tomt, der <i>hyttas areal ikke inngår i arealet</i>. Vi savner en begrunnelse for denne presiseringen, da denne avviker fra ordlyden i kommunedelplanen for Skei. Kommunen bør presisere at det bør ligge en konkret vurdering av gjerdebestemmelsene for hvert enkelt utbyggingsområde ut fra en vurdering av beitetrykk, estetikk, landskap og hensynet til fri ferdsel. Det vises til Øyer kommunes arbeid med gjerdeveileder som godt grunnlag for slike drøftinger.</p> <p>2.1: Fritidsbebyggelse, utbyggingsvolum m.m. Det foreslås BYA 230m² som maksimalt bruksareal, og tillatelse til ramloft. Dette kan gi svært store bygg i et verdifullt fjell og kulturlandskap. Ved en slik bestemmelse kan det bli krevende å redusere volum og høyde i områder som tilsier en mer moderat utbygging med lavere bebyggelse. Kommunen bør også vurdere å fastsette minimum og maksimum tomtestørrelse.</p> <p>6.6: Det vises til bestemmelsesområde krav om reguleringsplan, men vi kan ikke se at dette er markert i kartframstillingen.</p> <p>Kulturarvenheten har ingen merknader til planen.</p>	<p>Trafikale problemer vil være knyttet til høytider og helger. Det er spesielt gjennom sentrum i Follebu og ved Segalstad bru det kan oppstå problemer i form av flaskehals og køer ved økt trafikk. Gausdal kommune har et innspill til handlingsprogram for fylkesveger 2018-2022 om utbedring av farlig sving i Skeislia. Det foreligger vedtatt reguleringsplan, som viser ny fylkesveg utenom sentrum i Follebu. I forbindelse med områdereguleringen av Segalstad bru ses det på kryssutformingen Kanadavegen/Hørslan/Segalstad bru.</p> <p>Erfaringer fra byggesaker innenfor kommunedelplanen for Skei viser at det tolkes forskjellig om hyttas areal skal medregnes eller ikke i beregningen av arealet som tillates inngjerdet. Dette presiseres nå for å unngå slikt tvil og for å få en lik saksbehandling. Ved detaljregulering vil gjerdebestemmelser kunne tilpasses beitetrykk og andre hensyn lokalt i planområdet etter nærmere vurdering.</p> <p>Administrasjonen ser Fylkeskommunens bekymring ved å tillate store bygg med ramloft i områder som ikke er egnet. Det innarbeides i bestemmelsene krav til tomter som tillates bebygd med ramloft skal vises i plankartet eller angis i bestemmelsene.</p> <p>Bestemmelsesområde er framstilt i plankartet etter gjeldende <i>nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister</i>, og vises med stiplede linje og tekst.</p> <p>Merknaden er tatt til etterretning.</p>
---	--

Under møte i referansegruppen den 14.04.16 for kommunedelplan for Veslesetra, kom det ønske fra grunneierne i området F12 om å dele dette opp. Bakgrunnen for dette er at området er stort (ca. 500 daa) og at området lengst sør-øst antakelig er det området som er minst attraktivt og bli sist utbygget. Ut fra kravet i bestemmelsene om at et felt skal være minst 50% ferdig utbygd før det tillates å ta i bruk ett annet delområde, så vurderes det som fornuftig å dele området opp. Dette vil gjøre at utbyggingen i starten vil konsentreres langs den nye vegen, og sørge for at denne vil kunne bli realisert. Det foreslås å dele utbyggingsområdet BFR_F12 opp i 3 utbyggingsområder (BFR_F12a-c).

NY VURDERING:

Merknadene som er kommet inn i forbindelse med offentlig ettersyn er gitt en administrativ vurdering i framstillingen ovenfor. Hovedproblemstillingene ut fra høringsmerknadene utdypes under:

Ny adkomstveg:

Forslag til vegtrase mellom Austlid og sør-Skei ble lagt ut til offentlig ettersyn i to alternativer, målet med dette var å få en avklaring på hvilket alternativ som egnet seg best. Målet med ny veg er nærmere tilknytning mellom Skei og Austlidområdet, mindre trafikk gjennom Skei sentrum og raskere adkomst til de nye utbyggingsområdene. Det anses å være små forskjeller i konsekvenser mellom de to alternativene til veg. Alternativene er derfor vurdert opp mot hvor planfrikryssing av skiløype er best egnet, mest skånsomt i forhold til Velt-tjernet og i forhold til eksisterende hyttebebyggelse. Alternativ 1 er på bakgrunn av helhetlige vurderinger valgt som ny adkomstveg mellom Skei og Austlid.

