

Egenerklæring

Fjellstuguvegen 28, 2880 NORD-TORPA

13 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Fjellstuguvegen 28

Postadresse

Fjellstuguvegen 28

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Helgesen, Marianne

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.



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

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

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er planlagt å bygge flere hytter i nabolaget

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 19188024

Egenerklærings skjema

Name

Date

Helgesen, Marianne

2026-02-13

Identification

 **bankID** Helgesen, Marianne



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Helgesen, Marianne

13/02-2026
08:52:01

BANKID

Nabolagsprofil

Fjellstuguvegen 28

Høyde over havet

880 m



Offentlig transport

🚗 Nysætra 9 min 🚗
Linje 412 12 km

🚗 Strømsgrenda 11 min 🚗
Linje 412 14.2 km

Avstand til byer

Lillehammer 49 min 🚗

Hamar 1 t 22 min 🚗

Oslo 2 t 36 min 🚗

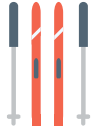
Ladepunkt for el-bil

🚗 Spåtind fjellstue 6 min 🚶

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 126 m
- 386 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Gamlestølen
- Kjøretid: 33 min
- Skitrek i anlegget: 1



Sport

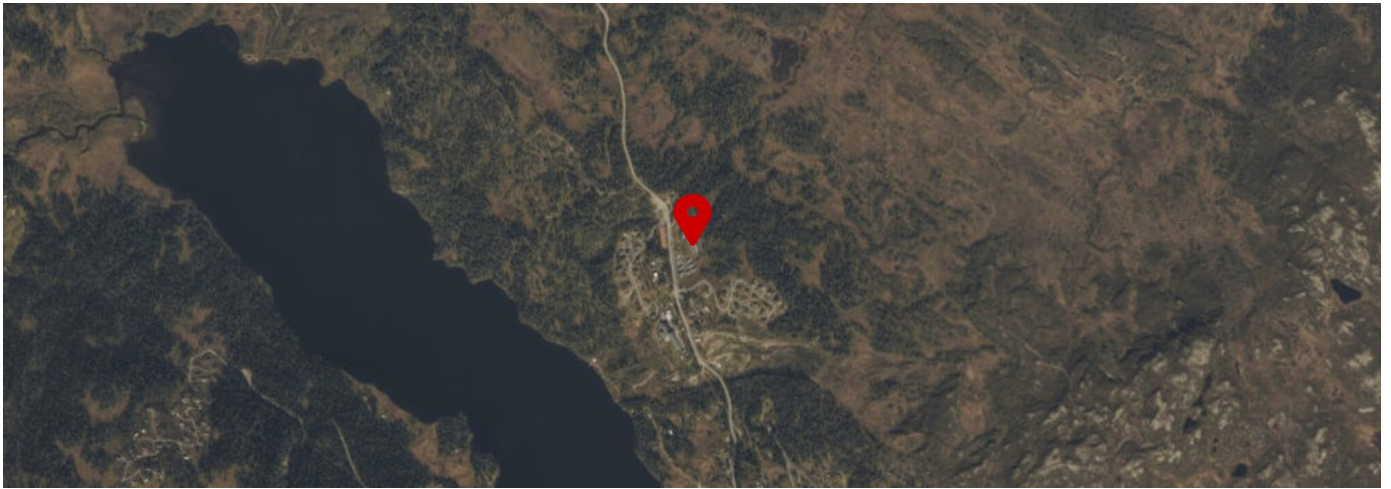
⚽ Åmodt ballbane 20 min 🚗
Fotball 23 km

⚽ Torpa barne- og ungdomsskole 21 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball 25.6 km

Dagligvare

Joker Torpa 15 min 🚗
PostNord, søndagsåpent 19.2 km

Nærbutikken Nørstelien 21 min 🚗



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

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

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



FERDIGATTEST.

Plan-og bygningsloven av juni 2008 § 21-10

Arbeidsted (adr.) : Synnseter, 2880 Nord Torpa.

Registernr (Gnr/Bnr) : 148 / 1 - 16

Bygningsnr. : 157733788

Arbeidets art : Ombygging til leilighetsbygg.

Bygningens art (Kode) : Appartement (523)

Bruksareal (Bra) : Varierende i leiligheter. U.etg 528 m², Hovedplan/1.etg.1253.8 m²
2.etg. 598.4 m². Totalt 2380 m².

