

Nabolagsprofil

Nedre Hammarveien 1

Høyde over havet

586 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 51 min	🚗
🚏 Sokna	30 min	🚗
Totalt 8 ulike linjer		29.2 km
🚋 Norefjellveien	11 min	🚗
Linje 110, 241		6.8 km
🚋 Braket	11 min	🚗
Linje 110, 241		7.2 km

Avstand til byer

Hønefoss	53 min	🚗
Drammen	1 t 29 min	🚗
Oslo	1 t 48 min	🚗
Bergen	235.2 km	
Stavanger	256.1 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Noreheim	5 min	🚗
🚗 Norefjellstua Fjellandsby	6 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 354 m
- 310 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Norefjell Skisenter
- Kjøretid: 3 min
- Skitrekking i anlegget: 14



Aktiviteter

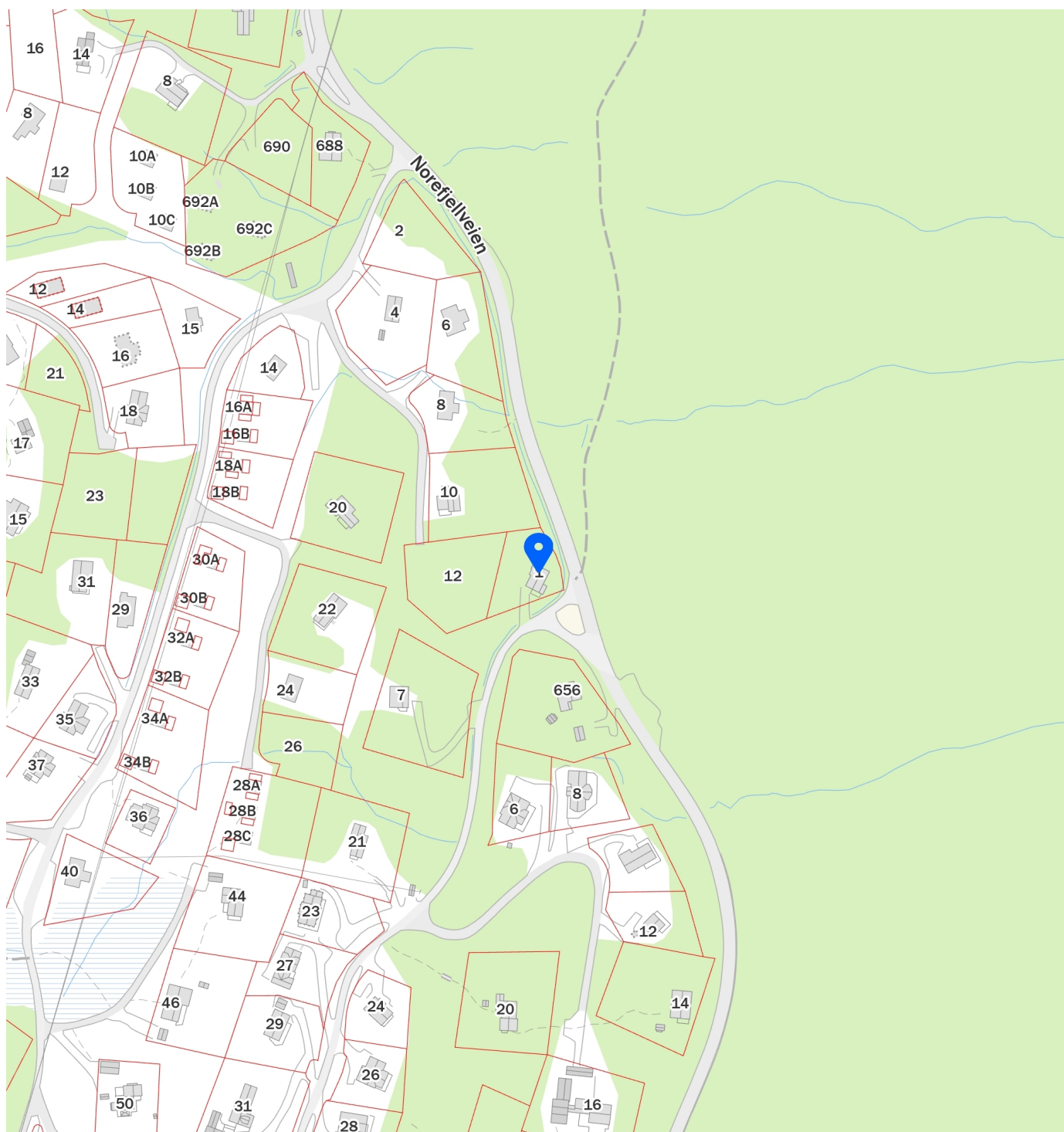
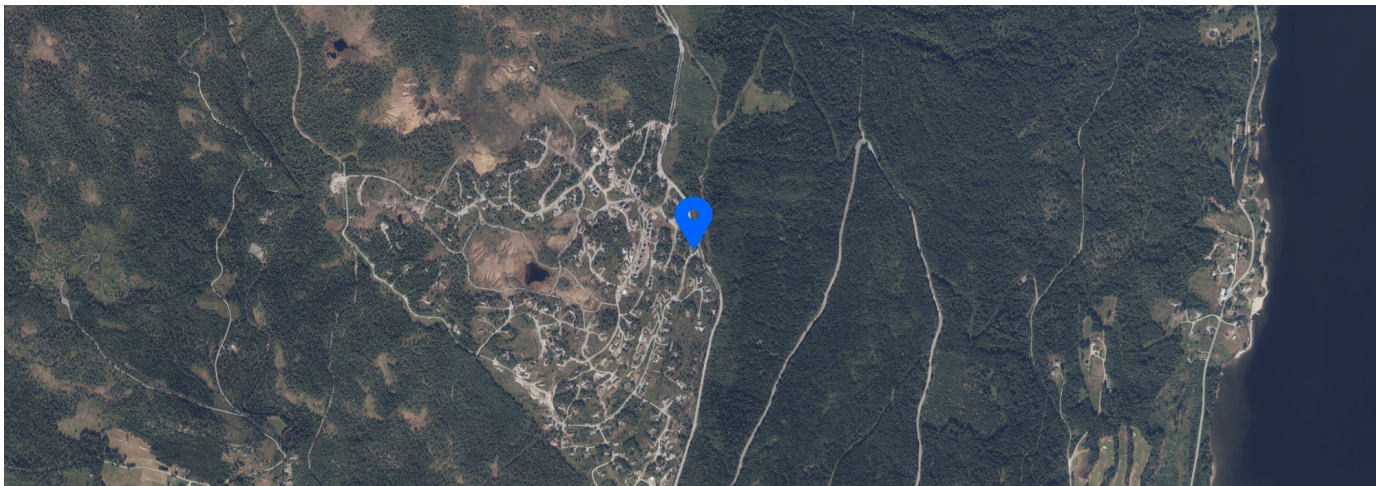
Norefjell Spa og Resort	8 min	🚗
Norefjell Golfklubb	9 min	🚗
Villa Fridheim	14 min	🚗
Krøderbanen (Museumsjernbane)	23 min	🚗
Sigdal motorsenter	31 min	🚗

Sport

⚽ Noresund stadion	12 min	🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...		7.6 km
⚽ Skinnesmoen idrettsplass	22 min	🚗
Fotball		18.3 km

Dagligvare

Joker Norefjell	19 min	🚶
Søndagsåpent		1.5 km
Kiwi Noresund	13 min	🚗
Søndagsåpent		7.9 km



Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Nedre Hammarveien 1, 3536 NORESUND
 KRØDSHERAD kommune
 gnr. 208, bnr. 349

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 22.03.2025

Rapportdato: 29.03.2025

Oppdragsnr.: 20294-1245

Referansenummer: ZX1078

Autorisert foretak: Norsk-Bygningskontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Charles André Lindberg

Vår ref:



 Takstsentralen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Charles André Lindberg
Uavhengig Takstingeniør
post@norsk-bygningskontroll.no
995 05 995



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 byggregler

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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Koselig fritidsbolig med flott utsikt og romslig tomt. Fritidsbolig med flere mindre påbygg i årenes løp som er gjort av eier selv, noe som også deler av bygget bærer preg av. Det er hele 4 soverom med overnattingsplass for 8 personer. Fritidsboligen er i daglig bruk, uten at eier har oppdaget noen feil, eller andre ting som tilsier at tiltak er akutt påkrevd.

Fritidsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det er takrenner, nedløp og beslag av lakkert stål. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er noen av de minste vinduene som ikke er skiftet. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringsdagen. Det kan heller ikke dokumenteres hvordan vinduene er montert og om vind- og dampspærren er korrekt montert. Det er kun utvalgte vinduer som er funksjonstestet. Bygningen har malt hovedytterdør og malt ny balkongdør i tre. Det er pilarer med trebjelkelag og terrassegulv. Rekkverket tilfredsstiller ikke kravet til høyde på rekkverk, men er kun ment som skjerming mot innsyn. Det er kun krav til rekkverk der terrenget ligger i gjennomsnitt lavere enn 50 cm. fra terreng. Det er en murtrapp ved inngangspartiet og ett trinn til terrassen

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og murt forblending. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Furugulvet har variert slitasje, men det er ikke observert noen skader. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe og åpen peis. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er enkle trinn siden det er forskjellige arealer i forskjellige nivåer. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Objektet har flere steder lokalt som fremstår som uferdig, og ikke utført av fagpersoner, og skader i overflaten som ikke er utbedret.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. I 2017 skriver Oslo Advokatkontor AS følgende:

Lagmannsretten har klart kommet til at levetiden på bad er 30-50 år. Levetiden bestemmes av grundigheten ved utførelse og type produkter som er brukt i tettesjiktene. Den øvrige konstruksjonen i gulv og vegger er også avgjørende, og vil ha betydning for våtrommets levetid. Totalvurderingen av badet lar seg derfor ikke vurdere. Derfor er kun kontroll av membran i sluk, fuktsøk på overflater, og boring i tilstøtende konstruksjoner utført, og er bakgrunn for beskrivelsen i rapporten. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Jeg har målt etter fukt med Protimter MMS 2, med referansepunkt midt på baderomsgulvet. Deretter er det målt i dusjsonen og på veggene i dusjsonen. Jeg har ikke registrert fukt ut over det som er normalt, med denne oppbyggingen av gulv og vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Badstu med sittebenker av tre. Det er betong gulv. Toalettrom med fliser på gulv, pussede overflater og malte panelplater i himlingen. Det er veggmontert toalett og servant med speil. Pumpekum for avløp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Vannrørene er fra variert årstall siden det er bygget på i flere anledninger. Det er montert flere fuktvarslere der vann og avløp er etablert. Tilførsel til bygget er i plast, og med varmekabel. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Det elektriske anlegget er skjult. EI- tavlen har automatsikringer. Det er brannvarslere plassert sentralt i hytta, og det er brannslukningsapparat lett tilgjengelig. Innvendige vannledninger er av kobber. Vannrørene er fra variert årstall siden det er bygget på i flere anledninger. Det er montert flere fuktvarslere der vann og avløp er etablert. Tilførsel til bygget er i plast, og med varmekabel. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Det elektriske anlegget er skjult. EI- tavlen har automatsikringer. Det er brannvarslere plassert sentralt i hytta, og det er brannslukningsapparat lett tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Dreneringen er fra 1990.

Beskrivelse av eiendommen

Det antas boligen er fundamentert på fast grunn og med fundamenter og ringmur av betong.
Terrengetskråner lett, mens fritidsboligen er plassert på et flatt område.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Disse opplysningene er gitt av eier.
Det er etablert en levegg mot veien.
Leveggen er ikke omsøkt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger. Det er kun fremlagt en skisse. Alle tilbygg er under søknadspliktig areal.

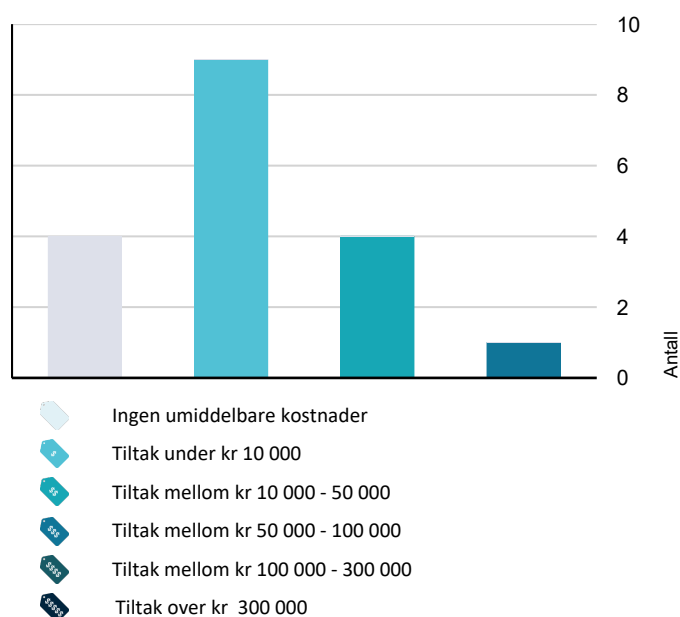
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er gitt opplysninger av eier som ikke er mulig å kontrollere, og det er derfor viktig at rekvisenten leser igjennom dokumentet og gir tilbakemelding til sakkyndig så raskt som mulig om det er avvik i rapporten, og ikke under noen omstendighet distribuerer rapporten før avvikene er korrigert. Har rekvisenten spørsmål eller er i tvil om noe av innholdet i rapporten, rapporteres dette tilbake til sakkyndig umiddelbart. Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Undertegnede har ikke nødvendig kompetanse innen VVS-, elektriske installasjoner eller pipe/ildsteder, og kan følgelig ikke fagmessig kontrollere dette.

Rapporten er kontrollert og godkjent av rekvisent.

Eier/rekvisent skal lese igjennom rapporten før bruk, og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger ihht. feil/mangler som ikke kunne ha blitt oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Det er ikke flyttet på møbler eller annet for å avdekke evt. skjulte feil eller mangler, og det foreligger bilder av objektets møblering på befaringstidspunktet lagret lokalt hos Takstingeniøren.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1960

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Godt vedlikeholdt.

Kommentar

Oppført før TEK97

Tilbygg / modernisering

2005	Terrasse	Treterrasse på bjelkelag og pilarer.
1995	Bad	Bad med dusj og servant.
2016	Badstue	Badstue med sittebenker.
2020	Yttertak	Ny shingel på taket.
2022	Wc	Det ble bygget ny vegghengt toalett med servant.
2023	Vinduer	Ny malte to lagsvinduer.
2024	Vinduer	Nye malte to lagsvinduer med støyreduksjon.

UTVENDIG

TE 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenner, nedløp og beslag av lakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er mangler ved tilslutninger av forkantbeslag, da disse ikke går helt ut til vindskiene.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist omfattende skade i fasade.

Tilstandsrapport

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

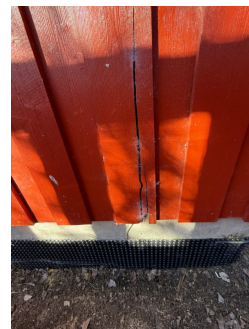
Det er lokale steder der ikke ytterpanelet er tilpasset, og som fremstår som uferdig.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Lokalt må ytterpanelet ferdigstilles på en fagmessig god måte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er ingen skade, men en dårlig og usikker løsning rundt pipen.

Vindskier og isbord er værslitt på lokale steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke påvist noen skader inne på loftet, men man kan med fordel beslå pipen og sørge for god oppbrett på pappen.

Vindskier og isbord bør skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er noen av de minste vinduene som ikke er skiftet. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringsdagen. Det kan heller ikke dokumenteres hvordan vinduene er montert og om vind- og dampspærren er korrekt montert. Det er kun utvalgte vinduer som er funksjonstestet.



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt ny balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøren krever en mindre justering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Juster døren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er pilarer med trebjelkelag og terrassegulv.
Rekkverket tilfredsstiller ikke kravet til høyde på rekkverk, men er kun ment som skjerming mot innsyn.
Det er kun krav til rekkverk der terrenget ligger i gjennomsnitt lavere enn 50 cm. fra terreng.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Der det er høyere til terrenget enn 50 cm, bør rekkverket forhøyes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Utvendige trapper

Det er en murtrapp ved inngangspartiet og ett trinn til terrassen

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og murt forblending. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Furugulvet har variert slitasje, men det er ikke observert noen skader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Fuktskadet panel på veggen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Laseren ble plassert ved pipen, og nivåforskjellene ble målt i stuen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det kan gjennomføres radonmåling, men dette er ikke noe krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det mangler ildfast plate rundt deler av peisen.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av røte eller sopp.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Stubbloftet er preget av høy fuktighet. Bakken er ikke tildekket med plast.

Det er antydninger til at det er både sopp og røteangrep på materialer som er lagret i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Skadet treverk må skiftes.

Tilstandsrapport

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Andre tiltak:
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Krypkjeller er en risikokonstruksjon. Her må alt av organisk materiale fjernes og bakken må tildekkes med plast. Det mangler stubbloft enkelte steder og dette forholdet må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige trapper

Det er enkle trinn siden det er forskjellige arealer i forskjellige nivåer.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre innvendige forhold

Objektet har flere steder lokalt som fremstår som uferdig, og ikke utført av fagpersoner, og skader i overflaten som ikke er utbedret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Panel som sitter skjevt på vegge, og skadet panel som ikke er skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

I 2017 skriver Oslo Advokatkontor AS følgende:

Lagmannsretten har klart kommet til at levetiden på bad er 30-50 år.

Levetiden bestemmes av grundigheten ved utførelse og type produkter som er brukt i tettesjiktene. Den øvrige konstruksjonen i gulv og vegger er også avgjørende, og vil ha betydning for våtrommets levetid. Totalvurderingen av badet lar seg derfor ikke vurdere. Derfor er kun kontroll av membran i sluk, fuktsøk på overflater, og boring i tilstøtende konstruksjoner utført, og er bakgrunn for beskrivelsen i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Jeg har målt etter fukt med Protimeter MMS 2, med referansepunkt midt på baderomsgulvet. Deretter er det målt i dusjsonen og på veggene i dusjsonen. Jeg har ikke registrert fukt ut over det som er normalt, med denne oppbyggingen av gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Det er ikke påvist fukt i vegger eller gulv, og eier hevder badet fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke etablert sluk på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres sluk i rommet for å tilfredstille dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er krav til sluk på vaskerom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstu med sittebenker av tre.
Det er betong gulv.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Pumpekum for avløp.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv, pussede overflater og malte panelplater i himlingen.
Det er veggmontert toalett og servant med speil.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler elastisk fuge i overgang vegg/ vegg og gulv/ vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuger etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Vannrørene er fra variert årstall siden det er bygget på i flere anledninger.
Det er montert flere fuktvarslere der vann og avløp er etablert.
Tilførsel til bygget er i plast, og med varmekabel.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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.

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er skjult.
El- tavlen har automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2020

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



Tilstandsrapport

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.

Det er brannvarslere plassert sentralt i hytta, og det er brannslukningsapparat lett tilgjengelig.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1990.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det antas boligen er fundamentert på fast grunn og med fundamenter og ringmur av betong.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenghforhold

Terrenget skråner lett, mens fritidsboligen er plassert på et flatt område.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2020. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2020. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Disse opplysningene er gitt av eier.

TG 1 Andre tomteforhold

Det er etablert en levegg mot veien.
Leveggen er ikke omsøkt.