Skiløype langs Veslesetervatnet:

I forbindelse med høringsrunden kom det mange innvendinger fra hytteeiere på forslaget om skiløype langs Veslesetervatnet. Bakgrunnen for forslaget var ønske om å etablere ei skiløype som er universell utformet, gi mulighet til for vinterbrøytet veg til hytte på østsiden av vannet (gnr. 205 bnr.17) og for å komme vekk fra trang passasje ved bebyggelsen ved Austlid fjellstue. Administrasjonen er enig i mange av argumentene som er kommet fram ved høringen av planen. Spesielt i forhold til at løype vil komme nærme vannet og komme i konflikt med kantsonen til vannet. Det vil nødvendigvis bli behov for noe tilrettelegging/planering for å komme fram med løypemaskin. Dette inngrepet vil bli synlig spesielt sommerstid. Løypetraseen vil krysse to private eiendommer, eieren av disse to eiendommene kommer ikke til å godkjenne en slik trase. Ved å opprettholde trasen slik den ligger i planforslaget, vil man kunne sikre areal til trasen for framtiden. Administrasjonen mener hensynet til naturmiljø langs vannet og at det er sterke motsetninger til forslaget, samt at det finnes en tilfredsstillende trase til skiløype i dag veier sterkt. Rådmannen anbefaler at denne trasen tas ut av planen.

Generelle utredninger etterspurt gjennom merknader fra regionale planmyndigheter:

Fylkesmannen i Oppland og Oppland fylkeskommune savnet en samlet oversikt over eksisterende og nye hytter som planlegges. Nedenfor følger en tabell som anslår hvilket potensiale de ulike utbyggingsområdene har. I mulighetsstudiene ble det anslått et antall på 450 fritidsboliger, inklusive tomtereserven. Gjennom konsekvensutredningen kom man fram til ett noe høyere tall som følge av at områdene F12a-c, F/N-1 og F/N-2 kan utnyttes mer intensivt. Område F12 ble også utvidet noe forhold til mulighetsstudien. Det er noe usikkerhet knyttet til antallet for disse områdene, jf. valg av utbyggingstetthet/type utbygging.

Område	Anslag enheter etter KU*	Kommentar
F1	18	
F3	50	

F4	8	
F5	15	
F6	30	
F7	8	
F8	15	
F9	8	
F10	30	
F11	12	
F12a	50	Minimumstall, usikkerhet jf. valg av utbyggingstetthet/ type utbygging, vurderes nærmere på detaljplan.
F12b	90	
F12c	40	
F/N-1	35	Minimumstall usikkerhet jf. valg av utbyggingstetthet/ type utbygging, vurderes nærmere på detaljplan.
F/N-2	15	
Fortetting	65	
	489	

Tabell 5

*Konsekvensutredning

Tabellen nedenfor viser eksisterende forhold og planlagte enheter.

Eksisterende hytter (2015)	Eksisterende tomtereserve (2015)	Anslag nye enheter etter KU
ca. 360	ca. 150	489

Tabell 6

Naturmangfold:

§8. (Kunnskapsgrunnlaget)

Vi mener at §8 er oppfylt. Offentlig tilgjengelige baser som Naturbase, Artsdatabanken, MiS m.fl. er benyttet for å sjekke om det foreligger spesielt viktige registreringer. Det er også foretatt en utredning av naturverdier og mulige konsekvenser av planlagte utbygginger for Lonan/Skeismyra. Relevante funn er i varetatt ved bruk av hensynssoner i plankartet.

§9. (føre-var-prinsippet)

Vi mener at §9 er oppfylt. Kunnskapen om dette området vurderes å være god nok, vedr. de naturverdier som finnes innenfor planområdet og influensområdet.

§10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Planområdet som ikke allerede er utbygd består i all hovedsak av granskog og myrer. De viktigste naturverdiene innenfor planområdet er knyttet til Lonan og Skeismyra. Dette naturmangfoldet er typisk for områder i øvre del av barskogsbeltet i denne delen av Oppland.

Tiltakene antas å få såpass liten effekt på naturmangfoldet, av det ikke vil medføre noen ekstra belastning på sårbare naturtyper eller økosystemer.

§11. (kostnader ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaver har det økonomiske ansvaret for å ta vare på de naturkvaliteter som finnes i området, innenfor de rammer utbyggingen gir.

§12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Byggeteknikken og byggemetoden vil være hht. dagens standard, og vurderes som miljømessig gode. Alternative driftsmetoder, teknikker og utforminger ansees som uaktuelt.

Følgende endringer er foretatt i plankartet etter offentlig ettersyn:

- Langs Høgkjølråket er grøntstrukturen utvidet til en 30 meter bred «gate» mot byggeområdene.
- Byggeområdet BFR_F12 er trukket 50 meter vekk fra eiendomsgrensen til gnr. 192 bnr. 1.
- Byggeområdet BFR_F12 er delt opp i 3 (BFR_F12a-c).
- Lagt inn faresoner på høgspenlinjer tilhørende Eidsiva energi.
- Planlagt framtidig skiløype langs kraftlinja til Statnett (H370-1) er forlenget til løypa møter eksisterende skiløype.
- Eksisterende skiløype gjennom Lonan er tatt ut.
- Skiløype langs Veslesetervatnet er tatt ut.