Dato for søknad : 19.04.2006 (Rammesøknad), 30.10.06 og 13.08.07 (Igangsetting)

Dato for vedtak : 16.11.2006

Myndighet : Hovedutvalg for Landbruk, miljø og teknisk

Sak nr. : D152/06, D280/06 og D232/07:

Renovasjon : Standard

Vann – avløp : Privat

Antall piper : 0

Tiltakshaver : Synnseter Sameie v. styreleder Dag Tore Fladved,

Adresse : Pb.6666, St Olavs pl 0129 Oslo

Anmelder : Frogner Arkitektkontor,

Adresse : Bygdøy Alle 12, 0262 Oslo

Dato sluttkontroll : 30.06.2012, 05.07.2012, 03.08.12, 11.08.12, 20.08.2012.

Ansvarlig utf. : Ingeniørkonsult, Bygdøy Alle 12,0262 Oslo. UTF/KUT

Tkl.2,Tømrerarbeider.

Hagen Rørservice AS, Dokka. UTF Rørarbeider.

VOKKS Installasjon AS, Jevnakerveien 3, 2870 Dokka.

Brannvarsling og Nødllys, Tkl.2.

Techno Team Prosjekt as, UTF Ventilasjonsanlegg Leiligheter.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltak. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av Plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. Pbl. § 20-1) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning (jfr. § 20-1)

Dokka den: 29. august 2012


Finn Taraldstad

Sendes til: Tiltakshaver, anmelder, eiendomsavd, driftavd- her.



NORDRE LAND
KOMMUNE

Synnfjell øst

Kommunedelplan 2018-2030

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i kommunestyre - 16.10.18, sak 80/18

Endring – 24.06.21, sak 69/21

Innhold

1. Beskrivelse	8
1.1 Planens rettsvirkning	8
1.2 Arealformål, hensynssoner, bestemmelser og retningslinjer.....	8
1.3 Automatisk fredete kulturminner.....	9
1.4 Forholdet til jordloven	9
1.5 Forholdet til naturmangfoldloven	9
1.6 Definisjoner og ordforklaringer	9
2. Generelle bestemmelser og retningslinjer (jf. pbl § 11-9)	11
2.1 B1 - Plankrav (jf. pbl § 11-9 nr. 1).....	11
2.2 B2 - Utbyggingsavtaler (jf. pbl § 11-9 nr. 2)	11
2.3 B3 - Energi (jf. pbl § 11-9 nr. 3 og 8)	12
2.4 B4 - Vann og avløp (jf. pbl § 11-9 nr. 3, 4 og 8).....	12
2.4.1.1 R1 – Retningslinjer for utarbeiding av vann- og avløpsplan for reguleringsplanområdet Nysætra (Gjennomføringszone H810_9).....	13
2.5 B5 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4)	13
2.5.1 B6 - Rekkefølgebestemmelser for reguleringsplanområdet vann og avløpsanlegg og fellestiltak gruppe A (jf. pbl § 11-7 nr. 2 og nr.3 § 11-9 og § 11- 10) 15	
2.5.2 B7 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Nylen (Gjennomføringszone 810_8).....	16
2.5.3 B8 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Åssætra (Gjennomføringszone 810_7).....	16
2.5.4 B9 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Storslåtte (Gjennomføringszone 810_6).....	17
2.5.5 B10 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Synnfjellporten (Gjennomføringszone 810_10)	18
2.5.6 B11 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Klevmosætervegen (Gjennomføringszone 810_4)	19
2.5.7 B12 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Klevmosæterhøgda (Gjennomføringszone 810_5).....	19
2.5.8 B13 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Huldreheimen (Gjennomføringszone 810_3).....	19
2.5.9 B14 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Gråberga (Gjennomføringszone 810_2).....	20
2.5.10 B15 - Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 11-9 nr. 4) for reguleringsplanområdet Spåtind Sport Hotell (Gjennomføringszone 810_1)	20