Årstall: 1990

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



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

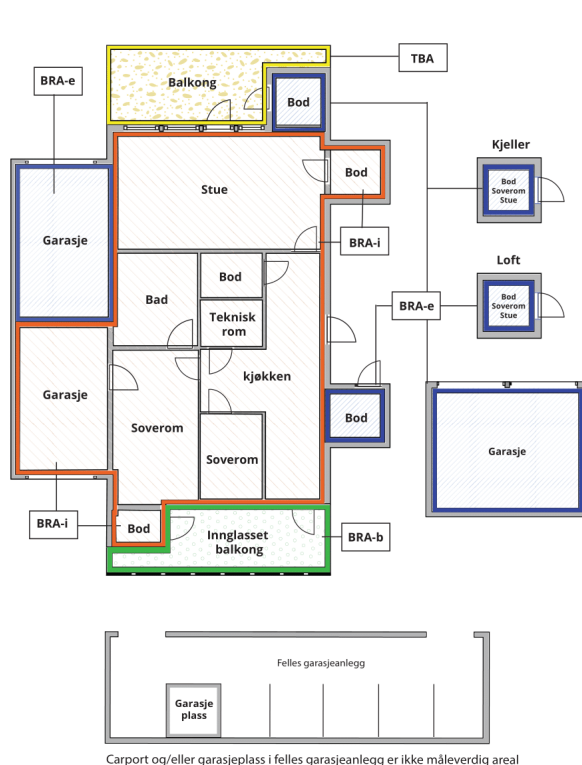
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	78	1		79	18
SUM	78	1			18
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Badstue, Toalettrom, Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Soverom 3, Kjøkken, Spisestue, Stue, Soverom 4	Vaskerom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente tegninger. Det er kun fremlagt en skisse. Alle tilbygg er under søknadspliktig areal.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er gjort bygningsmessige arbeider som fremgår under "Tilbygg/ modernisering".

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	74	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.3.2025	Charles André Lindberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3318 KRØDSHERAD	208	349		0	1036.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nedre Hammarveien 1

Hjemmelshaver

Edwardsen Bjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nedre Hammarveien 1 ligger på Norefjell, et populært fjellområde kjent for sine naturskjønne omgivelser og rike tilbud av friluftaktiviteter både sommer og vinter. Området er spesielt anerkjent for sitt snøsikre nettverk av langrennsløyper som strekker seg gjennom vakre landskap, ideelt for både nybegynnere og erfarne skiløpere.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger, ifølge eier.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger og pumpekum, ifølge eier.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten er lett skrånende og er opparbeidet som naturtomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
150 000	2016	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	29.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Egenerklæring

Nedre Hammarveien 1, 3536 NORESUND

02 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Nedre Hammarveien 1

Postadresse

Nedre Hammarveien 1

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ca 2000

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har brukt som familiehytte

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Edwardsen, Bjørn

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 2.1.2 Årstall
2022
- 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Satt inn vann toalettet
- 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Strand rørlegget
- 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstall
2022
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært
- 4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Lagt nytt shingel på tak og bygget tilbygg

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

1999

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Forsterket grunnmur med armeringsplater pusset over med puss og lagt knotteplast

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt opp utvendig skap og koblet til aquastop og el til tilbygg

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Håvard Moen

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 13.1.2 Årstall
2022
- 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Satt opp pumpekum og monter toalett og aquastop
- 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Rørlegger Strand og Strand og Enger
- 13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Sjelden mus i hytta

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2022

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Har bygget tilbygg som ikke er søkepliktig

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95411012

Egenerklæringsskjema

Name

Edwardsen, Bjørn

Date

2025-10-02

Identification



bankID Edwardsen, Bjørn



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

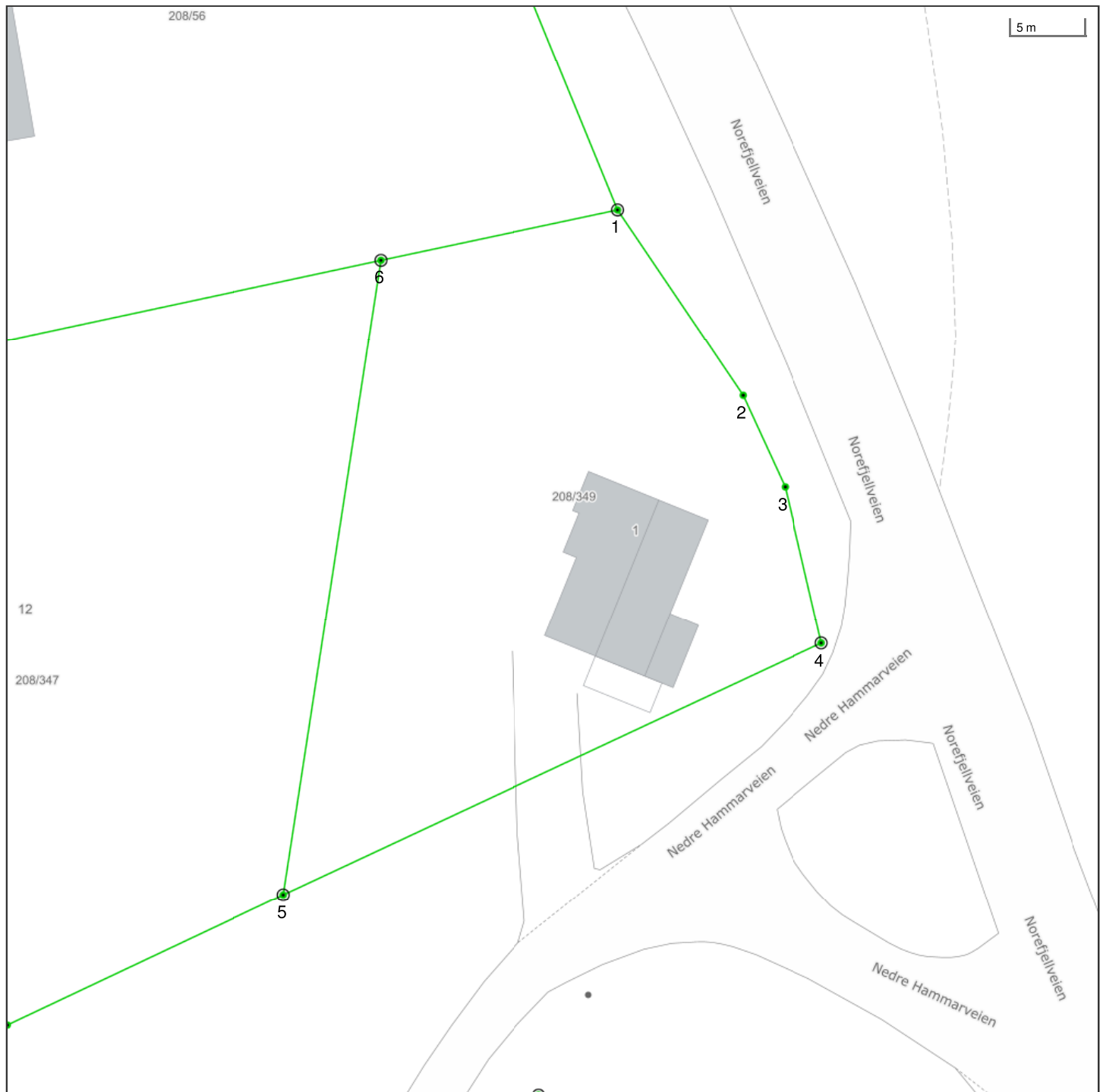
Edwardsen, Bjørn

02/10-2025
10:55:11

BANKID



Eiendomskart for eiendom 3318 - 208/349//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 036,50 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6674147,482138	Øst	531929,265168	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6674165,19	531935,34	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,44	
2	6674152,65	531943,97	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,22	
3	6674146,47	531946,88	0 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,83	
4	6674135,89	531949,45	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,89	
5	6674118,5	531913,04	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,35	
6	6674161,63	531919,29	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,58	



Krødsherad kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3318 - Krødsherad kommune	208	349	0	0	Nedre Hammarveien 1, 3536 NORESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Fritidsbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Norefjell (11.11.2021)	1036.5m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3318 96	Detaljreguleringsplan for Norehammeren (14.12.2017)	Fritidsbebyggelse	1036.5m ²

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

KOMMENTARFELT:



Det tas forbehold om feil og mangler.

Forslag til detaljreguleringsplan/reguleringsendring for

Norehammeren

Norefjell i Krødsherad kommune



Damtjern sentralt i planområdet

Oppdragsgiver/grunneier:

Ola og Linda Nore
Nore Gård, 3535 Noresund
Tlf. 900 22 280 E-post: ola.nore@postweb.no

Prosjektleder:

Grinaker Utvikling AS v/Arealplanlegger/Seniorrådgiver Knut Sterud,
Grinakerlinna 144, 2760 Brandbu
Tlf. 90 66 70 00 E-post: post@grinaker.net

Prosjektrådgiver:

MjøsPlan AS
Postboks 6, 2390 Moelv
Tlf. 62 36 52 98 – 995 54 591 E-post: post@mjosplan.no

Egengodkjent av Krødsherad kommune 14.12.2017



Grinaker Utvikling AS



INNHALDSFORTEGNELSE

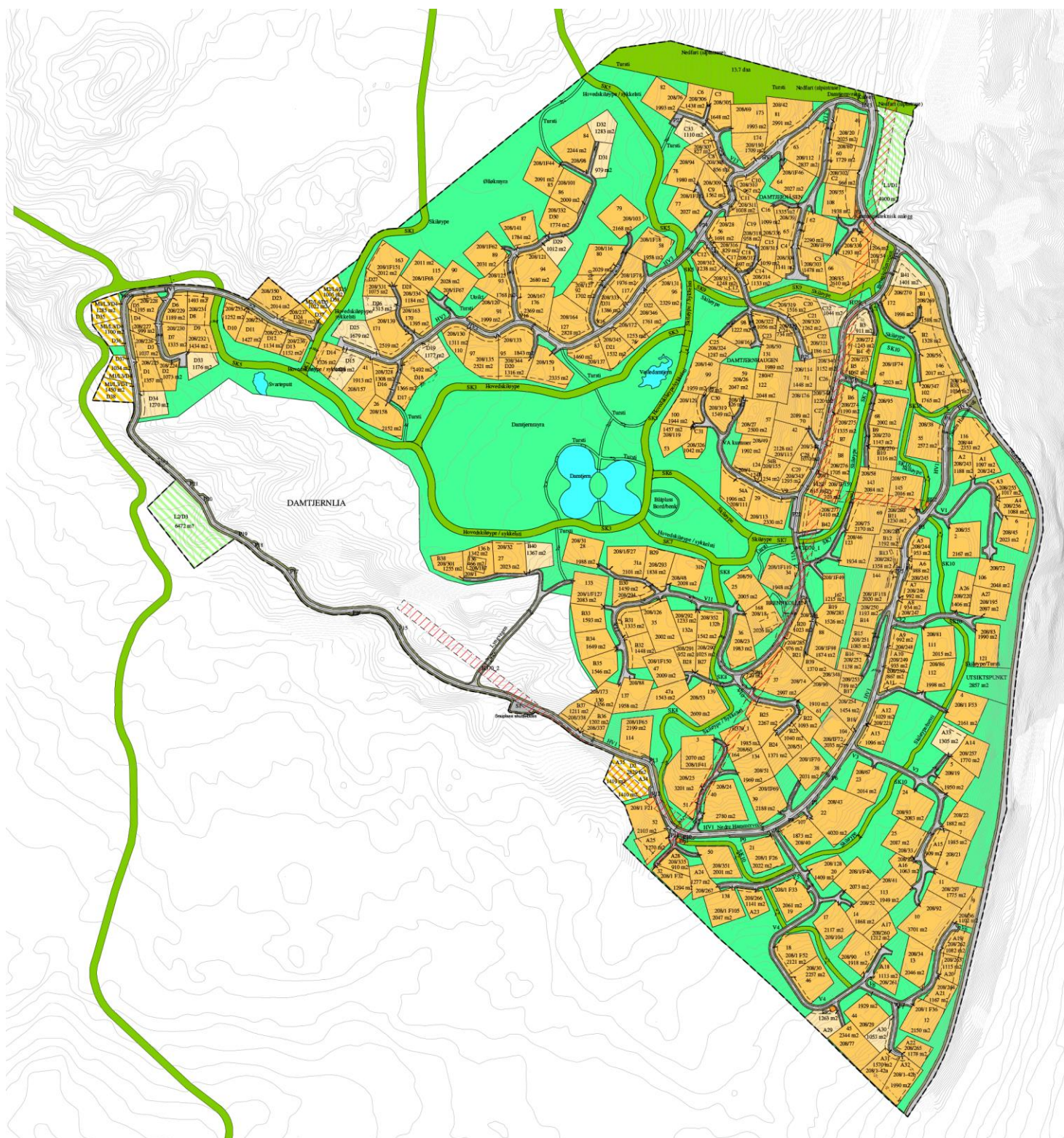
PLANKART	4
1. INNLEDNING	5
1.1 Kort historikk	5
1.2 Bakgrunn og formål med planarbeidet	5
1.3 Forslagstiller og planleggere	5
2. PLANOMRÅDET OG FORHOLDET TIL ANDRE PLANER	5
2.1 Planområdet	5
2.2 Kommunedelplanen for Norefjell	6
2.3 Tidligere reguleringsplaner og delområder	6
3. PLANPROSESS	7
3.1 Varsel om planstart og drøftinger underveis	7
3.2 Innkomne merknader	7
4. HISTORIKK OG NÅSITUASJON	7
4.1 Beliggenhet	7
4.2 Adkomst, parkering og vegløsninger	7
4.3 Naturgrunnlag, landskap og vegetasjon	8
4.4 Landskapshensyn	8
4.5 Friluftsliv og rekreasjon	9
4.6 Damtjern og mindre tjernsputter	9
4.7 Tomter og utbygging	9
4.8 Strømforsyning	9
4.9 Utbygging av vann- og avløpsnett	9
4.10 Områder for lager, deponi m.m.	9
4.11 Kulturminner	10
4.12 Støy	10
4.13 Renovasjon	10
5. PLANBESKRIVELSE – NY SITUASJON	10
5.1 Utvidelse av planområdet	11
5.2 Arealdisponering	11
5.3 Tomter	12
5.4 Adkomst	12
5.5 Veger og parkering	12
5.6 Områder for lager, deponi og massetak	12
5.7 Skiløyper og turstier	13
5.8 Oppmudring av Damtjern	14
5.9 Vann- og avløp	14
5.10 Renovasjon	14
5.11 Kulturminner	14
6. VIRKNING PÅ MILJØ OG SAMFUNN	14
6.1 Landskap	14
6.2 Naturmangfold	15
6.3 Veger, vegtrafikk og trafiksikkerhet	15
6.4 Kulturminner	15
6.5 Friluftsliv og folkehelse	15



6.6 Hensyn til barn og unge	15
6.7 Forurensning	15
6.8 Energiløsninger	16
6.9 Universell utforming	16
6.10 Risiko og sårbarhet	16
REGULERINGSBSTEMMELSER	17
§ 1 Generelle bestemmelser	17
§ 2 Bebyggelse og anlegg	18
§ 3 Samferdselsteknikk og teknisk infrastruktur	20
§ 4 Grønnstruktur – naturområde	20
§ 5 Bruk og vern av vassdrag	21
§ 6 Arkeologiske kulturminner	21
§ 7 Rekkefølgebestemmelser	21
TABELL	22



Detaljreguleringsplan for Norehammeren



1. INNLEDNING

1.1 Kort historikk

Norehammeren er et område hvor det har vært utbygging av hytter/fritidsboliger i løpet av 40-50 år. To detaljreguleringsplaner i 2011 og 2012 la grunnlag for større utbygging og vektlegging av et framtidig høystandard område. Planene resulterte i 126 nye tomter.

Som oppfølging av disse detaljreguleringsplanene ble det gjennomført et større jordskifte på hele Norehammeren. Jordskiftet avklarte rettigheter til veger, tomter og servitutter, og sørget for oppmåling av alle tomter på Norehammeren. Et stort antall tomter og noen veger ble justert. Det vises til jordskiftesak 21.12.2015, samt tilleggssak i infrastrukturfond 15.09.2016 og enkeltsak 15.08.2016.

1.2 Bakgrunn og formål med planarbeidet

Jordskiftedommen fra 2015 var opprinnelig bakgrunnen for behovet for en reguleringsendring, da et stort antall tomter fikk en annen utforming enn i gjeldende reguleringsplaner. Krødsherad kommune har også sett behovet for endring av reguleringsbestemmelsene mht forenkling av saksbehandlingen og at disse blir mer tilpasset dagens krav i markedet.

Det har vært hensiktsmessig å endre både plankart og reguleringsbestemmelser med sikte på byggesaksbehandling, men også overfor en rekke hytteeiere som har avvik på sine innmålte eiendommer kontra tomtestørrelse i gjeldende reguleringsplaner.

Det ble tidligere regulert inn en framtidsrettet infrastruktur for et høystandard hyttefelt i et område med svært få veger og uten vann- og avløp. Infrastrukturen er nå i ferd med å komme på plass, og vil bli trinnvis bygd ut videre.

Formålet med planen er både å tilpasse framtidig detaljreguleringsplan til gjennomført jordskifte i form av endring av tomter, justering av en del veger og skiløyper og legge til rette for en rasjonell utbygging av infrastruktur i form av enkel tilgang til områder for lager, deponi og massetak. I tillegg er det lagt opp til høyere utnyttelse av mange tomter.

1.3 Forslagstiller og planleggere

Detaljreguleringsplanen er utarbeidet på vegne av grunneiere Ola og Linda Nore.

Planarbeidet er gjennomført av Grinaker Utvikling AS v/arealplanlegger/seniorrådgiver Knut Sterud. MjøsPlan AS v/GIS-Ingeniør Lisbeth Tuven har bistått med framstilling av digitale plankart og illustrasjoner.

2. Planområdet og forholdet til andre planer

2.1 Planområdet og områdeavgrensning

Planområdet ligger på Norehammeren, som er et eget platå på Norefjell. Planområdet er avgrenset av Nedre Hammerveg mot øst, sør og vest, Ølløkmyra i nord og Norefjellvegen mot øst. Planområde omfatter 919 daa.



2.2 Kommunedelplanen for Norefjell

Kommunedelplanen for Norefjell er vedtatt 24.06.2004 og planområdet er vist som H1 for bebyggelse og anlegg.

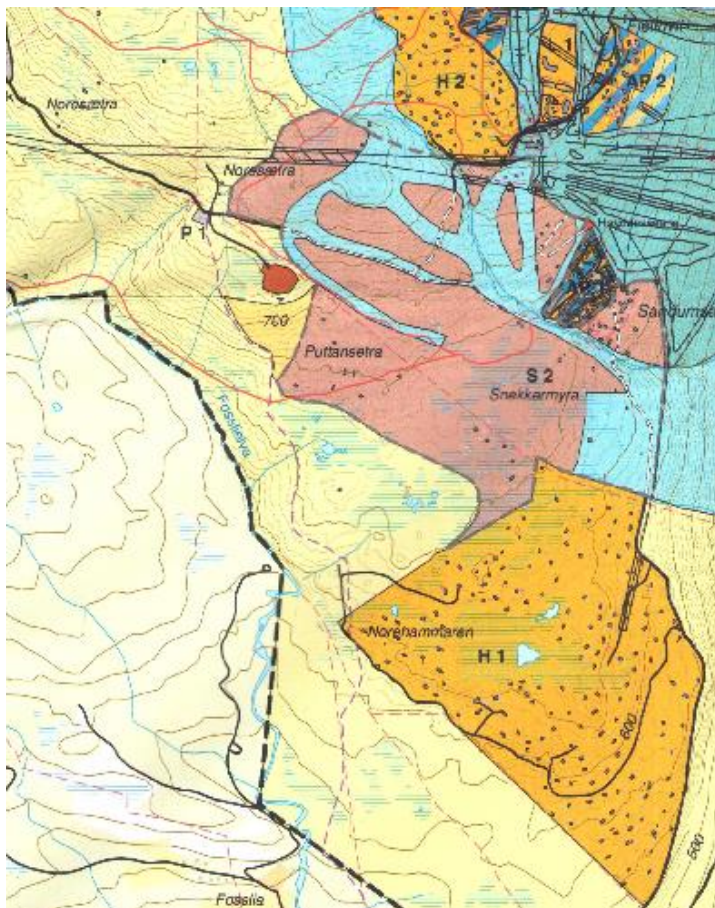


Fig. 1 Utsnitt av kommunedelplanen for Norefjell

2.3 Tidligere reguleringsplaner og delområder

Detaljreguleringsplanen erstatter to tidligere reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for Norehammeren - Område A 07.04.2011: 31 nye tomter
- Detaljreguleringsplan for Norehammeren – Område B Brennkollen – Damtjern 24.05.2012: 95 nye tomter

Vi har i tidligere reguleringsplaner i 2011 og 2012 delt inn planområdet på Norehammeren i følgende delområder:

- Område A: Norehammeren: 31 nye tomter
- Område B Brennkollen: 40 nye tomter
- Område C Damtjernhaugen: 31 nye tomter
- Område D Damtjern: 25 nye tomter
- Område E Damtjernlia: Ingen nye tomter

”Område E Damtjernlia” har vært et område med byggeservitutt. Dette området inngikk ikke i dette planarbeidet.