Følgende endringer er foretatt i planbestemmelsene og retningslinjene etter offentlig ettersyn:

- Pkt. 1.3 rekkefølgebestemmelse c) *Løype 9 ved Austlid legges om ned til vatnet*, tatt ut.
- Under pkt. 2.1 Fritidsbebyggelse, Grad av utnyttning, byggehøyder med mer. Følgende retningslinje er tatt inn: *Tomtestørrelse for fritidsboliger bør ikke overstige 1daa.*
- Under pkt. 2.1 Fritidsbebyggelse, Terrengtilpasning: Tatt inn tomter som er brattere en 1:6 skal vises i detaljreguleringsplan eller i bestemmelsene.
- Under pkt. 2.1 Fritidsbebyggelse, utforming av bebyggelse: Tatt inn i bestemmelsene «*Tomter som tillates bebygd med ramloft skal angis i reguleringsbestemmelsene til detaljplanene*».
- 2.2 Fritidsbebyggelse/næringsvirksomhet, F/N-1 og F/N-2 lagt til i overskriften.
- 2.2 Fritidsbebyggelse/næringsvirksomhet, Terrengtilpasning: Tatt inn tomter som er brattere en 1:6 skal vises i detaljreguleringsplan eller i bestemmelsene.
- 2.2 Fritidsbebyggelse/næringsvirksomhet, Grad av utnyttning, byggehøyder med mer; tatt ut «*Gjennomsnittelig høyde grunnmur skal ikke overstige 80 cm, for bebyggelse uten underetasje.*
- 2.2 Fritidsbebyggelse/næringsvirksomhet, Utforming av bebyggelse; «*mønehøyde skal ikke overstige 9 meter*» er tatt ut av bestemmelsen.

6.6 Bestemmelsesområde; tatt inn i bestemmelsen «*En høyere fortetting kan vurderes som en del av detaljplanleggingen*».

Administrasjonen mener at de endringer som er foretatt i plankartet og bestemmelsene ikke er av slik karakter at de utløser behov for nytt offentlig ettersyn. Det anbefales at kommunestyret vedtar kommunedelplan for Veslesetra.

Rådmannen foreslår at det gjøres følgende

innstilling:

1. Vurdering ihht. Naturmangfoldlovens §§ 8-12 tas inn under pkt. 4.3.3 i planbeskrivelsens side 42.
2. Tabell 5 og 6 tas inn under pkt. 4.4.1 i planbeskrivelsens side 49.
3. Rekkefølgekartet justeres utfra endringer i skiløypetrasene i plankart.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15 godkjennes foreliggende forslag til «Kommunedelplan for Veslesetra» med tilhørende planbestemmelser og planbeskrivelse.

Planutvalget behandlet saken den 13.05.2016 sak 30/16

Behandling:

Stein Erik Skjelsvold og tok opp spørsmålet om sin habilitet.

Marie Louise Lørken tok opp spørsmålet om sin habilitet.

Begge representantene fratradte under diskusjon og avstemming over habilitetsspørsmålet, og planutvalget behandlet spørsmålet med 5 medlemmer.

Planutvalget vedtok enstemmig at Skjelsvold er inhabil.

Planutvalget vedtok enstemmig at Lørken er inhabil.

Planutvalget behandlet denne saken med 5 medlemmer.

Jan Erik Kristiansen fremmet følgende endringsforslag:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15 godkjennes foreliggende forslag til «Kommunedelplan for Veslesetra» med tilhørende planbestemmelser og planbeskrivelse, med følgende endringer:

1. Vurdering ihht. Naturmangfoldlovens §§ 8-12 tas inn under pkt. 4.3.3 i planbeskrivelsens side 42.
2. Tabell 5 og 6 tas inn under pkt. 4.4.1 i planbeskrivelsens side 49.
3. Rekkefølgekartet justeres utfra endringer i skiløypetrasene i plankart.

Forslaget fra Jan Erik Kristiansen vedtak ble enstemmig vedtatt.

Innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15 godkjennes foreliggende forslag til «Kommunedelplan for Veslesetra» med tilhørende planbestemmelser og planbeskrivelse, på følgende endringer:

1. Vurdering ihht. Naturmangfoldlovens §§ 8-12 tas inn under pkt. 4.3.3 i planbeskrivelsens side 42.
2. Tabell 5 og 6 tas inn under pkt. 4.4.1 i planbeskrivelsens side 49.
3. Rekkefølgekartet justeres utfra endringer i skiløypetrasene i plankart.

Kommunestyret behandlet saken den 26.05.2016 sak 36/16

Behandling:

Jon Arild Sagheim ønsket vurdering av sin habilitet – pga. at han er grunneier.
Stein Erik Skjeldsvold ønsket vurdering av sin habilitet – pga. at han er grunneier.
Marie Louise Lørken ønsket vurdering av sin habilitet – pga. at hun er grunneier.

De gikk fra ved behandling sin habilitet. 20 representanter i salen. De ble enstemmig vedtatt inhabile.

Ved behandling av saken var det 20 representanter i salen.