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

2.19.1.5 R11 - Retningslinje for utnyttning av reguleringsplanområdet Klevmosætervegen (Gjennomføringszone H810_4)	32
2.19.1.6 R12 - Retningslinje for utnyttning av reguleringsplanområdet Huldreheimen (Gjennomføringszone H810_3)	32
2.19.1.7 R13 - Retningslinje for utnyttning av reguleringsplanområdet Gråberga (Gjennomføringszone H810_2)	33
2.19.1.8 R14 - Retningslinje for utnyttning av reguleringsplanområdet Spåtind Sport Hotell (Gjennomføringszone 810_1)	33
2.19.2 B33 - Friluftsliv og grønnstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 6)	33
2.19.3 B34 - Landskap (jf. pbl § 11-9 nr. 6)	34
2.19.4 B35 - Samferdsel (jf. pbl § 11-9 nr. 3)	34
2.19.5 B36 - Anleggsrigg og deponi (jf. pbl § 11-9 nr. 6)	34
2.19.6 B37 - Innmåling av usikre grenser, festearealer og festepunkter (jf. Matrikkellova §§ 4 og 17 b)	35
3. Bebyggelse og anlegg (jf. pbl §§ 11-7 nr.1, 11-9 og 11-10).....	36
3.1 B38 - Unntak fra plankrav (jf. pbl § 11-10 nr. 1)	36
3.1.1 B39 - Eksisterende boligbebyggelse (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)	37
3.2 B40 - Fritidsbebyggelse (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)	37
3.2.1 B41 - Spesielle bestemmelser for BFR4	38
3.2.2 B42 - Spesielle bestemmelser for BFR6 og BFR7 (Spåtind Sport hotell), BFR14 (Huldreheimen), BFR15 (Klevmosæterhøgda), BFR48 (Storslåtte), BFR52 og BFR55 (Åssætra), BFR62 og BFR64 (Nylen)	39
3.2.3 B43 - Spesielle bestemmelser for BFR11 (Gråberga), BFR17, og BFR19 (Klevmosæterhøgda), BFR54 og BFR56 (Åssætra)	39
3.2.4 B44 - Spesielle bestemmelser for BFR46, BFR49 og BFR59.....	39
3.2.5 B45 – Spesielle bestemmelser for BFR2 og BFR63.....	40
3.3 B46 - Fritids- og turistformål (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10).....	40
3.3.1 B47 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT 2 - Krokhølen.....	41
3.3.2 B48 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT1 - Oppsjøkrysset	42
3.3.3 B49 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT3 - Synnfjellporten camping	42
3.3.4 B50 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT4 - Hansehoppet.....	42
3.3.5 B51 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT6 – Hundrekroningen camping	43
3.3.6 B52 - Spesielle bestemmelser for fritids- og turistformål, område BFT5 – Nordre Synnsæter camping.....	43
3.4 B53 - Kombinerte formål (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10).....	44

3.4.1	B54 - Spesielle bestemmelser for kombinert formål, område BKB1 – sør for Spåtind Sport Hotell	44
3.4.2	B55 - Spesielle bestemmelse for kombinert formål, område BKB2 - Nordrumsætra RA, miljøstasjon og industriområde	45
3.4.3	B56 - Spesielle bestemmelser for kombinert formål område BKB3 - Hundrekroningen.....	46
3.4.4	B57 - Spesielle bestemmelser for kombinert formål, område BKB4 – Synnfjellporten	47
3.5	B58 - Andre typer bebyggelse og anlegg (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)	47
3.5.1	B59 - Spesielle bestemmelser for andre typer bebyggelse og anlegg, BAB2 – Synnfjorden vannverk.....	48
3.5.2	B60 - Spesielle bestemmelser for annen type bebyggelse og anlegg BAB1, BAB5, BAB7, BAB8 og BAB 9 - utjevningssjø	48
3.5.3	B61 - Spesielle bestemmelser for annen type bebyggelse og anlegg, BAB3, BAB4, BAB6 og BAB9 BAB10, BAB11 og BAB12- pumpestasjoner, borebrønner ol.....	48
3.6	B62 - Offentlig og privat tjenesteyting (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)	49
3.7	B63 - Råstoffutvinning (jf. pbl §§11-9 og 11-10)	49
3.8	B64 - Idrettsanlegg (jf. pbl §§11-9 og 11-10)	50
3.8.1	B65 - Spesielle bestemmelser for Idrettsanlegg BIA1	50
3.8.2	B66 - Spesielle bestemmelser for Idrettsanlegg BIA2	51
4.	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (jf. pbl §§ 11-7 nr. 2, 11-9 og 11-10) ..	51
4.1	B67 - Parkering (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10).....	51
4.1.1	B68 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA1 (v/Spåtind Sport hotell) 51	
4.1.2	B69 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA4 (v/Gråberga).....	51
4.1.3	B70 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA5 (v/Svinningsæter bru) 52	
4.1.4	B71 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA6 (v/Synnfjellporten)	52
4.1.5	B72 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA7 (v/Nordrumsætra).....	52
4.1.6	B73 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA9 (v/Nylen).....	52
4.1.7	B74 - Spesielle bestemmelser for parkering SPA10 (v/Nysætra)	52
4.2	B75 - Veger (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)	52
4.2.1	B76 - Spesielle bestemmelser for SV1 (v/Spåtind Sport hotell).....	52
4.2.2	B77 - Spesielle bestemmelser for SV37 (v/Åssætra), SV40 (v/Nylen – Øytjersætervegen) og SV45 (Manstadliveien)	52
4.2.3	B78 - Spesielle bestemmelser for SV13 (v/Klevmosætervegen), SV19 og SV41 (v/Storslåtte)	53
4.2.4	B79 - Spesielle bestemmelser for SV16, SV21 og SV46(Storslåtte).	53
5.	Landbruks-, natur- og friluftsområder (jf. pbl §§ 11-7 nr.5, 11-9 og 11-11).....	54
5.1	B80 - LNF-områder (jf. pbl § 11-7 nr.5)	54