3. Planprosess

3.1 Planvarsel og drøftinger underveis

Det ble varslet oppstart av detaljreguleringsplan/reguleringsendring for hele Norehammeren 23. februar 2017. *Se vedlegg 1.*

Det har vært et nært samarbeid med Krødsherad kommune v/Hans Ole Wærsted. Behovet for reguleringsendring og planløsninger er drøftet i flere møter i Krødsherad kommune, og under en befaringsrunde med grunneier og kommunen.

3.2 Innkomne merknader

Det har kommet inn 10 merknader til oppstart av planarbeidet:

1. Fylkesmannen i Buskerud
2. Buskerud fylkeskommune, Utviklingsavdelingen
3. Petter Ebell Hestnes
4. Vigar Martin Aas – Tomt 4-208/1F53
5. Petter Abrahamsen – Tomt 67-208/1F74
6. Rune Dahl Franck – Tomt 68-208/95
7. Didrik Aarstad – 168-Tomt 18/18
8. Vidar Sønsterud – Tomt 11-208/97
9. Andreas Herstad/Cathrine Throne-Holst – Tomt 208/63
10. Lars B. Løkketangen – Tomt 208/31
11. Magnhild Ødegård – Tomt 208/83

Merknadene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg. *Se vedlegg 2.*

I tillegg har det vært et stort antall henvendelser via tlf og e-post fra hytteeiere som har spurt om planarbeidet vil påvirke deres tomtegrenser og/eller har anmodet om informasjon om planarbeidet. Dette er besvart av Knut Sterud i Grinaker Utvikling AS, og i noen tilfelle av Krødsherad kommune

4. Historikk - Nåsituasjon

4.1 Beliggenhet

Planområdet er lokalisert til Norehammeren på Norefjell i Krødsherad kommune. Planområdet samsvarer med tidligere reguleringsplaner fra 2011 og 2012, men har en liten utvidelse i vest og i øst.

4.2 Adkomst, parkering og vegløsninger

Hovedadkomst er via Norefjellsvegen. Adkomst er via tre hovedveger: Nedre Hammerveg, Brennkollenvegen og Damtjernvegen.

Adkomst er tidligere bygd som en todelt adkomst med informasjonstavle i midten. I tidligere reguleringsplan ble denne endret til T-kryss.

En rekke, nye veger er bygget i A og B-områdene i løpet av de siste årene. Tidligere reguleringsplaner har lagt stor vekt på å sikre adkomstveg til flest mulig av de eksisterende tomtene. Kun to tomter innenfor planområdet har ikke adkomstveg fram til tomte. Tilknytning og vedlikehold av disse vegene er etablert med hjemmel i Veglovens § 53.



Adkomst og parkering for den enkelte tomt blir tatt inn som tinglyste rettigheter for alle nye tomter i forbindelse med fradeling.

Det er en rekke mindre parkeringsplasser/parkeringslommer langs Nedre Hammerveg. Disse parkeringsplassene vil etter hvert bli avviklet, når det blir etablert adkomst fram til samtlige tomter i området.

Hovedvegen er tidligere planlagt med 10 m reguleringsbredde (inntil 5 m kjørevege) mens interne samleveger (merket V) er regulert med 8 m bredde (inntil 4 m kjørevege) og adkomstveger med 6 bredde (inntil 3 m kjørevege).

4.3 Naturgrunnlag, landskap og vegetasjon

Norehammeren har et variert landskap. Den nedre delen består av et eget platå som heller ned mot Norefjellsvegen. Området langs den første delen av Nedre Hammerveg er forholdsvis bratt.

Landskapsrommet i hele planområdet er dominert av Damtjernmyra med Damtjern og Vesle Damtjern sentralt i planområdet og Ølløkmyra i nord. I tillegg er det to dominerende høydedrag, Brennkollen og Damtjernhaugen. Brennkollen og selve Damtjernhaugen er tidligere bebygde. Deler av den søndre og midtre delen av planområdet har utsikt mot Krøderen, Noresund og dalen, mens deler av den nordre delen har utsikt mot Norefjell og alpinanlegget.

Store deler av planområdet er skrint med lite løsmasse over fjellet. Noen små bekker krysser gjennom planområdet. De fleste av disse har liten vannføring i store deler av året. Området er dominert av lavbonitets skogsmark med blandingsskog. De høyereliggende områdene har større innslag av furuskog, men i økende grad også lauvtrevegetasjon. Rundt Damtjernmyra er det en del eldre, større furutrær. Det er gjennomført en god del tynning av vegetasjon i den nedre og midtre delen av planområdet. Men store og gamle furutrær i det sentrale området rundt Damtjern og i flere andre områder er tatt vare på.

Den store Damtjernmyra sentralt i planområdet har betydelig evne til å fange opp overflatevann i perioder med store nedbørsmengder.

4.4 Landskapshensyn

Det er i tidligere reguleringsplaner lagt opp til best mulig naturtilpasning av tomter og bebyggelse, grønnstruktur og tilrettelegging av turstier, skiløyper og enkle friluftaktiviteter. En del bebyggelse er eksponert i nærområdet, men fjerneksponering er begrenset for store deler av planområdet.

Det er lagt vekt på å ta hensyn til viktige landskapselementer som grønnkorridorer langs skiløyper, noen mindre bekkedaler og flere myrer. Men utbyggingsmønsteret i løpet av spesielt de siste 30 årene har lagt en vesentlig premiss for planløsninger.

Det er sikret sammenhengende grønnkorridorer sentralt i byggeområdene som framtidig skiløypetrase og turstier/sykelstier. En har tidligere tilstrebet å legge nye veitraseer mest mulig skjermet i landskapet, med god kurvatur og med tilfredsstillende stigningsforhold så langt det har vært mulig.



4.5 Friluftsliv og rekreasjon

Gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon for brukere av området har vært en rød tråd i tidligere reguleringsplaner. Det kjøres opp flere skiløyper i området. Deler av løypenettet i den sentrale delen av planområdet er svært populært; også blant brukere/hyttefolk utenom planområdet, spesielt når høgereliggende området er utsatt for vind.

Det er tidligere planlagt flere gjennomgående skiløyper i planområdet. Disse er knyttet opp mot resten av løypenettet på Norehammeren/Norefjell. Hovedløyper er sikret med reguleringsformål på 10 m bredde, mens mindre løyper har reguleringsbredde på 5 m bredde. Dette sikrer bruk av løypemaskiner. Det er tidligere gjennomført flere makeskifter for å sikre skiløypetraseer.

4.6 Damtjern og mindre tjernsputter

I området ligger Damtjern, Vesledamtjern og en mindre putt, Svartputt. Disse tjernene/puttene er i ferd med å gro igjen. Det var tidligere planlagt oppmudring av disse tjernene med sikte på framtidig større vannspeil og friluftsliv.

4.7 Tomter og utbygging

Det er tidligere godkjent 264 tomter i området. Mange av de eldre tomtene er store (ca. 2 daa eller mer). I reguleringsplanene fra 2011 og 2012 ble det i hovedsak planlagt tomter på 1,0-1,4 daa, mens en del tomter langs Nedre Hammergev er på under 1 daa. Tidligere var det 28 små festetomter i den øvre delen (nord og nordøst for Damtjern) med areal på kun 150 m² og byggeservitut. Disse ble endret gjennom jordskifte til store tomter, de fleste til tomter på 1,5-2,0 daa, noen også på over 2,0 daa. Området som helhet er preget av forholdsvis store tomter.

A-området nedenfor Nedre Hammergev er utbygd med infrastruktur og bebyggelse. Det samme med de fleste tomtene i nærområdet på oversiden av Nedre Hammergev.

4.8 Strømforsyning

Området har i dag strømforsyning. Luftstrek i form av 32 kV krysser gjennom den søndre delen av planområdet, noe som har begrenset utbygging av flere tomter langs Brennkollenvegen. Luftstrek langs Brennkollenvegen vil i framtida bli lagt som jordkabel.

4.9 Utbygging av vann og avløpsnett

Det er ikke godkjente utslippstillatelser for gråvann og/eller sortvann i planområdet. Det har tidligere vært et stort antall private avløpsløsninger av høyst variabel kvalitet i området.

Tidligere vannforsyning har skjedd via privat vannverk nord på Norehammeren. Ledningsnettet her er også av variabel kvalitet. Fortsatt ha en del hytter vannforsyning via dette vannverket.

Det har i løpet av de siste årene vært omfattende utbygging av felles vann- og avløpsløsning i den nedre delen av planområdet i samarbeid med Norefjell Vann- og Avløps selskap AS (NVA), som er et heleid kommunalt selskap.

4.10 Områder for deponi, lager m.m.

I reguleringsplanen fra 2012 ble det planlagt flere områder for masseuttak (myrjord/morenemasse), mellomlagring av masse, deponi for overskuddsmasse (stein, røtter m.m.), lagerplass for bygningsmaterialer og oppstillingsplass for anleggsmaskiner i planområdet.



Flere av disse områdene er så langt ikke tatt i bruk på grunn av transportavstand fra utbyggingsområder med nye veger, vann-og avløpsledninger. Områder for lager, deponi og massetak er revurdert i planarbeidet.

4.11 Kulturminner

Det er ikke kjente kulturminner i planområdet. Kulturhistorisk registrering av Område A på Norehammeren sommeren 2009 resulterte ikke i funn av kulturminner. Jfr. kulturhistorisk rapport av 21.08.2009.

4.12 Støy

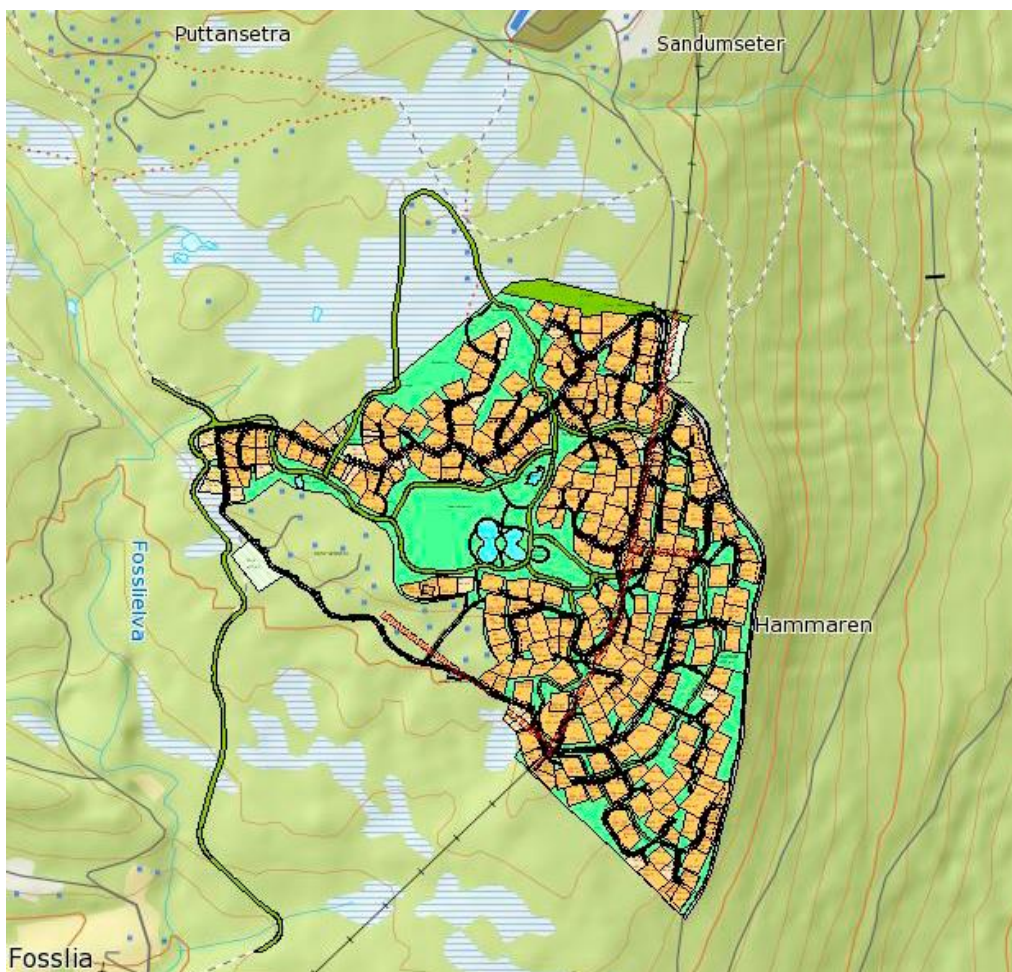
Deler av planområdet ligger i nærområdet til Norefjellvegen. Det er tidligere gjennomført støyvurdering i regi av Brekke & Strand Akustikk. Noen tomter langs Norefjellvegen ligger delvis i gul sone med beregnet støy på over 55dB. Her er det lagt inn byggegrense på berørte tomter.

Det har ikke vært behov for ny støyvurderingen som del av dette planarbeidet.

4.13 Renovasjon

Dagens renovasjon er løst gjennom containere inntil Norefjellsvegen.

5. Planbeskrivelse – Ny situasjon



Norehammeren og nærområdet



5.1 Utvidelse av planområdet

Planområdet samsvarer i store trekk med tidligere planområde i reguleringsplaner for Norehammeren fra 2011 og 2012.

Området er utvidet noe i vest og i øst med fire områder for lager/deponi/massetak. Et mindre område for deponi, et område for deponi/lager og et område for lager/deponi/massetak er planlagt på yttersiden av Nedre Hammerveg. Et annet område er planlagt for området for lager/deponi på nedsiden av Norefjellsvegen. Det vies til punkt 3.6.

Tidligere planområdet er også utvidet i nord med tomt D23 - 208/350, som ble lagt inn som del av gjennomført jordskifte.

5.2 Arealdisponering

Arealdisponeringen framgår av plankart av 27.11.2017. Planområdet omfatter ca. 919 dekar og 264 eksisterende tomter.

Oversikt over reguleringsformål i planområdet:

RGULERINGSFOREMÅL:	AREAL:
§ 12-5. Nr. 1 Bebyggelse og anlegg:	
- Fritidsbebyggelse, eksisterende tomter	ca. 441,9 daa
- Fritidsbebyggelse, nye tomter	ca. 20,9 daa
- Kombinert bebyggelse og anlegg	ca. 9,7 daa
- Skiløypetraseer	ca. 58,4 daa
- Andre formål	ca. 0,2 daa
Sum bebyggelse og anlegg:	ca. 530,8 daa
§ 12-5. Nr. 3 Grønnstruktur:	
- Naturområde - grønnstruktur	ca. 265,3 daa
- Friområde	ca. 4,7 daa
- Turveg	ca. 3,2 daa
Sum grønnstruktur:	ca. 276 daa
§ 12-5. Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	
- Kjøreveg	ca. 50,5 daa
- Annen veggrunn	ca. 45,3 daa
- Parkeringsplasser	ca. 2,0 daa
- Veg	ca. 1,6 daa
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	ca. 98,6 daa
LNFR:	
- LNFR Kombinert formål (deponi/lager)	ca. 11,4 daa
Bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone:	
- Friluftsområde	ca. 9,9 daa
- Friluftsområde i vassdrag	ca. 0,5
Sum bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone:	ca. 919,1 daa
PLANOMRÅDET:	ca. 919 daa



5.3 Tomter

Det er forslag om 24 nye tomter, hvorav 8 først kan bebygges etter avsluttet anleggsvirksomhet.

Det er åpnet for seksjonering i planområdet etter ønske fra Krødsherad kommune.

Et stort antall tomter har fått høyere utnyttelsesgrad BYA. Jfr. tabell i reguleringsbestemmelsene.

Oversikt over eksisterende (godkjente) tomter og nye tomter:

Delområder:	Godkjente tomter:	Nye tomter:	Tilleggsareal:
Område A	67	5	
Område B Brennkollen m.fl.	144	3	2 tomter
Område C Damtjernhaugen – Damtjernåsen m.fl.	31	2	1 tomt
Område D Damtjern m.fl.	22	14	Ingen tomter
TOTAL NOREHAMMEREN: 288	264	24	3 tomter med mulig tilleggsareal

5.4 Adkomst

De opprinnelige tre adkomstvegene er opprettholdt. En har valgt å opprettholde tidligere adkomst som todelt adkomst for Nedre Hammerveg slik den er i dag, da brukere er fornøyd med denne løsningen og det er gode siktforhold.

5.5 Veger og parkering

Flere samleveger (merket med V) og mindre adkomstveger er justert som følge av jordskiftedommen, utbygging og innspill fra hytteeiere i den nedre og midtre delen av planområdet. Det er ikke planlagt nye veger i området. Samtlige veger er framstilt med kjøreveg/vegbredde og annen veggrunn.

I framtida vil alle tomter få mulighet for adkomst inn på sin tomt eller parkering i nærområdet. Parkeringsplasser langs Nedre Hammerveg vil da ikke lenger ha noen funksjon.

Parkeringsplass P23 helt nord i området vil bli opprettholdt for tomter nord for planområdet, inntil det foreligger ny reguleringsplan med vegløsning for dette området.

Det er forslag om ny snuplass S1 for framtidig buss («shuttle-buss») ved Nedre Hammerveg mht framtidig mulig tilbringertjeneste til Norefjell Skisenter.

Vegene i området bør skiltes med maks 40 km/t.

5.6 Områder for deponi, lager og massetak

Etter omfattende utbygging av veger, vann-og avløpsledninger og tomter i den nedre delen av Norehammeren, har en revurdert behovet for masseuttak (myrjord/morenemasse), deponi for overskuddsmasse (stein, røtter m.m.), områder for mellomlagring av masser, lagerplass for bygningsmaterialer og oppstillingsplass for anleggsmaskiner og containere. En rekke områder er vurdert.



Det er ikke ønskelig med større lager/deponi for mellomlagring i de sentrale delen av området av hensyn til hytteeiere og brukere av området. Men det er et viktig mål å legge til rette for kortest mulig transportlengde for anleggsmaskiner og materiell i planområdet under videre utbygging av veger, vann-og avløpsledninger. Dette forutsetter lagerplasser ved innfartsveier og i andre områder, og i størst mulig grad i nærområdet av framtidig utbyggingstrinn.

Tidligere områder for lager ved bl.a. adkomst til Damtjernområdet og Brennkollenveien (L1, L2 og L3 i reguleringsplan fra 2012) er tatt ut av planforslaget. To av områdene er endret til tomter.

Det er lagt opp til flere områder for mellomlagring av masse, uttak av myrjord og lagerplass for materialer, rør, anleggsmaskiner, containere m.m. i byggeperioden. Disse områdene er lagt til ytterkant av planområdet. De vil bli tilbakeført til opprinnelig formål etter bruk i byggeperioden og tre av områdene er tenkt som framtidige tomteareal etter avsluttet anleggsarbeid.

Oppmudring av Damtjern vil sikre en god del myrjord som kan benyttes til tomter og andre behov. Området M1/M2 i reguleringsplan fra 2012 lå på myr, og er derfor tatt ut av planforslaget.