Votering i saken:

- Vedtatt mot 1 stemme.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15 godkjennes foreliggende forslag til «Kommunedelplan for Veslesetra» med tilhørende planbestemmelser og planbeskrivelse, på følgende endringer:

1. Vurdering ihht. Naturmangfoldlovens §§ 8-12 tas inn under pkt. 4.3.3 i planbeskrivelsens side 42.
2. Tabell 5 og 6 tas inn under pkt. 4.4.1 i planbeskrivelsens side 49.
3. Rekkefølgekartet justeres utfra endringer i skiløypetrasene i plankart.



GAUSDAL KOMMUNE

Teknisk enhet

3 Bygg Gausdal AS
Baklivegen 2148
2651 ØSTRE GAUSDAL

ØS

Arkivkode
GNR 205/94

Vår ref.(oppgis ved svar)
19/2609-12

G/BNR 205/94 - FERDIGATTEST FOR RIVING AV FJØS OG OPPFØRSEL AV FRITIDSBOLIG I VESLESETERVEGEN 592. TILTAKSHAVER: JØRN NILSEN

Med hjemmel i PBL § 21-10 gis ferdigattest for utførte arbeider i henhold til
47/20 datert 21.02.2020.

Tiltaket er kontrollert av ansvarlige. Ajourført gjennomføringsplan for
Ferdigattesten fritar ikke ansvarlige for at alle arbeider er utført i henhold til
og gjeldene bestemmelser.

Byggesaksavdelingen har ikke foretatt befaring.

Tildelt adresse på eiendommen er: **Veslesetervegen 592**

Vi minner om at huseier plikter å plassere husnummerskilt på bygningens
innkjøring.

Det registreres 1 ny pipe på bygget, totalt 2 stk.

Med vennlig hilsen
Gausdal kommune

Werner Øverli

Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent, og sendes uten signatur

Kopi til: Gausdal Eiendomsservice AS, Hampevegen 6, 2651 ØST
Jørn Ørnlund Nilsen, Stenrødveien 62, 1784 HALDEN
Lillehammer Region Brannvesen, Postboks 986, 2626 LII

Gausdal kommune
Vestringsvegen 8

2651 ØSTRE GAUSDAL

Telefon: 61 22 44 00
e-post: postmottak@gausdal.kommu

REGULERINGSBESTEMMELSER for **Austlid Fritidspark**

I GAUSDAL KOMMUNE

Sist revidert 14.11.2014, 07.04.15 LKH

Vedtatt i kommunestyret: 30.04.2015

1 FELLES BESTEMMELSER

1.1 Planområde

Bestemmelsene gjelder for det område som er vist med grense på plankart i målestokk 1:1000, sist revidert 20.08.2014

Bestemmelsene har hjemmel i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, §12-7 og kommer i tillegg til de krav som loven med tilhørende forskrifter ellers stiller.

1.2 Arealformål

Arealene innenfor planområdet er regulert til følgende formål, jfr. PBL §12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG;

Fritidsbebyggelse	(kode 1120)
Fritids- og turistformål	(kode 1170)
Renovasjonsanlegg	(kode 1550)
Skiløype	(kode 1420)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR;

Veg (felles privat atkomstveg)	(kode 2010)
Parkeringsplasser	(kode 2082)

GRØNNSTRUKTUR

Turveg/ sommerveg	(kode 3031)
--------------------------	-------------

LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF);

Friluftformål	(kode 5130)
----------------------	-------------

HENSYNSSONER (PBL §12-6):

Høyspentlinje	(kode 300 - H330)
----------------------	-------------------

1.3 Tekniske anlegg

Innenfor alle formålsområder kan kommunen kreve plassert små tekniske fellesanlegg, slik som nettstasjoner (trafoer), mindre pumpestasjoner osv.

Anleggene skal plasseres og utformes slik at de praktisk og estetisk ikke er til sjenanse.

1.4 Ledninger

Nye ledninger for strøm, tele og lignende skal legges som jordkabel.

1.5 Masseoverskudd

Overskuddsmasser ved bygge- og anleggsvirksomhet må påregnes bortkjørt til godkjent massedeponi.

1.6 Snøopplag

Overskudd av snømasser fra parkerings- og vegbrøyting skal hovedsakelig deponeres på de områdene som er markert «snøopplag» innenfor planområdet.

1.8 Gjerder

«Inngjerding av større områder kan tillates, men før gjerding kan skje, skal det lages en enkel plan som viser hvilke områder som gjerdes inn, denne planen skal godkjennes av kommunen. Enkelt tomter tillates ikke inngjerdet. Gjerde skal oppføres med en høyde på 0,9-1,2 meter og det skal fortrinnsvis settes opp av trematerialer, f. eks skigard. Ved spesielle behov og etter søknad kan nettinggjerde (Nasjonalgjerde) godkjennes.

Grinder skal vende utover. Eier har ansvar for at bygninger og gjerder er sikret og vedlikeholdt slik at beitedyr ikke blir innestengt eller sittende fast. Gjerde som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet.

Gjerde skal utføres slik at stier, råk, skiløyper og lignende ikke stenges.

Gjerde skal oppføres slik at beitedyr ikke kommer til skade eller blir sperret inne.»

1.9 Universell utforming

Ved nybygging og ombygging skal det vektlegges at fellesområder, utearealer og offentlig tilgjengelig bebyggelse skal få en funksjonell utforming for alle befolkningsgrupper. Byggetiltak skal ha universell utforming, i samsvar med anbefalte løsninger i gjeldende forskrifter.

1.10 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 m, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Oppland, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

1.11 Rekkefølgekrav

- Før byggetillatelse kan gis, må de i planen forutsatte fellesløsninger for atkomst og vann/ avløp være opparbeidet og godkjent av kommunen, jfr. pbl 27-1 og 27-2. Før utbygging av felt E, F og G kan finne sted skal

grunneiere for de nevnte felter inngå egen utbyggingsavtale med Gausdal kommune.

- Innen område friluftsmål er det avsatt areal til badeplass, båt plass m.m. ved Veslesetervatnet, samt akebakke skileik. Utbygger skal lage illustrasjonsplan for dette området som godkjennes av kommunen. Illustrasjonsplanen skal være godkjent før det gis tillatelse til fradeling eller utbygging på felt E og F. Bygging i samsvar med illustrasjonsplanen skal være gjennomført før det gis tillatelse til fradeling eller utbygging av mer enn 50 % av felt E.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Områdebenevning

De ulike byggeområdene samt parkeringsplassene fått følgende benevning på plankartet:

Felt A (A1 og A2) Byggeområder for fritids- og turistformål (fjellstue).

Felt B – J Byggeområder fritidsbebyggelse.

Felt K Parkering

Friluftsområder, renovasjonsområde og private vegger er ikke merket med egne bokstaver.

2.2 Utnyttingsgrad og byggehøyder

Gesims – og mønehøyden måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Parkering inngår ikke i beregnet %-BYA.

Innen hvert felt kan det maksimalt bygges:

Felt A. Tillatt grad av utnytting, %-BYA = 60%.
Bebyggelsen kan ha inntil 3 etasjer med maksimum gesimshøyde på 10 m over gjennomsnittlig terrenghøyde, og maksimum mønehøyde på 14 m.

Felt B, C og D. Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse tillates ikke. Tilbygg av bod på inntil 5m² per enhet tillates oppført.

Felt E og F Tillatt grad av utnytting, %-BYA = 30%,
Gesimshøyde: 3,50m, Mønehøyde: 5,50m.

Illustrasjonsplan som viser hele utbyggingen innen hvert felt må være godkjent før utbygging av feltene E og F kan starte. Illustrasjonsplanen skal minimum vise plassering av framtidig bebyggelse, interne vegger, parkeringsarealer, terrenghandling, støttemurer, vann- og avløpsledninger og oppføring av gjerder.

Felt G og H Tillatt grad av utnyttning, %-BYA = 25%,
Gesimshøyde: 3,50m, Mønehøyde: 5,50m.

På felt G og H kan inntil 40% av bygningene ha en redusert 2. Etasje. Det forutsettes at grunnflaten i 2. etasje ikke er større enn 50% av grunnflaten i 1. etasje, og at 2. etasje har separat takløsning, høyere enn på resten av bygningen. Maksimal gesimshøyde er 5,3 m og maksimal mønehøyde 6,6 m over gjennomsnittlig terrengnivå for den høyeste takflaten.

Felt I, J Maksimalt bruksareal (BRA) er 180 m² pr tomt.
Gesimshøyde: 5,30m, Mønehøyde: 6,60m.

Felt K. Ingen permanent bebyggelse tillates.

2.3 Terrengarbeid

Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og eksisterende vegetasjon. Vegetasjon skal ikke fjernes fra tomta med mindre dette er nødvendig for oppføring av bygninger. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon må utføres så skånsomt som mulig.

Skjæringer og fyllinger skal gjøres minst mulig og overskuddsmassene må påregnes bortkjørt. Tomtene kan ikke fylles opp mer enn 1,0 meter i forkant av hytta, og det kan ikke være skjæring over 1,0 meter i bakkant av hytta.

Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs vegger, skal reetableres med stedegen vegetasjon. Utbygger har ansvar for å sette i stand etter hvert som utbyggingen blir ferdig i feltene. Kommunen kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

2.4 Tak

Bygninger skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel mellom 20 og 36 grader. Takvinkel på 1:2 (26,5 grader) anbefales. Bygninger innenfor en og samme tomt skal ha samme takvinkel. Det skal benyttes mørke, matte jordfarger. Blanke kontrastfarger på vinduer, vindskier eller andre fasadeelementer tillates ikke. Taktekking skal være av naturtorv, tre, skifer, shingel eller matt takstein.

2.5 Renovasjon

Det er avsatt eget område for renovasjon, for områdene A1 og A2. Fritidsboliger skal benytte eksisterende renovasjonsløsning, lokalisert like utenfor planområdet, ved nordenden av Veslesetervatnet.