Det er få områder som egner seg for uttak av morenemasse/sams masse i planområdet. Det er derfor planlagt et område for massetak (noe uttak av morenemasse), lager og deponi (mellomlagring) på ca. 5 daa helt i vest i planområdet (M1, L3 og D4). Dette området vil bli benyttet til 4 tomter etter avsluttet anleggsarbeide.

Hoveddeponi for overskuddsmasse og lager L2/D2 på ca. 6,5 daa er planlagt på nedsiden av Nedre Hammerveg helt vest i planområdet. Disse to områdene vil dekke behovet ved utbygging av infrastruktur og tomter i den vestre og midtre delen av planområdet, i tillegg til to mindre områder, D2 (ca. 2,8 daa) og M2/L4/D4 (ca. 2 daa).

Det er planlagt nytt område for lager/deponi D1/L1 på ca. 4,9 daa på nedsiden av Norefjellsvegen ved innkjøring til Damtjernvegen. Dette vil trolig dekke behovet ved utbygging i den østre delen av planområdet.

5.7 Skiløyper og turstier

Turstier/sykkelstier og skiløyper er justert på Damtjernmyra. Disse er samlokalisert og vil bli etablert samtidig med oppmudring av Damtjern og etablering av friluftsområde med bl.a bål plass og bord/benker. Skiløypetraseer i den vestre delen er også noe justert.

Hovedskiløype/sykkelsti/tursti er opprettholdt med en 10 m bred korridor, men mindre skiløyper har 5 m bredde. Mindre turstier kan opparbeides med inntil 3 m bredde.

Det er opprettholdt mulighet for et framtidig alpintrase (nedfartstrase/skiløype) og to mindre skiløyper/skiløyper som kan knyttes opp mot Norefjell Skisenter i framtida.

Store deler av Norehammeren ligger i le for vær og vind og vil egne seg godt for framtidig lysløype langs deler av hovedskiløypene. Dette vil bli vurdert gjennom framtidig regulering av området nord for planområdet. Det vil bli lagt stor vekt på bruk av mest mulig konsentrert belysning av selve løypetraseen for å redusere lysforurensing i området som helhet.



5.8 Oppmudring av Damtjern

Det er foretatt undersøkelse av grunnen rundt Lille Damtjern. Det er valgt å gå bort fra oppmudring av denne tjernspetten da det er svært dypt. Lille Damtjern er derfor tilbakeført til dagens størrelse.

Man vil konsentrere seg om oppmudring av Damtjern, øy med gangbruer og anlegg med turstier for alle grupper og område for bål plass/bord/benker rundt dette tjernet. Dette arbeidet er planlagt gjennomført i løpet av vinteren 2018 forutsatt tørt i bakken. Det forutsettes at arbeidet skjer etter gjeldende lover og forskrifter.

Strandsonen vil bli sikret i form av grunne områder. I Damtjern vil det bli anlagt en mindre øy med adkomst via gangbruer.

5.9 Vann-og avløp

Vann-og avløpsledninger skal bygges ut i henhold til forhåndsgodkjente vann- og avløpsplaner. Arbeidet skal i størst mulig grad samkjøres med opparbeiding av veger og annen tilstøtende infrastruktur.

5.10 Renovasjon

Renovasjon er vist som eget område (merket R) inntil Norefjellsvegen mellom Brennkollenvegen og Damtjernvegen. Containere er planlagt senket ned i grunnen.

Framtidig ny miljøstasjon for hele Norefjell vil bli lokalisert langs Norefjellvegen. Nærmere lokalisering vil bli vurdert av Krødsherad kommune som del av pågående rullering av kommunedelplanen for Norefjell.

5.11 Kulturminner

Det er ikke kjente kulturminner i planområdet. Buskerud fylkeskommune har stilt krav om arkeologisk registrering i det området (Område B – D Brennåsen-Damtjern) som ikke ble utført tidligere.

6. Virkninger på miljø og samfunn

6.1 Landskap

Norehammeren er preget av et stort utbyggingsområde med mange tomter og utbygging over lang tid. De fleste tomtene er store og mange tomter vil tåle større bebyggelse. Gjennomsnittsstørrelsen på tomtene (både eksisterende og nye) er 1,6 daa.

Det er lagt opp til en differensiering av utnyttelsesgrad BYA og mønehøgde i forhold til beliggenhet, landskap, størrelse på tomter og nabotomter.

Det dominerende landskapsrommet er Damtjernmyra som ligger sentralt i planområdet. Dette har viktige kvaliteter for opplevelse og friluftsliv gjennom hele året. Det er svært viktig at eldre furutrær tas vare på i dette området.

Forslag til 16 nye tomter er lagt som naturlig fortetting av eksisterende bebyggelse og vil ikke få noen negativ innvirkning på landskapet som helhet i området. Det samme gjelder framtidige 8 tomter i områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål, som først kan benyttes etter avsluttet utbygging av infrastruktur og anleggsarbeid. Disse tomtene ligger alle i ytterkant av den vestre delen av planområdet.



6.2 Naturmangfold

Planområdet består av næringsfattig flora. Det er ikke registrert viktige naturtyper i naturbasen. Det er ikke kjennskap til truede arter eller naturtyper i planområdet. Det er ikke aktuelt med avbøtende tiltak i forhold til naturmangfold.

6.3 Veger, vegtrafikk og trafikksikkerhet

Det er gjennomført tidligere gjennomført støyanalyse for bebyggelse langs Norefjellsvegen. Noen tomter i nærområdet langs Norefjellsvegen ligger i gul sone og har fått byggegrense som er tilpasset dette.

Det gjenstår større utbygging av veger og vann- og avløp som vil medføre en del anleggstrafikk og noe støy. Et av tiltakene for å begrense anleggstrafikk og transportlengde i det øvre området, er planlegging av flere områder for lager/deponi/mellomlagring/massetak.

Enkel tilgang til gode skiløypetraseer i nærområdet av hyttegrendene sikrer trygg ferdsel. Det er viktig at hovedveger og andre private veger (merket V) blir bygd ut i full bredde i tråd med planen. Det anbefales privat skilting med maks 40 km/t. Krysningsspunkt for skiløyper bør merkes.

En framtidig etablering av «shuttle-buss» i vintersesongen (vinterferie/påske) anses som et meget positivt tiltak. Planforslaget ses ikke å medføre noen spesielle konsekvenser for trafikksikkerhet.

6.4 Kulturminner

Det er ikke gjort funn av kulturminner i det nedre området tidligere. Det skal gjennomføres arkeologisk registrering av B-området i løpet av sommeren 2017.

6.5 Friluftsliv og folkehelse

Planområdet er lokalisert i et område med svært gode muligheter for friluftsliv. Skiløypenett og turstier er knyttet til større løype- og turstinett på Norefjell i tråd med Kommunedelplanen for stier og løyper 2013. Planområdet har god tilgang til høyfjellsområder lengre opp på Norefjell, og ligger i nærområdet til Norefjell Skisenter med et stadig bedre tilbud til skiinteresserte mht skiturer og alpinsport.

Et stort antall store tomter gir også store muligheter for lek og aktiviteter for barn og unge på selve tomta. Mer aktiv tilrettelegging for friluftsliv gjennom oppmudring av Damtjern og gode turstier m.m. på Damtjernmyra vil bedre forholdene for rekreasjon og friluftsliv.

Planforslaget vil medføre en forbedring av forholdene for friluftsliv for alle grupper så snart det er gjennomført tilrettelegging på Damtjernmyra, og nye turstier er etablert i tråd med planen.

6.6 Hensyn til barn og unge

Det vises til pkt. 6.5. God tilgang til skiløyper og turstier i nærområdet for de fleste tomtene er svært viktig for barn og unge. Mer aktiv tilrettelegging for friluftsliv på Damtjernmyra anses også som et positivt tiltak.

6.7 Forurensning

Det er et mål at flest mulig enheter knyttes til framtidig vann- og avløpsledninger så snart disse er anlagt.



6.8 Energiløsninger

Energiløsning er i dag hovedsakelig basert på strøm og vedfyring. Framtidig bebyggelse vil etter all sannsynlighet basere seg på strøm som hovedenergikilde, supplert med ved- og gassfyring. Alternative energikilder er trolig lite aktuell, bortsett fra supplering med solcellepanel og evt. etablering av jordvarme.

6.9 Universell utforming

Krav om universell utforming for bygg legges til grunn i henhold til lovverket. Dette ivaretas av Krødsherad kommune ved byggesaksbehandling.

6.10 Risiko og sårbarhet

Planforslaget er vurdert opp mot aktuelle risikofaktorer. J.fr vedlagt ROS-skjema. **Vedlegg 3.**



Norehammeren med Norefjell Skisenter og Krøderen i dalbunnen. Google Earth.



BESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN NOREHAMMEREN PÅ NOREFJELL I KRØDSHERAD KOMMUNE

Revidert: 28.11.2017

Bestemmelsene erstatter:

- Reguleringsplan for Norehammeren – Område A 07.04.2011.
- Detaljreguleringsplan for Norehammeren – Område B Brennkollen – Damtjern 24.05.2012.

PLANENS FORMÅL:

Formålet med planen er å gi en helhetlig plan for Norehammeren. Tidligere vedtatte reguleringsbestemmelser har blitt endret i samsvar med jordskiftesak 21.12.2015, samt tilleggsavgjørelse i infrastrukturfond 15.09.2016 og enkeltsak 15.08.2016.

Videre er det forslag om noen nye tomter og endringer av veianlegg, justering av skiløyper, sykkel- og turstier, områder for kombinert bebyggelse og anleggsvirksomhet m.m.

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Planområdet

Det regulerte området er vist på plankartet datert 27.11.2017 med planavgrensning. Det regulerte arealet er på ca. 894 daa.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5. ledd nr 1):

Fritidsbebyggelse (tidligere godkjente tomter)
Fritidsbebyggelse (nye tomter)
Skianlegg (Skiløype og alpintrase)
Trafo
Kommunalteknisk anlegg (Renovasjon) R1

Kombinerte bebyggelse og anleggsformål

Deponi/Lager/Bebyggelse og anlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5. ledd nr. 2):

Privat vei:
Hovedvei (HV)
Samlevei (SV)
Adkomstvei (AV)
Snuplass for «shuttle-buss» S1 og andre snuplasser
Parkeringsplasser/parkeringslommer (P)

Grønnstruktur (PBL § 12-5. ledd nr. 3):

Grønnstruktur/Naturområde
Tursti og sykkelsti



Område for bål plass m.m.

Grønnstruktur kombinert med anlegg

Område for deponi, råstoffutvinning, lager

Hensynssone (PBL § 12 6. ledd nr. 2):

Kraftlinje og trafo

1.3 Rehabilitering av skuldre, grøfter, skjæringer og fyllinger

- a. Skuldre, grøfter, fyllinger og skjæringer skal påføres lokale masser og rehabiliteres med opprinnelig vegetasjon i første vekstsesong.

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Område for fritidsbebyggelse

- a. Seksjonering tillates. Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet, jfr punkt 3.3 c.
- b. Tabell angir vilkår som gjelder for hver enkelt tomt med tomtestørrelse, maksimal tillatt bebygd areal (maksimal BYA) og maksimal mønehøgde over gjennomsnittlig planert terreng.
- c. Maks BYA for største bygg er 180 m².

2.2 Utforming av tomter og terrengforandringer

- a. Ved plassering av bygninger skal det i størst mulig grad tas hensyn til terrenget slik at en unngår skjemmende skjæringer og fyllinger. Mest mulig av eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares.
- b. Skjæring/fylling tillates med inntil 2,0 m. Det skal være noenlunde balanse mellom skjæring/fylling.

2.3 Utforming av bebyggelse

- a. Bebyggelsen skal oppføres i tømmer, stavverk eller bindingsverk. Det kan benyttes naturstein som forblending på deler av bygget.
- b. Dersom det benyttes større vindusflater bør det gjøres tiltak for å unngå gjenskin, for eksempel membran i glasset. For vindusflater som er 2,0 m² eller større skal det gjøres tiltak for å unngå gjenskin.
- c. Alle bygg på samme tomt skal tilpasses hverandre med tanke på takvinkel, utforming, materialbruk.

2.4 Tillatt takform og taktekkingsmaterialer

- a. Alle bygg skal ha saltak med vinkel mellom 19 og 35 grader.
- b. Hovedmøneretning tilpasses nærliggende bygninger og skal som hovedregel være på tvers av fallretningen i terrenget.



- c. Taket skal være tekt med torv, spon, bord, matt og farget takstein, Sedum (grønne tak) eller shingel.

2.5 Farger

- a. Fasadene, vindskier og belistning/gerikter rundt vinduer skal være i jordfargede nyanser.

2.6 Flaggstenger og utebelysning på tomt

- a. Det er ikke tillatt å sette opp flaggstenger.
- b. Det skal kun benyttes indirekte (skjermet) belysning på utvendig hyttevegg. Minimum 70% av lyskjeglen skal vende ned.

2.7 Vann og avløp

- a. Vann-og avløp anlegges i henhold til VA-plan i det enkelte område/i det enkelte byggetrinn.
- b. Alle bygninger med sanitæropplegg skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett.

2.8 Ledninger og kabler

- a. Kabler og ledninger for vann, avløp, el-forsyning, telekommunikasjon og lignende skal legges utenfor vegens kjørefelt. Fremkommelighet ved vedlikehold skal sikres.

2.9 Behandling av ubebygde arealer

- a. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet skal begrenses til et minimum.

Det skal gjennomføres fortløpende rehabilitering/oppussing av terrenget med påføring av lokale masser/humusdekke og stedegen vegetasjon i første vekstsesong.

- b. Lagring av overskuddsmasser, mellomlagring av masser og lager for entreprenører/leverandører skal kun skje på steder som er godkjent til formålet.

2.10 Kombinerte områder for lager, deponi og uttak av masse

- a. Områdene for lager, L1, L2, L3 og L4 kan brukes som lagerplass (containere, rør, bygningsmaterialer og oppstillingsplass for anleggsmaskiner) i utbyggingsperioden. Løsmasse kan fjernes fra områdene.
- b. Adkomst til områdene for lager, L1, L2, L3 og L4 kan låses i form av egen bom i utbyggingsperioden.
- c. Områdene for D1, D2, D3 og D4 kan brukes til deponi for lagring av masse. Det lagres grov stein i bunnen og sikres tilfredsstillende drening av vann.
- d. Områdene M1, M2 og M3 kan brukes som uttak av myrjord/morenemasse for bruk på veiskjæringer, tomter m.m. Uttak må avklares med grunneier.
- e. Samtlige områder skal ryddes, påføres humusdekke, tilsås og tilbakeføres til opprinnelig arealformål så snart utbygging av infrastruktur og tomter i det enkelte



område er avsluttet.

- f. Områdene for lager/deponi L1/D1 og L2/D3 tilbakeføres til opprinnelig arealformål etter bruk.
- g. Områdene for massetak/lager/deponi M1/L3/D3 og M2/L4/D4 kan etter avsluttet bruk som lager, deponi og/eller massetak disponeres som areal for fritidsbebyggelse.

2.11 Område for kommunalteknisk anlegg – Renovasjon R1

- a. Område R1 skal benyttes for renovasjon. Containere senkes ned i grunnen slik at de blir mindre eksponert.

§ 3 SAMFERDSELTEKNIKK OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Privat vei

- a. Reguleringsbredde for hovedvei (HV) er 10 m og kan opparbeides med inntil 5 m bredde, inkludert skulder.
- b. Reguleringsbredde for interne samleveier (SV) er 8 m og kan opparbeides med inntil 4 m bredde, inkl. skulder.
- c. Reguleringsbredde for adkomstvei (AV) er 6 m og kan opparbeides med inntil 3 m bredde, inkl. skulder.
- d. Skuldre, grøfter, fyllinger og skjæringer skal tilføres markdekke og humus og tilsåes med stedefegen vegetasjon senest første vekstsesong etter ferdigstillelse av vei.

3.2 Adkomst til den enkelte tomt

- a. Adkomst til den enkelte tomt er vist med pil på plankartet og er retningsgivende.

3.3 Parkering

- a. Eksisterende parkeringslommer kan brukes av fritidsboliger uten egen veiadkomst inntil det er etablert adkomstvei til eiendommen.
- b. Parkeringslommer langs Nedre Hammervei for hytteeiere i Damtjernlia skal utbedres av grunneier dersom de berøres av utvidelse og opprustning av veien.
- c. Det skal etableres 2 parkeringsplasser pr. boenhet. To parkeringsplasser utgjør 36 m². Der forholdene ligger til rette for det, kan det anlegges parkering i kjeller og i garasje.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR - NATUROMRÅDE

- a. Områdene skal i størst mulig grad opprettholdes uendret.
- b. Områdene opparbeides på en enkel måte med informasjonstavler, bord/benker og merking av skiløyper, tur- og sykkelstier.



4.1 Tursti, sykkelsti og skiløyper

- a. Traseer som er kombinerte skiløyper og turstier/sykkelstier kan opparbeides i inntil 6,0 meters bredde i tillegg til grøft, skjæring og fylling.
- b. Turstier og sykkelstier, som ikke skal nyttes til løypetraser på vintertid, kan opparbeides med en bredde på inntil 3,0 meter.
- c. I eksisterende og framtidige skiløyper skal hogst av vegetasjon avtales med grunneier.

4.2 Skianlegg (alpintrase)

- a. Traseen kan opparbeides som alpintrase.

§ 5 BRUK OG VERN AV VASSDRAG

- a. Damtjern skal mudres ut, utvides og opparbeides som større vannspeil, med mindre øy og gangbru i Damtjern.
- b. Det skal gjennomføres opprensning av mindre inn- og utløpsbekker til Damtjern for å sikre tilfredsstillende gjennomstrømning. Det gjennomføres sikringstiltak i form av grunne strandområder rundt Damtjern.

§ 6 ARKEOLOGISKE KULTURMINNER

- a. Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a. Etablering av hovedskiløyper/turstier skal ferdigstilles før igangsettingstillatelse kan gis for tomter benevnt med D1-D38.
- b. Planen utvikles trinn for trinn med opparbeiding av infrastruktur for det enkelte byggetrinn i henhold til jordskiftedom. Det skal foreligge godkjent vann- og avløpsplan før det gis igangsettingstillatelse på ubebygde tomter.
- c. I området L1/D1 skal det gjennomføres geoteknisk vurdering før området kan tas i bruk.
- d. Det gis ikke igangsettingstillatelse for bygging på tomter (gamle og nye) som er i konflikt med sikringssone for 22 kv høyspentlinje og kabler før alle forhold i forbindelse med framtidig framføring av høyspent i planområde er avklart med everket.



Tabell for Norehammeren i Krødsherad kommune

Det vises til reguleringsbestemmelsenes § 3. Følgende kolonner i tabellen nedenfor er rettsgyldige og knyttet direkte til bestemmelsene: **"Maks tillatt bebyggt areal BYA i m²"** og **"Maks mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng i meter"**.

Eksisterende tomter i tidligere A -området

Tomt nr.	Gnr/ bnr/ fnr	Tomte-areal	Maks tillatt bebyggt areal BYA i m ²	maksimal mønehøyde
2	208/35	2167	273	6,5
4	208/1/F 53	2161	264	5,5
5	208/19	1949	228	6
6	208/45	2027	300	6,5
7	208/22	1882	228	5,5
8	208/21	1985	240	6,5
9	208/36	1102	130	6,5
12	208/1/36	2150	240	5,5
13	208/34	2046	273	5,5
14	208/52	1867	216	5,5
15	208/90	1919	247	5,5
16	208/1/40	2073	273	5,5
17	208/104	2116	247	5,5
18	208/1/52	2121	216	6,5
19	208/1/33	2061	294	5,5
20	208/128	1409	182	5,5
21	208/1/26	2022	260	5,5
22	208/43	4020	260	5,5
23	208/67	2014	260	6,5
24	208/93	2083	260	5,5
25	208/33	2083	247	5,5
32	208/1/32	1294	182	5,5
44	208/29	1929	280	6
45	208/77	2344	322	6,5
46	208/30	2257	286	5,5
50	208/1/154	2001	240	6
52	208/1/21	2103	264	5,5
106	208/72	2048	320	6,5
107	208/40	1873	234	6,5



111	208/81	2015	240	6,5
112	208/86	1998	160	5
113	208/41	1949	228	5,5
116	208/44	2353	360	6,5
121	208/83	1989	300	6,5
138	208/1/105	2047	240	5,5
A1	208/242	1097	176	5
A2	208/243	1188	216	6,5
A3	208/255	1017	160	6,5
A4	208/256	1888	176	6,5
A5	208/244	953	180	6,5
A6	208/245	988	180	6,5
A7	208/246	992	180	6,5
A8	208/247	934	162	6,5
A9	208/248	992	180	6,5
A10	208/249	935	180	6,5
A11	208/239	867	180	6,5
A12	208/221	1029	180	6,5
A13	208/238	1096	198	6,5
A14	208/257	1770	289	6,5
A15	208/258	909	180	5
A16	208/259	1063	187	6,5
A17	208/260	1212	204	5,5
A18	208/261	1113	187	5,5
A19	208/262	1082	165	6,5
A20	208/263	1115	165	6,5
A21	208/264	1167	180	6,5
A22	208/265	1178	165	6,5
A23	208/266	1141	180	6,5
A24	208/267	1277	168	6
A25	208/268	1270	169	6,5
A26	208/220	1498	225	5,5
A27	208/195	2097	300	5,5
A28	208/335	910	136	5,5

Nye eller endrede tomter innen tidligere A område

10	208/92	3700	410	6,5
11	208/297	1776	240	6,5
A29	NY	1263	200	6,5
A30	NY	1053	160	6



A31	Delt- 208/1-42	1570	200	6,5
A32	Delt- 208/1-42	1990	200	5,5
A33	NY	1008	160	6,5
A34	NY	1410	200	6,5
A35	NY	1419	200	6,5

Eksisterende tomter i tidligere B-området

Tomt nr.	Gnr/ bnr/ fnr	Tomte-areal	Maks tillatt bebygget areal BYA i m2	maksimal mønehøyde
1	208/159	2335	240	6,5
3	208/1 F41	2969	260	6,5
25	208/59	2005	308	5
26	208/158	2152	340	6,5
27	208/32	2023	280	5,5
28	208/31	1988	280	5,5
29	208/113	2330	350	6
31 a	208/1 F27	2101	280	5,5
31 b	208/48	2008	280	5,5
34	208/1 F110	1948	252	5
35	208/126	2002	280	6
36	208/23	1983	350	6,5
37	208/74	2997	300	6,5
38	208/1 F70	2031	240	6
39	208/1 F69	2188	269	6
40	208/24	2779	350	6,5
41	208/157	1913	240	6
42	208/115	2128	273	6
47	208/1 F150	2009	260	6
49	208/20	2025	260	6
51	208/25	3201	225	6
53	208/119	1457	275	6
54A	208/111	1997	252	5,5
54 B	208/155	1254	220	6
55	208/38	2572	350	6,5
56	208/28	1691	272	6
57	208/27	2357	275	5
58	208/1 F18	1958	280	6
59	208/26	2047	280	5,5



60	208/80	1729	238	6
61	208/96	1909	252	6
62	208/1 F99	2290	345	6,5
63	208/112	2837	350	6,5
64	208/1F46	2027	280	6,5
65	208/39	1335	169	6
66	208/85	2610	260	6,5
67	208/1F74	2022	280	6,5
68	208/95	2002	280	6
69	208/75	2169	252	6
70	208/176	2089	280	6,5
71	208/114	1447	208	5,5
76	208/172	1253	227	6
77	208/1 F152	2027	240	6
78	208/94	1980	280	5,5
79	208/103	2168	264	6
80	208/116	2029	280	6
81	208/42	2991	345	5,5
82	208/76	1993	252	6
83	208/137	1460	225	5,5
84	208/98	2244	275	5,5
85	208/1 F44	2091	260	5,5
86	208/101	2009	260	5,5
87	208/141	1784	270	5,5
88	208/1 F98	1874	280	6
89	208/1 F62	2031	220	5,5
90	208/1 F67	2027	280	5,5
91	208/120	1999	280	6
92	208/127	1702	216	6
93	208/125	1768	238	5,5
94	208/121	2680	348	6
95	208/133	1843	220	6
96	208/131	2329	266	6
97	208/135	2519	348	6
98	208/161	1222	180	6
99	208/140	1959	260	6
100	208/129	1944	240	6
102a	208/349	1036	220	5,5
102b	208/347	1765	240	6,5
103	208/54	1296	260	6
104	208/1 F72	2034	260	5,5
108	208/55	1938	266	6,5



110	208/130	1311	180	6
114	208/1 F65	2199	264	6,5
115	208/1 F68	2011	280	6,5
117	208/1 F78	1977	260	6
122	208/47	2048	220	5
123	208/46	1934	276	6
124	208/49	1992	273	5,5
127	208/164	2828	348	6,5
130	208/173	1356	240	6
131	208/50	1996	220	5
132a	208/292	1233	240	6,5
132b	208/352	1542	270	6,5
133	208/1F127	2083	280	6
134	208/51	1969	280	6
136a	208/187	466	125	5,5
136 + 136b	208/187 + tilleggsareal	1342	240	5,5
137	208/88	1958	260	6
139	208/53	2610	350	6
142	208/1 F159	703	105	6
142+142b	208/1F159 + tilleggsareal	1318	169	6
143	208/58	2084	264	6
144	208/1 F118	2018	252	6
145	208/57	2016	240	6,5
146	208/56	2017	228	6,5
163	208/1 F151	2012	260	5,5
164	208/60	1985	240	6
167	208/1F49	1215	220	6,5
168	208/18	2025	200	5
170	208/163	1395	180	6
171	208/139	2519	275	6
172	208/270	1998	264	6
173	208/69	1993	240	5,5
174	208/180	1709	266	6
176	208/167	2369	348	6,5
B1	208/269	1588	216	6,5
B2	208/271	1328	154	6,5
B5	208/273	1067	165	6,5
B6	208/274	1190	180	6,5
B7	208/275	1335	195	6,5
B8	208/276	1705	210	6,5



B42	208/277	1410	168	6,5
B9	208/278	1143	220	6,5
B10	208/279	1116	220	6,5
B11	208/280	1230	216	6,5
B12	208/281	1192	216	6,5
B13	208/282	1358	198	6,5
B14	208/250	1192	240	6,5
B15	208/251	1085	240	6,5
B16	208/252	1138	230	6,5
B17	208/253	789	230	6,5
B18	208/254	1454	230	6,5
B19	208/283	1526	280	6,5
B20	208/284	1023	250	6,5
B21	208/285	977	250	6,5
B22	208/286	1093	200	6
B23	208/287	1040	200	6
B24	208/288	1371	252	6
B25	208/289	2267	345	6,5
B27	208/290	1025	220	6
B28	208/291	952	180	6
B29	208/293	1838	342	6,5
B30	208/294	1459	270	6,5
B31	208/295	1335	234	6,5
B32	208/296	1448	280	6,5
B33	208/298	1593	270	5,5
B34	208/299	1649	272	5,5
B35	208/300	1546	330	6,5
B36	208/337	1202	240	6,5
B37	208/338	1211	240	6,5
B38	208/301	1255	220	6,5
B39	208/348	1370	280	5,5
C1	208/339	1293	234	6
C2	208/302	966	180	6,5
C3	208/303	1478	270	6,5
C4	208/304	1141	231	6
C5	208/305	1648	342	6,5
C6	208/306	1438	350	6,5
C7	208/307	996	195	6,5
C8	208/308	856	153	6,5
C9	208/309	1562	270	6
C10	208/310	967	170	6,5
C11	208/311	1008	170	6,5



C12	208/312	1238	204	5,5
C13	208/313	1248	240	5,5
C14	208/314	1133	220	5,5
C15	208/315	1059	187	5,5
C16	208/336	1099	187	5,5
C17	208/316	829	136	5,5
C18	208/317	697	140	5,5
C19	208/318	958	170	5,5
C20	208/319	1516	255	6,5
C21	208/320	1262	195	6,5
C22	208/321	1186	168	6,5
C23	208/322	1056	176	6,5
C24	208/323	734	128	6,5
C25	208/324	1287	260	6,5
C26	208/340	1152	240	5,5
C27	208/341	1219	260	5,5
C28	208/342	1068	220	5,5
C29	208/343	1296	260	5,5
C30	208/325	1549	240	6
C31	208/326	1042	200	6
D1	208/225	1357	280	5,5
D2	208/224	1073	220	6,5
D3	208/226	1037	220	6
D4	208/227	999	200	6
D5	208/228	1195	220	6,5
D6	208/229	1189	240	6,5
D7	208/230	1335	280	6
D8	208/231	1498	280	6,5
D9	208/232	1434	280	5,5
D10	208/233	1252	276	6,5
D11	208/234	1418	280	6,5
D12	208/235	1134	220	6,5
D13	208/236	1152	240	6,5
D16	208/328	1308	260	6,5
D20	208/344	1316	200	5,5
D21	208/345	1532	260	6
D22	208/346	1686	260	6

Nye eller endrede tomter i B området

47b	NY	1543	200	6,5
B3	NY	911	120	6



Grinaker Utvikling AS



B4	208/272 + areal	1243	195	6,5
B40	NY	1367	180	6,5
B41	NY	1401	180	6
C32	NY	1044	120	6,5
C33	NY	867	120	6,5
C34	C20 + tilleggsareal	1875	280	6,5
D14	(208/237)	1326	200	5,5
D15	NY	1471	200	5,5
D17	(208/329)	1366	180	5,5
D18	(208/330)	1492	180	5,5
D19	NY	1177	180	5,5
D23	208/350	2014	200	6
D24	208/237	923	120	6
D25	NY	1679	200	5,5
D26	NY	1315	160	5,5
D27	208/331	1075	160	5,5
D28	208/334	1184	180	6
D30	208/332	1774	252	6
D31	208/333	1386	252	6
D32	NY	1132	160	5,5
D33	NY	1176	180	5,5
D34	NY	1270	200	6,5
D35	NY	1285	200	6
D36	NY	1100	200	6,5
D37	NY	1034	200	6
D38	NY	1450	200	5,5



Vedtatt dato: 11.11.2021

Dato for siste mindre endring: 01.11.2021 (endring iht. innsigelsesavgjørelse i KMD)

KOMMUNEDELPLAN FOR NOREFJELL 2021-2037 – BESTEMMELSER



Innholdsfortegnelse

I GENERELLE BESTEMMELSER	4
1 Planens hensikt	4
1.1 Planens hensikt	4
1.2 Forholdet til eldre reguleringsplaner	4
2 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)	4
2.1.1 Krav om områderegulering	4
2.1.2 Unntak fra plankrav	5
3 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 11-9 nr. 4)	6
3.1 Rekkefølgebestemmelser	6
3.2 Utbyggingsrekkefølge	6
4 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2)	6
4.1 Bruk av utbyggingsavtaler	6
4.2 Innholdet i utbyggingsavtaler	6
4.3 Hovedprinsipper for kostnadsfordeling	6
5 Overvannshåndtering (pbl § 11-9 nr. 3)	6
6 Byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5)	7
6.1 Byggegrense mot fjell	7
6.2 Byggegrense mot vassdrag	7
7 Naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6)	7
8 Terrengbehandling (pbl § 11-9 nr. 6)	8
8.1 Terrengbehandling	8
8.2 Gjerding	8
9 Bevaring av kulturmiljøet (pbl § 11-9 nr. 7)	8
10 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 8)	9
10.1 Krav til reguleringsplan	9
II BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL	10
11 Bebyggelse og anlegg (pbl §11-7 nr. 1)	10
11.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg	10
11.1.1 Bebyggelsens utforming	10
11.1.2 Bebyggelsens størrelse	10
11.1.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser	10
11.1.4 Basesoner	10
11.1.5 Prinsipper for fordeling av varme og kalde senger	10
11.1.6 Parkering	11
11.1.7 Påkobling til offentlig vann og avløp	11
11.2 Boligbebyggelse	11
11.2.1 Eksisterende boligbebyggelse	11
11.2.2 Leke-, ute- og oppholdsareal	11
11.3 Fritidsbebyggelse	12
11.3.1 Eksisterende fritidsbebyggelse	12
11.3.2 Fremtidig fritidsbebyggelse	12
11.4 Sentrumsformål	12
11.5 Fritids- og turistformål	12
11.6 Idrettsanlegg	13
11.6.1 Alpinområder	13
11.6.2 Golfbane	13

11.6.3	Idrettsstadion	13
11.7	Kombinert bebyggelse- og anleggsformål	13
11.7.1	Heisløsning for helårstransport.....	14
11.7.2	Råstoffutvinning	14
12	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§11-7 nr. 2)	14
12.1	Veiutforming	14
13	Grøntstruktur (§11-7 nr. 3).....	14
13.1	Tilrettelegging for friluftsliv	14
14	Landbruks-, natur- og friluftsmål (pbl §11-7 nr. 5).....	14
14.1	Fellesbestemmelser for LNFR-områder.....	14
14.2	Eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR	15
14.3	Eksisterende boligbebyggelse i LNFR	16
15	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§11-7 nr. 6)	16
15.1	Brygger og aktivitetsplasser	16
III	BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER.....	16
16	Hensynssoner (pbl § 11-8).....	16
16.1	Område for grunnvannsforsyning (H120)	16
16.2	Ras- og skredfare (H310).....	16
16.3	Flomfare (H320)	16
16.4	Høyspenningsanlegg (H370).....	16
16.5	Bevaring naturmiljø (H560)	17
16.6	Bevaring kulturmiljø (H570)	17
16.7	Særlig viktige friluftsområder (H530).....	17
16.8	Båndlagte områder.....	17
16.8.1	Områder vernet etter lov om kulturminner (H730_).....	17
16.8.2	Områder vernet etter lov om naturmangfold (H720_)	17

I GENERELLE BESTEMMELSER

1 Planens hensikt

1.1 Planens hensikt

Hensikten med kommunedelplanen er å fastlegge overordnede rammer for videreutvikling av Norefjell og tettstedet Noresund. Planen skal underbygge at Krødsherad er en reiselivskommune med Norefjell som kommunens viktigste reisemål. Målet er å styrke attraktiviteten, verdiskapningen og helårsbruken av Norefjell og omkringliggende områder.

1.2 Forholdet til eldre reguleringsplaner

Dersom ikke annet er fastsatt i kommunedelplanen, gjelder arealformål i vedtatte reguleringsplaner så langt de ikke er i strid med denne planen.

Kommunedelplanen gjelder likevel foran følgende reguleringsplaner:

PlanID	Navn	Vedtaksdato
6	Norehammeren	30.03.1961
13	Sandum-Snersrud	02.11.1998
15	Norefjell 1	16.10.1990
41	S2 infrastruktur	26.04.2007
52	Bebyggelsesplan område y og z	11.09.1985

2 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan tiltak som nevnt i pbl § 20-1 a, d, k, l, m ikke igangsettes før området inngår i stadfestet reguleringsplan, dersom ikke annet er fastsatt i disse bestemmelsene.

Retningslinje

Kommunen vil legge vekt på samordning med naboeiendommer når det tas stilling til behovet for regulering.

Norefjell Vision Master Plan (Ecosign, 2018) og Helhetlig profil for Fjellveien rundt Norefjell (DRMA, 2019) er retningsgivende ved utarbeidelse av reguleringsplan innenfor kommunedelplanens avgrensning.

Helhetsplan *Noresund for fremtiden* (DRMA, 2019) er retningsgivende ved utarbeidelse av reguleringsplan i Noresund.

2.1.1 Krav om områderegulering

Følgende områder er i planen definert som *utviklingsområder*. For disse kreves det vedtatt områderegulering før detaljregulering kan behandles.

- Bestemmelsesområde #1 – Bøseter
- Bestemmelsesområde #2 – Norefjellbyen
- Bestemmelsesområde #3 – Bånn
- Bestemmelsesområde #4 – Sorteberg
- Bestemmelsesområde #5 – Ringnes

Områderegulering etter forrige punkt skal omfatte hele bestemmelsesområdet som definert i plankartet. Områderegulering skal fastsette:

- Areal som ikke skal bebygges skal reguleres til grønnstruktur eller LNFR-område.
- Utbyggingsrekkefølge
- Nødvendige tiltak for fremføring av ny eller oppgradering av eksisterende samferdselstiltak eller teknisk infrastruktur.
- Areal til traseer for nedfarter, skiløyper og turstier, samt heisanlegg.

Områderegulering kan fastsette rekkefølgebestemmelser for tiltak som finnes nødvendig for å utvikle hele planområdet i henhold til kommunedelplanen. Slike rekkefølgekrav kan søkes gjennomført ved utbyggingsavtale, jfr. kap. 4.

Retningslinje

Ved utarbeidelse av områderegulering skal følgende forhold utredes og søkes gjennomført der det etter kommunens skjønn er relevant:

- Ny vei over Snekkemyra og ny adkomstvei til øvre del av Norefjellbyen som illustrert i plankartet.
- Trase for ny heisløsning for persontransport mellom fjorden og fjellet hele året.
- Oppgradering av fv 2896 mellom Noresund og Ringnes.
- Oppgradering av veg mellom fv 2896 mellom Ringnes og Flå grense.
- Gang- og sykkelvei langs fv 2896 og Norefjellveien.
- Ny aktivitetspark for sykkel.
- Tiltak som foreslått i *Helhetlig profil for Fjellveien rundt Norefjell*.
- Fjordsti langs Krøderen, herunder rekreasjons- og aktivitetstilbud langs traseen.
- Parkering for dagsturister og busser i tilknytning til Bunnstasjonen, Sorteberg og Norefjellbyen.
- Offentlig vann- og avløp til Sorteberg og Ringnes.
- Trase for tursti/sykkelsti rundt Heimsetertjern.
- Kobling over Ringneselva mellom Heimsetertjern og Sorteberg for gående, syklende og skiløpere.

Andre forhold som avdekkes i forbindelse med utarbeidelse av senere planer kan også kreves utredet.

2.1.2 Unntak fra plankrav

Følgende tiltak kan unntas fra plankravet, forutsatt at det skjer i samsvar med kommunedelplanens bestemmelser og at det ikke vanskeliggjør utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan:

- Oppføring av annekset/uthus/garasje og mindre tiltak på eksisterende bygninger som tilbygg, påbygg eller ombygging.
- Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder uten reguleringsplan, jfr. 11.3.1.
- Installasjoner og bygninger som er en del av kommunaltekniske anlegg.
- Tiltak i seterområder, jfr. kap. 9.
- Mindre tiltak for tilrettelegging for friluftsliv og allmennhetens ferdsel i LNFR-områder, jfr. 13.1.

3 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 11-9 nr. 4)

3.1 Rekkefølgebestemmelser

Utbygging i de enkelte byggeområdene kan ikke gjennomføres før det er etablert:

- Tekniske anlegg for vann og avløp, overvannshåndtering, energiforsyning og renovasjon. I områder som inngår i forsyningssoner for felles vannforsyning kan det ikke etableres enkeltanlegg eller enkeltutslipp for gråvann/svartvann før det er etablert felles vannforsyning godkjent etter drikkevannsforskriften.
- Adkomst og parkering som dekker de behovene utbyggingsområdet skal betjene-
- Trafikksikker skolevei skal sikres med fortau eller gang- og sykkelvei ved utbygging av nye boligområder, eller fortetting og utvikling av nye tomter med mer enn 10 enheter innenfor eksisterende boligområder.

I reguleringsplan skal det vurderes å stille rekkefølgekrav for nødvendig teknisk infrastruktur, stier, skiløyper, planfri kryssing mellom vei og skiløyper, offentlige rom, energiforsyning, omlegging/kabling av høyspentlinjer, uteoppholdsareal og lekeområder.

Rekkefølgekrav kan søkes løst gjennom utbyggingsavtale.

3.2 Utbyggingsrekkefølge

Det tillates ikke ny bebyggelse i felt BFR13 før felt BFR12 er fullt utnyttet.