2.6 Skiløype

Skiløypetraseer tilrettelagt for preparering med løypemaskin vinterstid skal ha en regulert bredde som angitt på plankartet. Innenfor formålet kan nødvendige terrenginngrep og fjerning av vegetasjon tillates for etablering og utbedring av løypetraser.

3 GRØNNSTRUKTUR

3.1 Turveg/ skiløype

Alle veger som omfattes av formålet er kun tillatt for kjørende trafikk i sommerhalvåret og tillates ikke brøytet.

3.2 Vegetasjonsskjerm

I området avsatt til vegetasjonsskjerm skal eksisterende kantsone ivaretas.

4 SAMFERDSELSANLEGG

4.1 Veg

Adkomstveger i området er private/felles for Austlid fritidspark og tilgrensende eiendommer. Grøfter og annet ikke kjørbart areal, skal skjøttes som grøntanlegg. Areal som er vist som annen veggrunn - grøntareal skal istandsettes i forbindelse med etablering av det øvrige veganlegget og skjøttes som grøntanlegg. Vegetasjon skal holdes nede slik at den ikke hindrer sikt i kryssområdene.

4.2 Parkering

Område K er avsatt som gjesteparkering for områdene A1 og A2, samt allmennheten.

5 LNF-OMRÅDER

5.1 Friluftsmål

Terrenginngrep og fjerning av vegetasjon innenfor friluftsområdene er bare tillatt for etablering av løypetraser, stell av vegetasjon og når det er nødvendig for å sikre ferdsel og utfoldelse av friluftaktivitet. Det tillates oppført et enkelt barneskitrekk/ rullebånd og nødvendige tekniske installasjoner knyttet til skileikområde. Det tillates også anlagt brygge med tilhørende bygningstekniske inngrep i området markert med «båtplass». Det kan også legges ledningstraser for vann, avløp og kabler i bakken gjennom friluftsområdene. Jordlova skal fortsatt gjelde for den delen av eiendommen gnr. 205 bnr. 30, som er regulert til formålet.

5.2 Snøproduksjon

Uttak av vann fra Veslesetervatnet til snøproduksjon skal avklares etter vannressurslovens §§ 8, 10 og 18.

**DOKUMENTET GJELDER:****EIENDOMSOPPLYSNINGER I FORBINDELSE MED SALG:**Eiendom: Gnr 205 Bnr 94 Fnr _____ Snr _____**TILKNYTNING / OPPLYSNINGER OM VANN OG KLOAKK FOR EIENDOMMEN:****OFFENTLIG VANN OG AVLØP:**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann:	Nei:	Ja: x
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp:	Nei:	Ja: x
Eiendommen har installert vannmåler:	Nei:	Ja: x

DERSOM EIENDOMMEN IKKE ER TILKNYTTET OFFENTLIG VANN OG AVLØP:

Har eiendommen mottatt utslippstillatelse	Nei:		Ja:	
Har kommunen kart over plassering av avløpsanlegget:	Nei:		Ja:	
	Dersom ja vedlegges kopi av kartet.			
Foreligger det opplysninger om eiendommens avløp er tett tank eller synkekum og infiltrasjonsgrøfter.	Nei:		Ja:	
	Beskriv:			
Har eiendommen fått pålegg om utbedring av eksisterende avløpsanlegg.	Nei:		Ja:	Vet ikke:
Har eiendommen fått mulighet til å tilknytte seg offentlig vann og avløp:	Nei:		Ja:	Vet ikke:

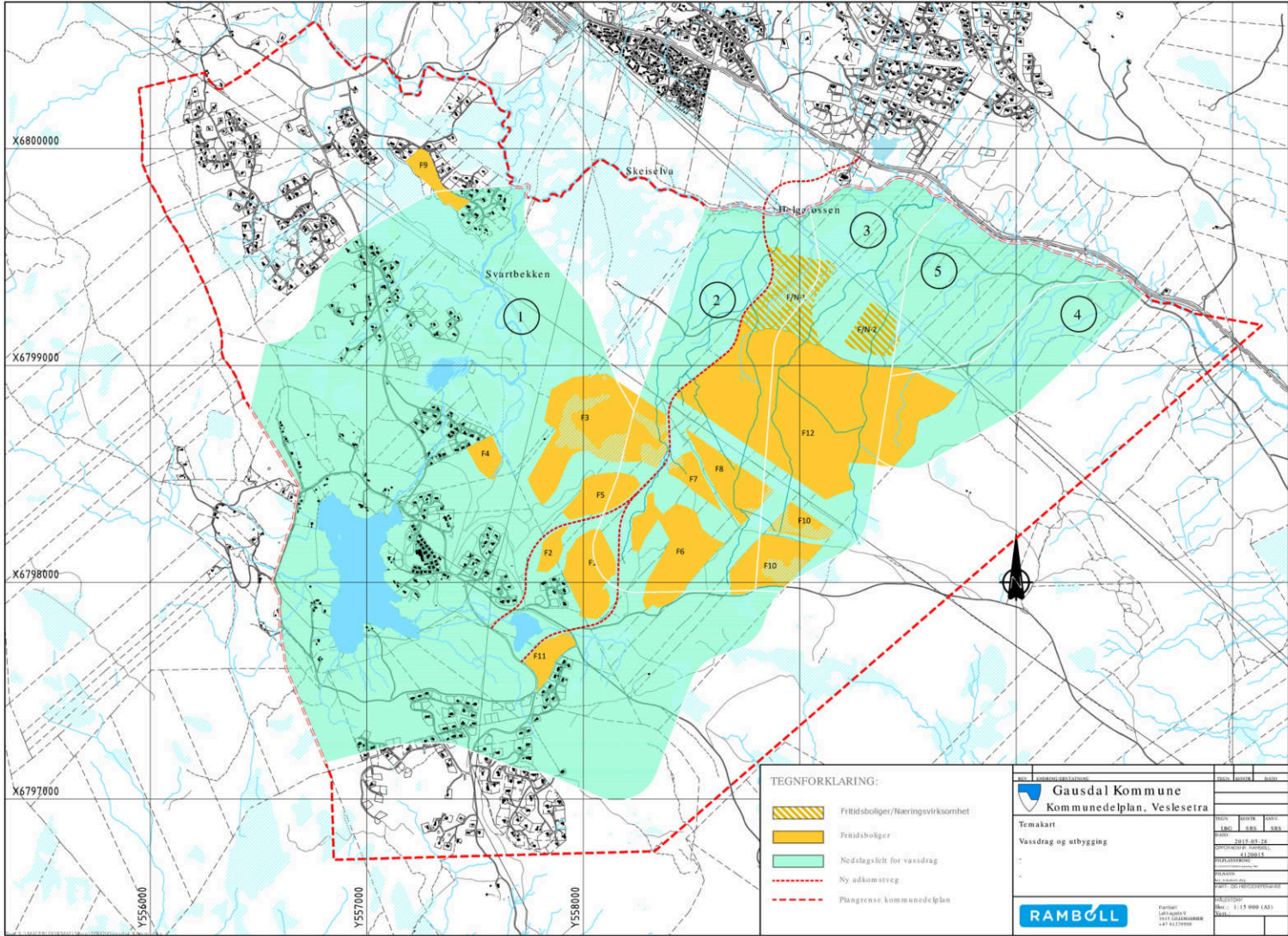
Evt tilleggsopplysninger om vann og avløp for eiendommen:	
---	--

Ytterligere informasjon om hvor offentlig ledninger ligger i og i nærheten av eiendommen, samt informasjon om ny planlagt offentlig vann og avløp evt om eiendommen kan medregne å bli tvunget tilkoblet kan bestilles i tillegg ved henvendelse i Infoland.

Med hilsen
For Gausdal Kommune

Navn: Monica Brenden Olsen

Dato: 27.11.2025



TEGNFORKLARING:

- Fritidsboliger/hæringsevirkoshet
- Fritidsboliger
- Nedslagsfelt for vassdrag
- Ny adkomstveg
- Plan grense kommunedelplan

Gausdal Kommune Kommunedelplan, Veslesetra	
Tomakart Vassdrag og utbygging	
Rambøll Planlegging og arkitektur Postboks 100 2007 Gausdal Tlf: 91 12 12 12 E-post: info@ramboll.no	Prosjekt: Veslesetra Dato: 2015-08-28 Rev: 1.0 Skala: 1:5 000 (A3) Arkiv: 15.08.2015

Veslesetervegen 592

HØYDE OVER HAVET

816 moh



VINTERSPORT

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 23 m
- 453 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 8 min
- Skitrekking i anlegget: 11



AVSTAND TIL BYER

Lillehammer	42 min
Hamar	1 t 24 min
Oslo	2 t 37 min

AKTIVITETER

Engjom skole	12 min
Østre Gausdal bygdaus	15 min
Fjerdum skole gymsal	19 min
Linflåa stadion	20 min
Gausdalhallen	21 min
Bødal bygdaus	25 min
Fjerdumsenga balløkke	23 min
Tretten idrettshall	21 min

SPORT

Engjom skole	12 min
Østre Gausdal bygdaus	15 min
Actic Jorekstad Fritidsbad	33 min

DAGLIGVARE

Joker Skeikampen	9 min
Matkroken Skeikampen	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