Retningslinje

Områderegulering for utviklingsområdene, jfr. 2.1.1, skal fastsette utbyggingsrekkefølge i områdene. Det skal sikres at basesonen med tilhørende heis- og alpininfrastruktur opparbeides først.

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

4.1 Bruk av utbyggingsavtaler

Kommunen kan i henhold til plan- og bygningslovens § 17-2 vurdere å inngå utbyggingsavtaler. I forbindelse med plan- og byggetiltak hvor det forutsettes inngått utbyggingsavtale skal slik avtale være inngått før igangsettingstillatelse gis.

4.2 Innholdet i utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler skal som minimum regulere ansvar, organisering og kostnader for utbygging av nødvendig teknisk infrastruktur. Kommunen kan til enhver tid pålegge utbygger å bekoste tiltak som står i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang.

4.3 Hovedprinsipper for kostnadsfordeling

Når det er flere utbyggere/grunneiere i et område skal partene seg imellom avtale kostnadsfordelingen og selv sørge for evt. tinglysning av heftelser.

5 Overvannshåndtering (pbl § 11-9 nr. 3)

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Overvann skal fortrinnsvis håndteres på egen tomt eller i fellesskap for et utbyggingsområde.

Retningslinje

I utviklingsområdene bør overvannshåndtering planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.

6 Byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5)

6.1 Byggegrense mot fjell

Det tillates ikke ny bebyggelse og anlegg over byggegrense mot fjell vist i plankart, og ytterligere beskrevet og illustrert i planbeskrivelsen.

Unntatt fra dette er:

- Nedfarter, skiløyper og turveier/turstier med nødvendig tilhørende infrastruktur
- Snøproduksjonsanlegg med tilhørende tilførselsledninger, reservoarer og pumpeanlegg
- Heisanlegg med tilhørende nødvendig infrastruktur.
- Tilrettelegging for sykkel med tiltak inntil 1 meter over opprinnelig terreng.
- Tilrettelegging for andre tiltak og installasjoner for å fremme friluftsliv.
- Tiltak på eksisterende seterområder i tråd med bestemmelsenes kap. 9.

Det tillates ikke belysning av nedfarter og skiløyper/turveier over byggegrensen.

Retningslinje

Ved søknad om tiltak over byggegrensen, skal det legges vekt på hensynet til leveområdet for villrein, landskapsvirkning, vassdrag og områdets kvalitet som fritids- og rekreasjonsområde.

6.2 Byggegrense mot vassdrag

Med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan tillates det ikke ny nærings-, bolig- eller fritidsbebyggelse eller andre vesentlige terrenginngrep nærmere enn 50 meter fra hovedelver, sideelver, samt tjern og innsjøer mindre enn 100 daa. For mindre bekker med helårsvannføring gjelder en avstand på 30 meter. Mot tjern og innsjøer større enn 100 daa er byggegrensen 100 m.

Mot Krøderen tillates ikke bebyggelse mellom fv 2896 og innsjøen, eller 100 m fra innsjøen målt fra gjennomsnittlig flomvannstand der avstanden er større.

Tiltak for å fremme reiseliv, aktivitet og rekreasjon i og i tilknytning til Krøderen kan tillates etter reguleringsplan.

Retningslinje

Det kan gis dispensasjon for utvidelse, ombygging eller gjenreising av eksisterende bebyggelse innenfor byggegrensen mot vassdrag forutsatt at ny bebyggelse ikke kommer nærmere vassdrag enn eksisterende bebyggelse.

7 Naturmangfold (pbl § 11-9 nr. 6)

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal viktige naturkvaliteter kartlegges og søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone.

Ved reguleringsplan for utvikling i eller innenfor 100 metersbeltet mot Krøderen, skal planens virkning for naturmiljøet i innsjøen belyses.

Ved reguleringsplan for utbyggingsområder i randsonen av verneområder, jfr. 16.5.2, skal planens konsekvenser for verneområdet vurderes særskilt.

Retningslinje

I reguleringsplan inntil verneområde bør det defineres en randzone som avsettes til LNFR-formål.

8 Terrengbehandling (pbl § 11-9 nr. 6)

8.1 Terrengbehandling

Inngrep i terrenget skal begrenses slik at omkringliggende terreng bevares. Bygninger skal plasseres ut fra tomtens beskaffenhet og tilliggende bebyggelse.

Veier og andre inngrep skal i størst mulig grad følge terrenget på en naturlig måte. Rør og kabler skal framføres i grøfter som leges i veibane så langt dette er praktisk mulig.

Ved alle tiltak i terrenget skal det umiddelbart ryddes opp og tiltaket ferdigstilles. Maksimal høyde på skjæringer og fyllinger er 2 m. Det kan tillates større terrenginngrep i utviklingsområdene, jfr. 2.1.1. For disse områdene skal terrenginngrep avklares i områderegulering.

8.2 Gjerding

Det kan tillates oppsatt gjerde på deler av eiendommene, i samsvar med retningslinjer for gjerdehold i kommunedelplan for beitebruk i Krødsherad vedtatt 10.12.2020. Alle former for gjerding, ut over levegg som er unntatt fra byggesaksbehandling etter gjeldende byggesaksforskrift, samt pålagte sikringstiltak iht. bestemmelser, er søknadspliktig tiltak. Oppsetting av gjerder anses som mindre tiltak der søker selv kan stå som ansvarlig etter pbl. §20-4».

9 Bevaring av kulturmiljøet (pbl § 11-9 nr. 7)

Seterområder skal i størst mulig grad ivaretas slik de historisk har fremstått.

Det tillates tiltak for å tilrettelegge for næring eller reiselivsvirksomhet i seterområdene forutsatt at dette fremmer bevaring eller gjenskaping av setermiljø og kulturlandskapet rundt.

Kulturminnemyndigheten skal gis adgang til å uttale seg om tiltak i setermiljø.

Retningslinje

Disse bestemmelsene gjelder for setrer som ikke har mistet sitt seterpreg som følge av ombygging til fritidsbolig e.l. Følgende setrer omfattes av bestemmelsen:

- Bjøresetra
- Breiviksetra
- Østensetran
- Veikåkersetra
- Isaksplassen
- Bøsetra
- Fosslisetra
- Haugsetra
- Heslisetra
- Leinesetra
- Leirsetra

10 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 8)

10.1 Krav til reguleringsplan

Reguleringsplan skal vise og/eller ha bestemmelser om:

- Plassering av bygninger/tomter/anlegg
- Utnyttelsesgrad, høyder, takform, farge og materialbruk
- Areal som ikke skal bebygges skal reguleres som grønnstruktur eller LNFR-område.
- Grøntområder, gangveier, turstier og skiløyper
- Adkomst og parkering
- Trafikksikkerhet for myke trafikanter
- Tilstrekkelig areal for snøopplag
- Fremkommelighet for utrykningskjøretøyer året rundt, jfr. veileder «*Brannredningsarealer og tilrettelegging for brannvesenets innsats*» fra DRBV.
- Bruk av eventuelle midlertidige områder og krav til istandsetting/tilbakeføring av slike
- Terrengsnitt med kotehøyder som viser planlagt bebyggelse og øvrige inngrep som veier, parkeringsplasser og andre anlegg/installasjoner, skal følge reguleringsplan
- Løsning for ski inn/ski ut på Norefjell og hvordan disse henger sammen med nedfarter heiser og langrennsløyper
- Planer for veier, strømforsyning, vannforsyning, overvannsanlegg og avløpsanlegg
- Arealer til renovasjonsløsninger, kollektivtrafikk, knutepunkt, holdeplasser og gangveier til og fra disse
- Bevaring av kulturmiljøet
- Gjerdning
- Solcelle/solfangeranlegg

II BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

11 Bebyggelse og anlegg (pbl §11-7 nr. 1)

11.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

11.1.1 Bebyggelsens utforming

Bærekraftig materialbruk skal legges til grunn for all ny bebyggelse og arkitektonisk og estetisk utforming skal bygge opp under dette. Bebyggelsen skal tilpasses det landskap den inngår i. Bygninger tillates ikke oppført på markerte høydedrag i terrenget, i horisontlinjen eller på tydelige utspring og topper.

11.1.2 Bebyggelsens størrelse

Størrelse på bebyggelse skal fastsettes i reguleringsplan. Det kan tillates bebyggelse med varierende størrelse tilpasset situasjonen i de enkelte områdene.

11.1.3 Uteoppholdsareal og lekeplasser

Leke- og oppholdsareal skal ha en skjermet plassering, ikke være nordvendt eller skyggelagt større deler av dagen, og plasseres utenfor faresonen til høyspent kraftlinje og trafo. Områdene skal heller ikke være støytsatt.

11.1.4 Basesoner

Områder innen gangavstand (ca. 450 m) fra basestasjon for heisanlegg defineres som *basesoner*.

Basesonene skal være fotgjengerorienterte og ha en høyere utnyttelse med konsentrert bebyggelse og allment tilgjengelige torg og gater. Bebyggelsen skal ha aktive fasader på bakkeplan mot viktige offentlige rom.

Basesoner skal defineres i områdeplan for de enkelte utviklingsområdene, jfr. 2.1.1.

11.1.5 Prinsipper for fordeling av varme og kalde senger

Varme senger defineres her som overnatting som en destinasjon kan tilby personer som ønsker å besøke destinasjonen uten å eie et eget overnattingssted. Disse er senger i hoteller og pensjonater, samt leiligheter og hytter som er gjort tilgjengelige gjennom en tilrettelagt bookingløsning.

Kalde senger defineres her som private hytter og leiligheter, eller bedriftshytter som ikke er tilgjengelige gjennom en tilrettelagt bookingløsning.

I forbindelse med utarbeidelsen av områdereguleringer vil Krødsherad Kommune vurdere fordelingen av varme og kalde senger i forhold til de økonomiske og markedsmessige muligheter som foreligger. Dette skal ikke medføre endringer i forhold til vedtatt arealbruk og den totale belastningen innenfor Kommunedelplanens område.

Tabellen under angir føringer for fordeling av varme og kalde senger som søkes oppnådd etter områderegulering og utbygging av utviklingsområdene. Den prosentvise fordelingen baserer seg på eksisterende og planlagte enheter.

Utviklingsområde	Varme senger	Kalde senger
#1 - Bøseter	65 %	35 %
#2 - Norefjellbyen	50 %	50 %
#3 - Bånn	30 %	70 %
#4 - Sorteberg	40 %	60 %
#5 - Ringnes	15 %	85 %

I hovedsak skal basesonene ha størst andel varme senger. Det tillates høyere andel kalde senger utenfor disse.

11.1.6 Parkering

Nødvendig parkering for hvert enkelt byggeområde skal løses internt på feltet. I basesoner skal parkering for overnattende gjester hovedsakelig ligge under bakken.

Retningslinje

Parkering for dagsturister og busser bør være i gangavstand fra basestasjon for heisanlegg. Slike parkeringsanlegg skal søkes lagt til Bunnstasjonen og Sorteberg, samt i noe mindre grad i Norefjellbyen. På Bøseter kanaliseres dagparkering til P1,

11.1.7 Påkobling til offentlig vann og avløp

All ny og eksisterende bebyggelse skal kobles til offentlig vann og avløp, jfr. pbl §§ 27-1 og 27-2.

Dersom slik påkobling er forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller andre hensyn tilsier det, kan kommunen godkjenne en annen ordning.

11.2 Boligbebyggelse

I byggeområder for boligbebyggelse kan det oppføres ny boligbebyggelse etter reguleringsplan.

11.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

I områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse kan byggetiltak som tilfredsstiller vilkårene i pkt. 1-3 nedenfor tillates, inntil det foreligger reguleringsplan for området. Disse vilkårene gjelder også som en presisering for boligeiendommer som er regulert i eldre reguleringsplaner med mangelfulle/upresise reguleringsbestemmelser.

1. Boligtomter kan bebygges med en utnyttingsgrad på inntil 25 % BYA, dog ikke over 300 m² BYA.
2. Maksimal mønehøyde er 7,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.
3. Bygningens hovedmøneretning skal samsvare med byggets lengderetning.

Disse bestemmelsene er ikke til hinder for at kommunen kan kreve at det utarbeides ny reguleringsplan for et område før utbygging kan tillates.

11.2.2 Leke-, ute- og oppholdsareal

Nye boligområder skal sikres lokale lekeplasser på egen tomt eller på fellesareal i henhold til øvrige bestemmelser i pkt. 10.1.4. Det skal opparbeides:

- Sandlekeplass minimum 50 m² for hver 25 bolig, maks 50 m fra bolig.
- Nærlekeplass/ballplass minimum 1,5 daa med kapasitet for 25-200 boliger maks 500 m fra bolig.

11.3 Fritidsbebyggelse

I byggeområder for fritidsbebyggelse kan det oppføres ny fritidsbebyggelse etter reguleringsplan.

11.3.1 Eksisterende fritidsbebyggelse

I områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse skal nye byggetiltak tilfredsstille følgende krav inntil det foreligger reguleringsplan for området:

- Atkomst skal ikke avskjære eksisterende tursti eller skiløype.
- Flere bygninger kan tillates der forholdene ligger til rette for det. Alle bygninger på samme tomt skal tilpasses hovedbygning ved valg av farge, materialer, takvinkel o.l.
- Største tillatte bebygd areal (BYA) på tomten er 125 m². Parkering regnes ikke med i BYA.
- Skjæring/fylling tillates med inntil 2,0 meters avvik fra eksisterende terreng. Det skal etterstrebres god massebalanse på tomten.
- Det skal kun benyttes indirekte (skjermet) belysning på utvendig hyttevegg. Minimum 70% av lyskjeglen skal vende ned.
- Bygninger skal oppføres med saltak med en takvinkel mellom 22° og 30°.
- Maks mønehøyde er 5,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Tak og fasader skal ikke ha materialer med blanke, skinnende eller sterke farger.
- Vindusflater >2m² tillates kun dersom det gjøres tiltak for å unngå gjenskinn. Beskrivelse av tiltak skal foreligge i byggesak.
- Det skal settes av to parkeringsplasser for hver bruksenhet. En parkeringsplass skal minimum være 18 m². Frittstående garasje tillates ikke.
- Flaggstang tillates ikke.
- Det kan tillates oppsatt gjerde på deler av eiendommene, i samsvar med retningslinjer for gjerdehold i kommunedelplan for beitebruk i Krødsherad 10.12.2020. Alle former for gjerding, ut over levegg som er unntatt fra byggesaksbehandling etter gjeldende byggesaksforskrift, samt pålagte sikringstiltak iht. bestemmelser, er søknadspliktig tiltak. Oppsetting av gjerder anses som mindre tiltak der søker selv kan stå som ansvarlig etter pbl. §20-4».
- Etablering av solcelle- og solfangeranlegg kan tillates etter søknad. Eksposering og gjenskinn vil være viktige vurderingskriterier for godkjenning.

11.3.2 Fremtidig fritidsbebyggelse

Reguleringsplaner for områder for fremtidig fritidsbebyggelse skal avsette arealer til skiløyper, turstier, grønnstruktur og nedfarter.

Arealer som ikke skal bebygges skal reguleres som grønnstruktur eller LNFR-område, jfr. 10.1.

11.4 Sentrumsformål

I områder avsatt til sentrumsformål kan det etter reguleringsplan etableres forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, kontor, hotell/overnatting, bevertning, torg og møteplasser og nødvendig grøntareal til bebyggelsen.

11.5 Fritids- og turistformål

Området avsatt til fritids- og turistformål omfattes av eksisterende reguleringsplan 23 Lindum. Det kreves ny reguleringsplan før det tillates utvikling her.

11.6 Idrettsanlegg

11.6.1 Alpinområder

Feltene BIA2, BIA4, BIA5 og BIA6 er avsatt til alpinområder. I feltene kan det etableres snøproduksjonsanlegg og heisanlegg med nødvendig tilhørende infrastruktur og helårs aktivitetsområder, etter reguleringsplan.

Under byggegrensen mot fjellet kan serverings-, service- og næringsbygg knyttet til opplevelsesturisme, samt verksted-, kontor- og driftsbygninger i tilknytning til alpinanlegg etableres etter reguleringsplan.

11.6.2 Golfbane

Felt BIA1 er avsatt til golfbane. Dersom golfbaneformålet opphører skal arealet tilbakeføres til landbruksformål.

11.6.3 Idrettsstadion

I Felt BIA3 kan det etter reguleringsplan etableres traseer for helårs konkurranseløyper i tilknytning til idrettsstadion.

11.7 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

Innenfor følgende områder avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål kan det etter reguleringsplan etableres:

#1 – Bøseter

Tjenesteyting, hotell/overnatting, fritidsbebyggelse, grønnstruktur og torg, aktivitets- og rekreasjonsanlegg, veier og teknisk infrastruktur, parkeringsanlegg og alpinanlegg med tilhørende infrastruktur.

#2 – Norefjellbyen

Detaljhandel for et lokalt marked, kontor, tjenesteyting, hotell/overnatting, fritidsbebyggelse, grønnstruktur og torg, aktivitets- og rekreasjonsanlegg, veier og teknisk infrastruktur, parkeringsanlegg og alpinanlegg med tilhørende infrastruktur.

#3 – Bånn

Intill 10 boliger, tjenesteyting, hotell/overnatting, fritidsbebyggelse, grønnstruktur og torg, aktivitets- og rekreasjonsanlegg, veier og teknisk infrastruktur, parkeringsanlegg og alpinanlegg med tilhørende infrastruktur.

#4 – Sorteberg

Tjenesteyting, hotell/overnatting, fritidsbebyggelse, grønnstruktur og torg, aktivitets- og rekreasjonsanlegg, veier og teknisk infrastruktur, parkeringsanlegg og alpinanlegg med tilhørende infrastruktur.

#5 – Ringnes

Hotell/overnatting, fritidsbebyggelse, grønnstruktur og torg, aktivitets- og rekreasjonsanlegg, veier og teknisk infrastruktur og parkeringsanlegg.

BKB1 og BKB2

Boliger, tjenesteyting, hotell/overnatting, fritidsbebyggelse, grønnstruktur og torg, aktivitets- og rekreasjonsanlegg, parkering, veier og teknisk infrastruktur.

Dyrket og dyrkbar mark innenfor utbyggingsområdene skal bevares og, reguleres til LNFR-område, jfr. 2.1.1 og 10.1.

11.7.1 Heisløsning for helårstransport

Det skal etableres hensiktsmessig heisløsning for helårstransport av besøkende mellom fjorden og fjellet. Heisen skal gå mellom Bunnstasjonen og Norefjellbyen. Trase og lokalisering av stasjoner fastsettes i områderegulering for disse områdene, jfr. 2.1.1.

11.7.2 Råstoffutvinning

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

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

12 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§11-7 nr. 2)

12.1 Veiutforming

Oppgradering og omlegging av offentlige veier eller veier som skal overtas av kommunen skal skje i henhold til Statens vegvesens normal for gate- og veiutforming.

Avvik kan tillates dersom optimal standard medfører uforholdsmessige inngrep i natur og landskap, dyrka mark eller uforholdsmessig høy kostnad.

Gang- og sykkelvei skal være minst 2,5 meter bred.

13 Grøntstruktur (§11-7 nr. 3)

13.1 Tilrettelegging for friluftsliv

Skilting/merking og mindre, fysiske tiltak for å fremme friluftsliv og allmenn ferdsel kan gjennomføres i områder avsatt til grønstruktur.

Retningslinje

Traseer for skiløyper, turstier og lignende legges inn i forbindelse med utarbeidelse av plan for friluftslivets ferdselsårer med tilhørende bestemmelser for planområdet.

14 Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl §11-7 nr. 5)

14.1 Fellesbestemmelser for LNFR-områder

I LNFR-områder er det ikke tillatt å føre opp ny bebyggelse eller andre varige konstruksjoner eller anlegg, eller fradele tomt til samme, som ikke er tilknyttet stedbunden næring/tradisjonell landbruksdrift eller allment friluftsformål.

Gjenoppbygging etter brann kan tillates under forutsetning av at det ikke blir flere bruksenheter.

Det tillates etablert en fjordsti langs Krøderen fra Noresund til Ringnes. Langs fjordstien kan det etableres tiltak for aktivitet og rekreasjon. Trase fastsettes i reguleringsplan.

Det er tillatt å tilrettelegge for mindre tiltak for friluftsliv og allmenn ferdsel i LNFR-områder, forutsatt at tiltaket ikke er i konflikt med kommunedelplanens øvrige bestemmelser og at det ikke kommer i konflikt med viktige interesser innenfor landbruk, natur, vilt, kulturlandskap eller kulturminner.

I seterområder i LNFR kan det tillates bruksendring, innvendige ombygginger, tilbygg eller andre tiltak forutsatt at dette er i tråd med bestemmelsenes kap. 9.

14.2 Eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR

Eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR-områder kan utvides, forutsatt at det er i tråd med kommunedelplanens øvrige bestemmelser og at det ikke kommer i konflikt med viktige landbruk-, natur-, vilt-, friluftsliv- og kulturlandskapsinteresser og kulturminner.

Følgende begrensninger gjelder for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR-områder:

- Flere bygninger kan tillates der forholdene ligger til rette for det. Alle bygninger på samme tomt skal tilpasses hovedbygning ved valg av farge, materialer, takvinkel o.l.
- Største tillatte bebygd areal (BYA) på tomten er 125 m². Parkering regnes ikke med i BYA.
- Utforming, farge og materialvalg skal tilpasses landskapet og bebyggelsen rundt. Det skal etterstrebes god massebalanse på tomten.
- Det skal kun benyttes indirekte (skjermet) belysning på utvendig hyttevegg. Minimum 70% av lyskjeglen skal vende ned.
- Bygninger skal oppføres med saltak med en takvinkel mellom 22° og 30°.
- Maks mønehøyde er 5,5 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Tak og fasader skal ikke ha materialer med blanke, skinnende eller sterke farger.
- Vindusflater >2 m² tillates kun dersom det gjøres tiltak for å unngå gjenskin. Beskrivelse av tiltak skal foreligge i byggesak.
- Det skal settes av to parkeringsplasser for hver bruksenhet. En parkeringsplass skal minimum være 18 m². Frittstående garasje tillates ikke.
- Flaggstang tillates ikke.
- Det kan tillates oppsatt gjerde på deler av eiendommene, i samsvar med retningslinjer for gjerdehold i kommunedelplan for beitebruk i Krødsherad 10.12.2020. Alle former for gjerding, ut over levegg som er unntatt fra byggesaksbehandling etter gjeldende byggesaksforskrift, samt pålagte sikringstiltak iht. bestemmelser, er søknadspliktig tiltak. Oppsetting av gjerder anses som mindre tiltak der søker selv kan stå som ansvarlig etter pbl. §20-4».
- Etablering av solcelle- og solfangeranlegg kan tillates etter søknad. Eksponering og gjenskin vil være viktige vurderingskriterier for godkjenning

Retningslinje

Ved søknad om dispensasjon fra LNFR-formålet for andre tiltak enn overstående skal følgende forhold dokumenteres og tas hensyn til:

Tiltak skal ikke gi negative virkninger for viktige interesser innenfor temaene:

- Naturvern og biologisk mangfold
- Kulturminner
- Landskap og kulturlandskap
- Friluftsliv, stier og løyper

- Trafikk
- Jordvern
- Skogsdrift
- Drikkevann

Tiltak skal ikke gi negative virkninger for naboskap og omgivelser, for eksempel i form av forurensning, støy, skjemmende utelagring eller lignende.

Tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse og ta hensyn til estetiske forhold

Det skal foreligge godkjent adkomst via sekundærnett

Det skal foreligge godkjent vann- og avløpsløsning

14.3 Eksisterende boligbebyggelse i LNFR

Eksisterende boligbebyggelse i LNFR-områder kan utvides forutsatt at det er i tråd med kommunedelplanens øvrige bestemmelser og at det ikke kommer i konflikt med viktige landbruk-, natur-, vilt-, frilufts- og kulturlandskapsinteresser og kulturminner.

Det tillates ikke økning i antall bruksenheter over 200 moh.

15 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§11-7 nr. 6)

15.1 Brygger og aktivitetsplasser

Det skal legges til rette for fri ferdsel i strandsonen.

Det kan etableres brygger og aktivitetsplasser langs Krøderen etter dispensasjon. Brygger og aktivitetsplasser skal være felles for flere eiendommer og tilgjengelige for allmennheten. Brygger skal tilpasses forholdene på stedet og ikke være skjemmende i landskapet. Brygger skal ikke komme i konflikt med viktige naturverdier eller friluftsinteresser.

III BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

16 Hensynssoner (pbl § 11-8)

16.1 Område for grunnvannsforsyning (H120)

For hensynssonen gjelder bestemmelser i reguleringsplan 40 – Grunnvannskilde Sunnelykkja foran kommunedelplanen.

16.2 Ras- og skredfare (H310)

Innenfor hensynssoner for ras- og skredfare må det gjennomføres særskilte skredvurderinger før det blir gitt tillatelse til tiltak eller vedtas reguleringsplan. Unntatt er vanlig vedlikehold og ombygging/rehabilitering for å sikre videre funksjonalitet.

16.3 Flomfare (H320)

Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for en 200-års flom. Det kan gjøres unntak dersom det gjennomføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Reguleringsplan eller byggesøknad i disse områdene må dokumentere effekten av sikringstiltak.

16.4 Høyspenningsanlegg (H370)

Innenfor fareområder høyspenningsanlegg tillates det ikke etablert tiltak beregnet på varig opphold for mennesker. Det skal ikke tilrettelegges for lek eller organiserte friluftsaktiviteter innenfor områdene.

16.5 Bevaring naturmiljø (H560)

Hensynssonen for bevaring av naturmiljø omfatter viktige naturtyper av A-, B- og C-verdi, og alt areal over 1000 moh. Det tillates ikke tiltak som kan forringe naturverdiene innenfor hensynsonene.

16.6 Bevaring kulturmiljø (H570)

Hensynssonen for bevaring av kulturmiljø omfatter et område med en samling av kullgroper. Det er ikke tillatt å sette i verk tiltak som kan forringe kulturmiljøverdiene i området.

16.7 Særlig viktige friluftsområder (H530)

Hensynssonen omfatter de delene av Norefjell friluftsmark som har arealformål LNFR og ligger lavere enn kote 1000, og som iht. friluftslivskartlegging for Krødsherad har stor verdi for friluftsliv.

Innenfor hensynssonen kan det tillates tilretteleggingstiltak for å fremme ikke-kommersielt, allment friluftsliv.

16.8 Båndlagte områder

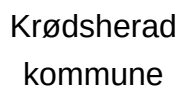
For båndlagte områder gjelder vernebestemmelser etter særlovene.

16.8.1 Områder vernet etter lov om kulturminner (H730_)

- Nore nedre – Gravfelt (H730_1)
- Storesanden – Gravfelt (H730_2)
- Tjuvborgen i Ringnesmarka – Forsvarsanlegg (H730_3)

16.8.2 Områder vernet etter lov om naturmangfold (H720_)

- Sortebergflaket – (H720_1)
- Laksejuv – (H720_2)



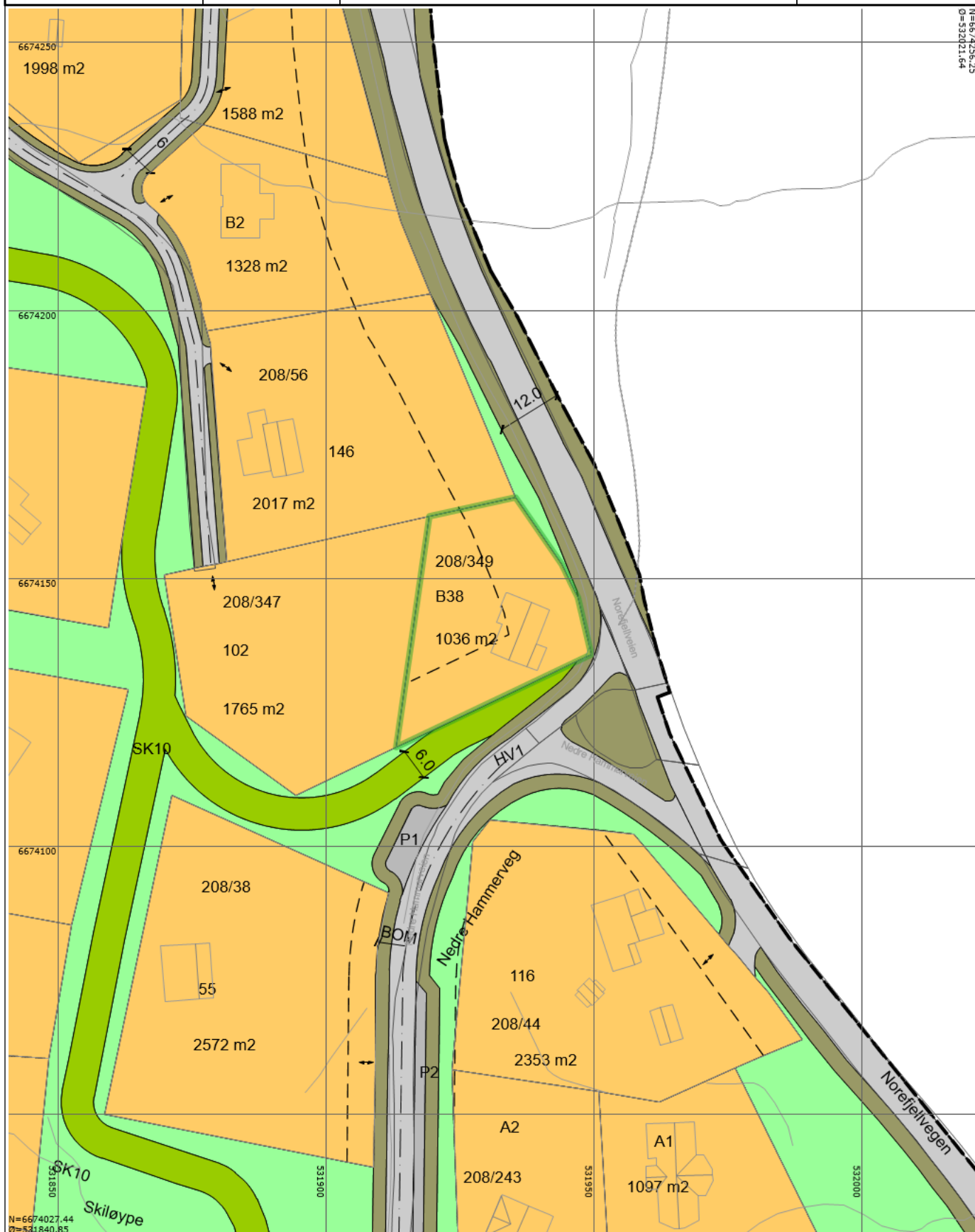
Eiendom:	Gnr: 208	Bnr: 349	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	----------	--------	--------

Adresse:	Nedre Hammarveien 1 3536 NORESUND
----------	--------------------------------------

Annen info:	Detaljreguleringsplan for Norehammeren
-------------	--



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningslinje
	Mønelinje		Taksprang		Traktorveg midtlinje
	Udefinert bygning		Godkjente byggetiltak		Bygning
	Kanal og grøft		Elv og bekk		Traktorveg
	Veg		RpGrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Regulert tomtegrense		Byggegrense		Regulert senterlinje
	Sikringsgjerde		Måle- og avstandslinje		Fritidsbebyggelse
	Skiløypetrase		Kjøreveg		Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser		Naturområde		Privatveg gatenavn_
	Skogsbilveg gatenavn_				



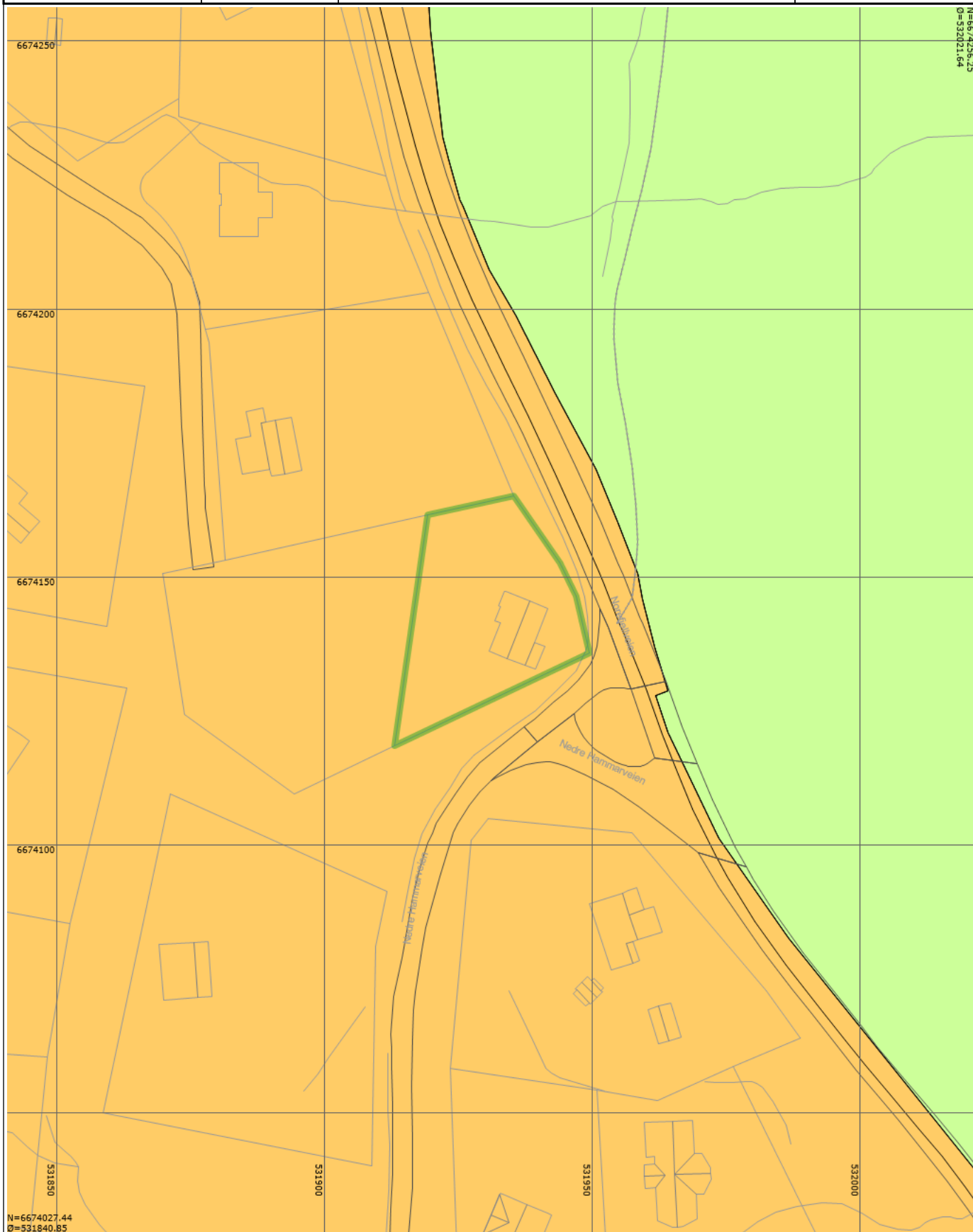
Krødsherad
kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 208	Bnr: 349	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Hammarveien 1 3536 NORESUND			
Annen info:	Norefjell			



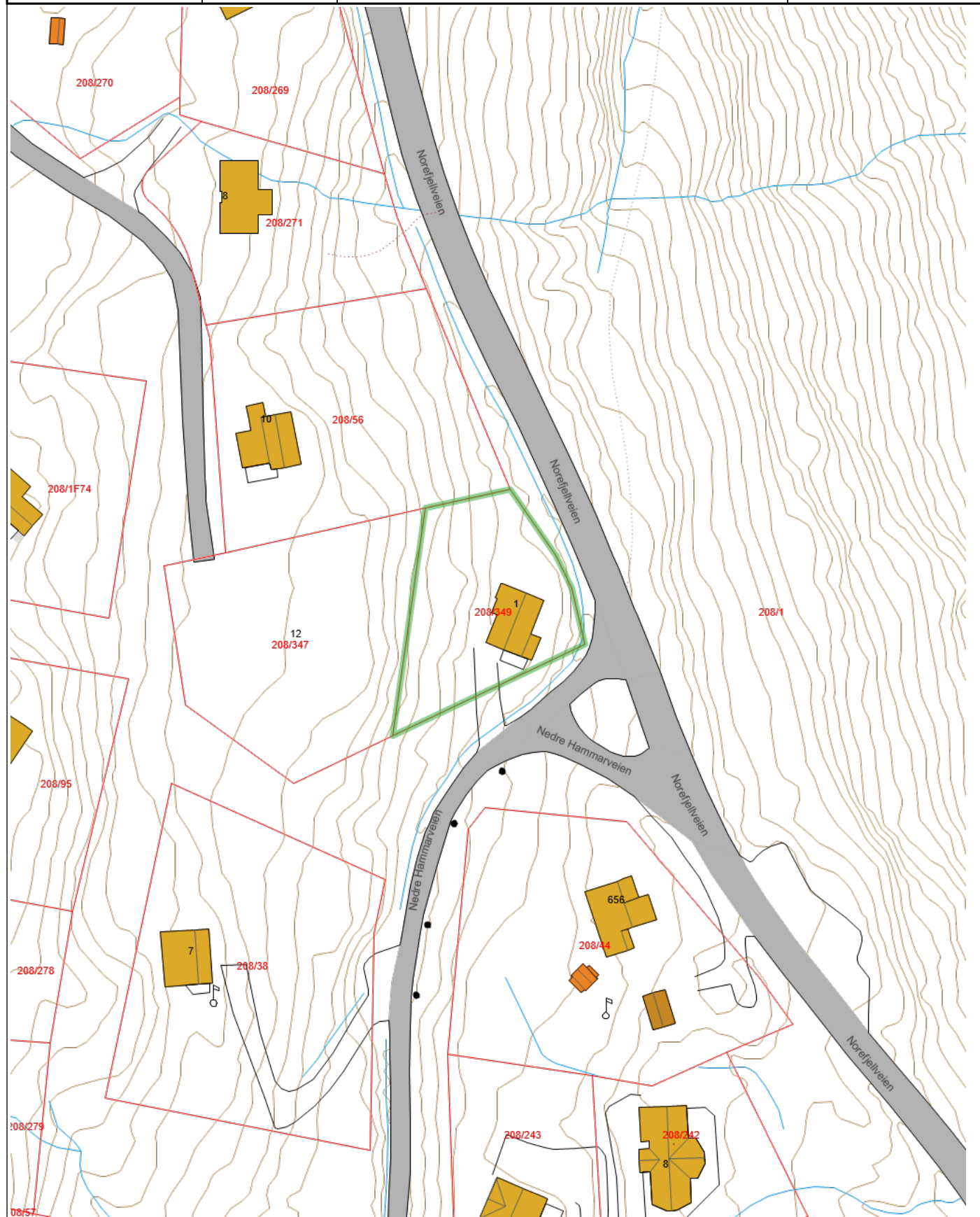
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	KpOmråde		Eiendomsgrense		Bygningslinje
	Mønelinje		Taksprang		Traktorveg midtlinje
	Udefinert bygning		Godkjente byggetiltak		Bygning
	Kanal og grøft		Elv og bekk		Traktorveg
	Veg		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål
	Fritidsbebyggelse - Nåværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Privatveg gatenavn_
	Skogsbilveg gatenavn_				

 Krødsherad kommune	KARTUTSNITT				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 208	Bnr: 349	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Nedre Hammarveien 1				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	Eiendomsgrense - God nøyaktighet	A	Husnummer		Eiendomsteig
▪	Gatelys (belysningspunkt)	●	Mast	⚑	Flaggstang
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Taksprang		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Traktorveg
	Sti		Trapp		Godkjente byggetiltak
	Udefinerte bygg		Fritidsbolig		Garasje og uthus
	Veg		Elv og bekk		Kanal og grøft
	Høydekurve Krødsherad		Privatveg gatenavn.		Skogsbilveg gatenavn.