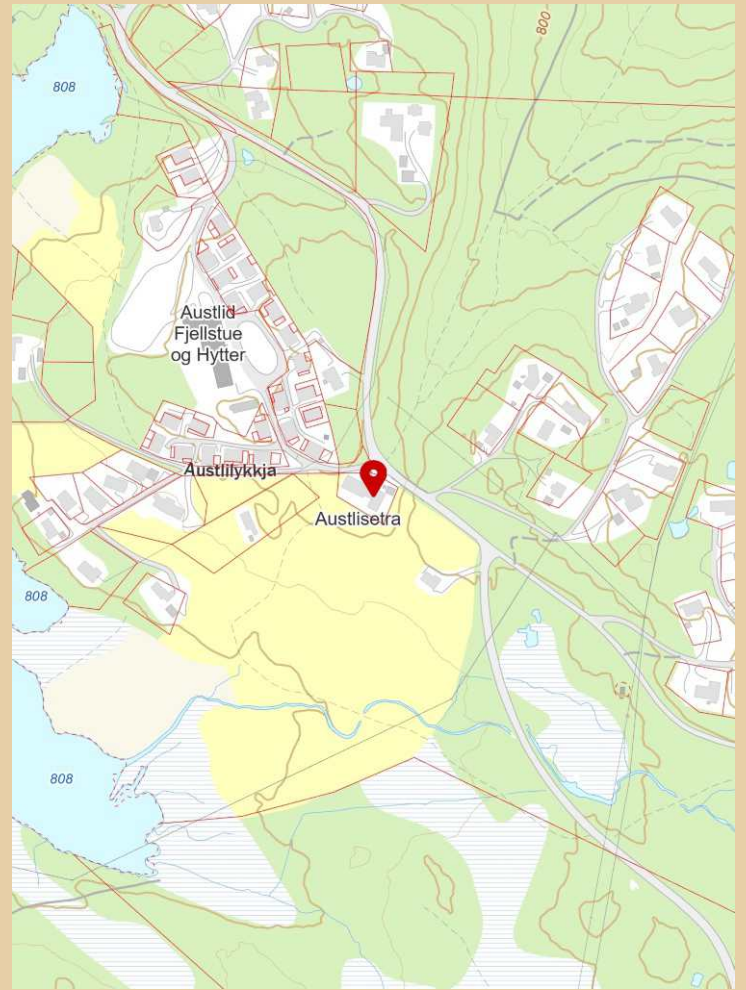
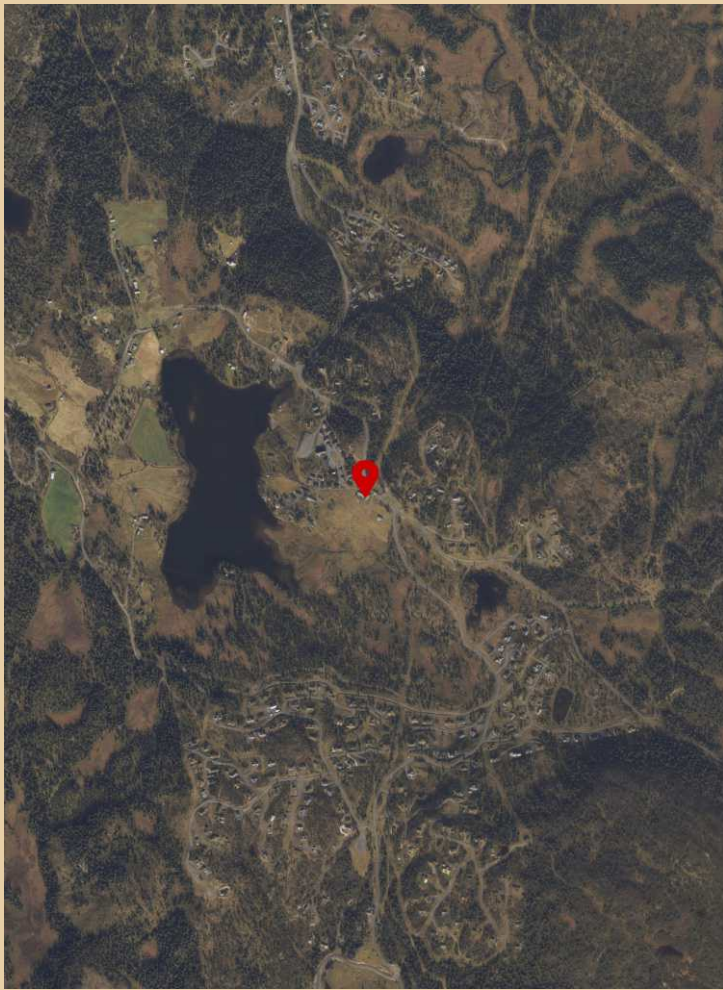
Skeikampen Alpinsenter Linje 511	7 min 4.1 km
Skei fjellandsby Linje 511	7 min 4.4 km

VARER/TJENESTER

Apotek 1 Gausdal	21 min
Gausdal Vinmonopol	21 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Veslesetervegen 592, 2652 Svingvoll
Gnr. 205, Bnr. 94, Gausdal kommune.

Oppdragsnummer:
55251489

Meglerforetak:

PrivatMegleren Lillehammer

Saksbehandler:

Ole Rosten

Telefon / Mobil:

61 26 63 60 / 976 26 400

E-post:

ole.rosten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

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 videreført 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** _____

Egenkaptitalen 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. 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.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker 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.
4. 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.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
7. 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.
8. 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

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. 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).
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 5. 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.
-