Krødsherad kommune

Adresse: Ringnesveien 10, 3536 NORESUND

Telefon: 32150000

Utskriftsdato: 19.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Krødsherad kommune

Kommunenr.	3318	Gårdsnr.	208	Bruksnr.	349	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nedre Hammarveien 1, 3536 NORESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Annet	5 839,20 kr
Eiendomsskatt	1 529,00 kr
Renovasjon	3 058,76 kr
Sum	10 426,96 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastledd vann fritidsbolig pr 25 m2	3 Stk	346,00 kr	1/1	0 %	1 038,00 kr	259,50 kr
Fastledd avløp fritidsbolig pr 25 m2	3 Stk	1 393,00 kr	1/1	0 %	4 179,00 kr	1 044,75 kr
Stipulert forbruk vann ihht M2	18 m ³	19,10 kr	1/1	0 %	343,80 kr	85,95 kr
Stipulert forbruk avløp ihht M2	18 m ³	30,58 kr	1/1	0 %	550,35 kr	137,59 kr
Renovasjon hytte/støl	1 Stk	3 059,00 kr	1/1	0 %	3 059,00 kr	0,00 kr
				Sum	9 170,15 kr	1 527,79 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vann- og avløpsgebyr 2020 Norefjell Vann- og Avløpsselskap AS

Avgiftssatser 2020. Alle satser er inklusiv mva.

***** For eiendommer på Norehammeren kommer engangsavgift for områdets interne VA-nett i tillegg (se under).**

ENGANGSAVGIFT FOR TILKOBLING

Engangsgebyr for tilkobling 2020 ***		
Betegnelse	Vann 2020***	Avløp 2020 ***
Boliger pr. 25 m ²	Kr 13 750	Kr. 13 750
Fritidsbolig pr. 25 m ²	Kr 13 750	Kr. 13 750
Næring iht. vannmålerdimensjon, sats ≤ 32 mm	Kr 37 500	Kr 37 500
Hotell/overnattingsbedr. pr seng	Kr 6 250	Kr 6 250

ÅRSAVGIFTER FOR VANN OG AVLØP: Fastledd + variabelt ledd/forbruksledd

ÅRSAVGIFTER FOR VANN OG AVLØP – FASTLEDD 2020

Årsavgift, fastledd 2020		
Fastledd	Vann 2020	Avløp 2020
Fastledd bolig, pr boenhet pr år	Kr 3 750	Kr 1 250
Fastledd fritidsbolig kr pr. 25 m ²	Kr 1 155	Kr 385
Fastledd næringsabonnenter:		
Pr. vannmåler < 40 mm	Kr 3 750	Kr 1 250
Pr. vannmåler 40 – 110 mm	Kr 7 500	Kr 2 500
Pr. vannmåler ≥ 110 mm	Kr 15 000	Kr 5 000

ÅRSAVGIFTER FOR VANN OG AVLØP – VARIABELT LEDD / FORBRUKSLEDD 2020

Årsavgift, variabelt ledd 2020		
Variabelt ledd	Vann 2020	Avløp 2020
Forbruksgebyr kr pr m ³	Kr 42,45	Kr 14,30
Forbruk/areal bolig m ³ /m ²	1,06	1,06
Forbruk/areal bolig – beregnet pris pr 25m ²	Kr 1 125	Kr 378,75
Forbruk/areal fritidsbolig m ³ /m ²	0,27	0,27
Forbruk/areal fritidsbolig - beregnet pris pr 25 m ²	Kr 288,75	Kr 96,25

Norehammeren Etappe 2 – tilkobling til internt VA-nett

ENGANGSAVGIFT FOR TILKOBLING TIL DET INTERNE VANN- OG AVLØPSNETTET PÅ NOREHAMMEREN
Engangsavgiften gjelder refusjon av NVAs kostnader med etablering av det interne VA-nettet i Etappe 2 på Norehammeren.

Engangsgebyr for tilkobling til det interne vann- og avløpsnettet på Norehammeren Etappe 2		
Betegnelse	*** Vann	*** Avløp
Fritidsbolig pr. eiendom (pr gnr/bnr/fnr)	Kr 44 900 inkl mva	Kr. 54 900 inkl mva

***** Dersom din eiendom ligger innenfor utbyggingsområdet «Norehammeren Etappe 2», kommer denne engangsavgiften i tillegg til tilkoblingsgebyret ihht NVAs gebyrregulativ. Kontakt NVA eller Krødsherad kommune for å få oversikt om din eiendom ligger i dette området.**

I tillegg til denne engangsavgiften kommer altså:

GEBYR FOR TILKOBLING TIL NVA's HOVEDLEDNINGSNETT FOR VANN OG AVLØP (engangsgebyr): Ihht NVAs gebyrregulativ (se dette)

og

ÅRSAVGIFTER FOR VANN OG AVLØP: Ihht NVAs gebyrregulativ (se dette).



Vann- og avløpstjenester på Norefjell

Norefjell Vann- og Avløpsselskap AS (NVA) er et heleid kommunalt aksjeselskap. Selskapets oppgaver er prosjektering, bygging og drift av avløps- og renseanlegg, samt vannforsyningsanlegg for Norefjellområdet. Noe mer detaljert beskrevet slik:

- Bygger, drifter og vedlikeholder hovedledningsnett for vann og avløp på Norefjell
- Leverer vann fra kommunens vannverk til abonnenter på Norefjell
- Tar imot avløpsvann for transport fra Norefjell til kommunens renseanlegg på Noresund

I hvilke områder leverer NVA tjenester?

- NVA bygger, drifter og vedlikeholder **hovedledningsnettet inn til og gjennom regulerte områder**
- Den enkelte hytteeier som tilknyttes NVAs nett er abonnent hos NVA

Hva ønsker NVA av deg som hytteeier på Norefjell?

- NVA ønsker nær og konstruktiv dialog med deg som abonnent (gjerne via vel- og hytteeierforeningene) slik at NVAs anlegg bidrar til at du, som hytteeier, har tilgang til ønsket infrastruktur på hytta
- NVA ønsker aktiv deltakelse i å forbedre anleggene (konstruktivt samarbeid med deg som abonnent/hytteeier). NVA gjennomfører noe kartlegging og registrering av fremmedvann. Hvis dette arbeidet viser at vi har et visst omfang av fremmedvann inn på anlegget vårt, vil vi igangsette tiltak for å redusere dette. Du som hytteeier kan bidra til at riktig mengde avløpsvann slippes inn i anlegget, og vi vil ta kontakt med deg dersom det viser seg at du har hytte i et område der tiltak igangsettes.

Vi ønsker et fortsatt konstruktivt samarbeid og ønsker alle hytteeiere gode opplevelser på Norefjell! 😊

For mer informasjon om NVAs tjenester, se www.krodsherad.kommune.no

Informasjonsbrev – nye hytteeiere

Infrastrukturfond Norefjell

INNBETALING AV ENGANGSSUM TIL INVESTERINGSTILTAK – BASERT PÅ UTBYGGINGSAVTALE

Utbygging av stier og løyper på Norefjell.

For å sikre utbedring og bygging av turløyper, skiløyper og annen «grønn infrastruktur» har kommunen og utbyggere av reguleringsplaner nyere enn år 2004 inngått utbyggingsavtaler. Disse avtalene sikrer finansiering av nye prosjekter, og årlig investeres det i overkant av 1 million kroner i grønn infrastruktur. Innbetaling til infrastrukturfondet skjer i forbindelse med byggesøknaden for nye hytter. Dette er en engangssum, og er indeksregulert. For 2015 er beløpet kr. 47 302,-.

Krødsherad kommune har satt ned et eget styre som forvalter infrastrukturfondet. Referater, årsmøter, videre utbyggingsplaner o.l. finnes på kommunens hjemmeside:

<http://www.krodsherad.kommune.no/sider/tekst.asp?side=472>

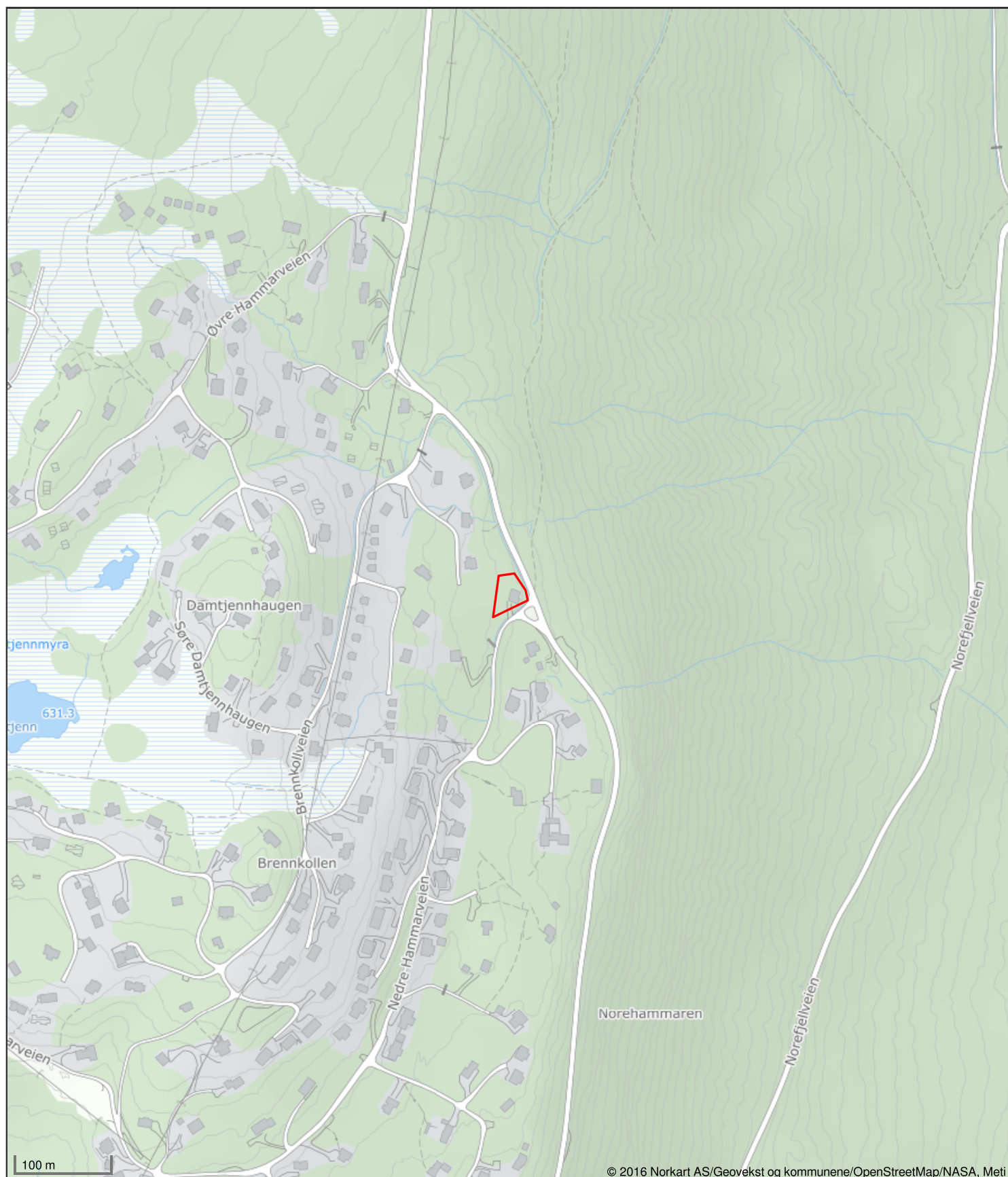
Drift av stier og løyper på Norefjell

For å sikre vedlikehold og preparering av skiløyper og dekke løpende driftskostnader er det på Norefjell inngått et samarbeid mellom Krødsherad kommune, Norefjell skisenter, Norefjell Turforening, utbyggerne og hytteeierne. Alle bidrar økonomisk inn i samarbeidet.

For alle nye hytter skal det tinglyses en heftelse på eiendommen som sikrer innbetaling til dette formålet. Bidraget indeksreguleres og for 2015 er dette beløpet 1.062 kroner. Alle utbyggere skal sikre at dette er et vilkår når de selger tomter. Krødsherad kommune er ikke en del av denne avtalen, men kommunen bidrar til å sikre at alle deltar i spleiselaget, og sørger for den praktiske driften av fondet fungerer. Det er kommunen som sender ut årlig faktura.

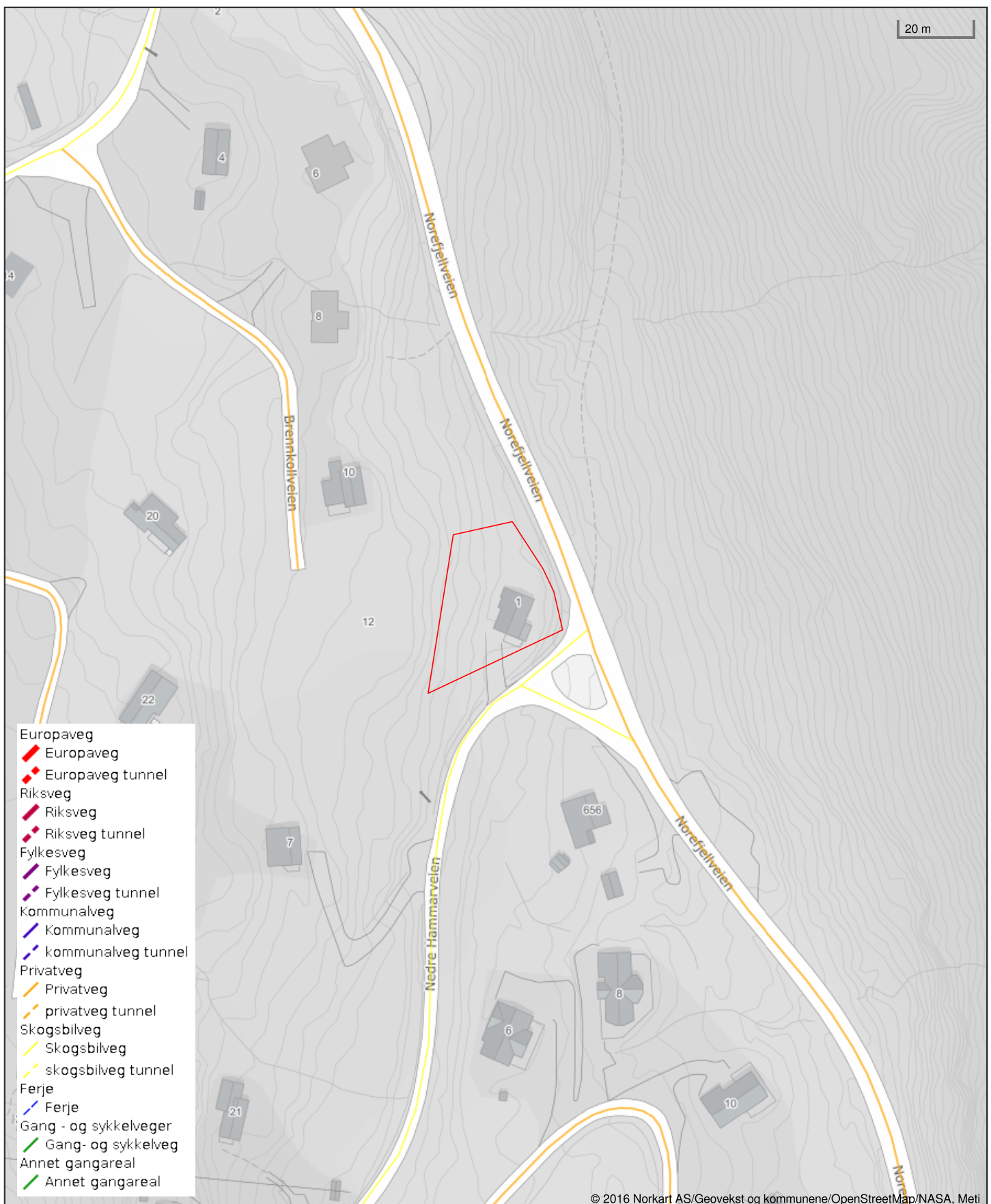
For alle gamle hytter er det frivillig å betale årlig bidrag. Men de fleste hytteeiere ønsker å bidra til drift av turløyper og løypekjøring. Årlig kostnad med løypekjøring er i størrelsesorden en million kroner per år, avhengig av hvor lenge det er snø på fjellet. For gamle hytter er det også mulig å tinglyse en heftelse på lik linje som nye hytter, men for de som ikke ønsker dette har Norefjell turforening et frivillig medlemskap. For mer informasjon: www.norefjell.turforening.no

Oversiktskart for eiendom 3318 - 208/349//





Vegstatuskart for eiendom 3318 - 208/349//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Nedre
Hammarveien 1
Mulig plassering
av ny hytte på
tomten med
biloppstillings
plasser

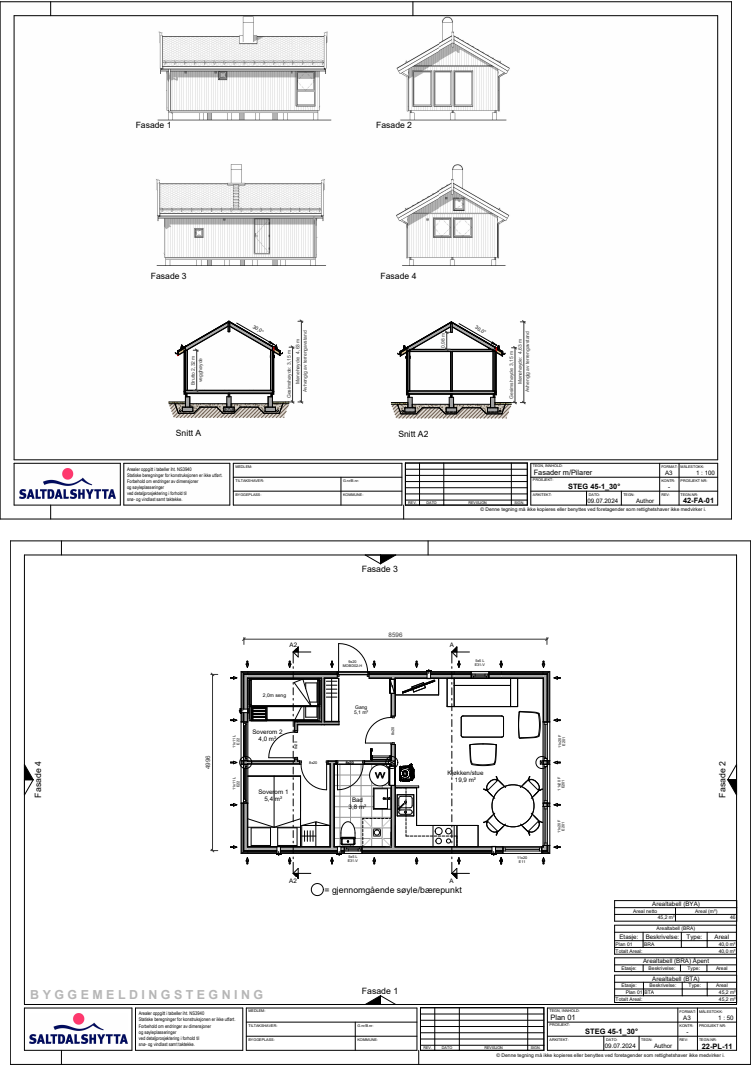
evt ny
hytte

208/349

1

eksisterende vei

F eks, denne hytta fra Saltdals hytta skal kunne leveres som byggesett for 450 000 og nøkkelferdig for 1 693 000



Nedre Hammarveien 1 Situasjonskart

tomt 208 /349 med skisse for mulig deling /oppsetting av ny hytte, ekisterende tomt kan bebygges med inntil 70 kvm