5.1.1.1	R15 - Generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker i LNF-områder.....	54
5.1.1.2	R16 - Retningslinjer for tiltak på eksisterende bebygde fritidseiendommer i LNF-områder.....	55
5.1.1.3	R17 - Retningslinjer for fradeling av bebyggt areal på landbrukseiendommer til fritidsformål	55
5.1.1.4	R18 - Retningslinjer for tiltak på eksisterende ubebygde tomter til fritidsformål i LNF-områder.....	55
5.2	B81 - Skogshusvær (jf. pbl § 11-11 nr. 1).....	56
6.	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (jf. pbl §§ 11-7 nr.6, 11-9 og 11-11)	57
6.1	B82 - Vannkvalitet i sjø og vassdrag (jf. pbl § 11-9 nr. 6).....	57
6.2	B83 - Forbud mot og vilkår for tiltak i vassdrag (jf. pbl § 11-11 nr. 5).....	57
6.3	B84 - Kombinert formål i sjø og vassdrag, VKA1 (v/Spåtind Sport Hotell)	57
7.	Grønnstruktur (jf. pbl §§ 11-7 nr. 3, 11-9 og 11-10)	58
7.1	B85 - Park GP1 (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)	58
7.2	B86 - Park GP2(jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)	58
7.3	B87 - Turdrag (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10)	59
7.3.1	B88 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD1.....	60
7.3.2	B89 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD2.....	60
7.3.3	B90 – Spesielle bestemmelser for turdrag GTD3.....	60
7.3.4	B91 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD4, GTD6, GTD12, GTD13, GTD14, GTD16, GTD18, GTD38 og GTD40	60
7.3.5	B92 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD12, GTD17, GTD18, GTD23, GTD25, GTD33, GTD34 og GTD35	61
7.3.6	B93 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD43.....	61
7.3.7	B94 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD37 og GTD51 (Åssætra) .	61
7.3.8	B95 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD9, GTD11, GTD13, GTD14, GTD16, GTD22, GTD46, GTD47, GTD48 og GTD49.....	61
7.3.9	B96 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD35 og GTD38.....	61
7.3.10	B97 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD7 - <u>UTGÅTT</u>	61
7.3.11	B98 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD44.....	62
7.4	B99 - Friområde (jf. pbl §§ 11-9 og 11-10).....	62
7.4.1	B100 - Spesielle bestemmelser for friområde GF10 aktivitetsareal ved Synnfjellporten	62
7.4.2	B101 - Spesielle bestemmelser for friområde GF4, GF5, GF7, GF8 og GF9 – rasteplasser langs Synnfjorden og Synndemningen	63
7.4.3	B102 - Spesielle bestemmelser for friområde GF6 – klopp og fiskebrygge ved Synnfjellporten.....	63

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

1. Beskrivelse

1.1 Planens rettsvirkning

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

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

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

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

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

1.2 Arealformål, hensynssoner, bestemmelser og retningslinjer

Arealformål

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

Hensynssoner

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

Bestemmelser

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

Bestemmelsene er nummerert fortløpende B1, B2 osv.

Retningslinjer

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

Retningslinjene er nummerert fortløpende R1, R2 osv.

1.3 Automatisk fredete kulturminner

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

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

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

1.4 Forholdet til jordloven

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

1.5 Forholdet til naturmangfoldloven

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

1.6 Definisjoner og ordforklaringer

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

pelsdyroppdrett. Anlegg for foredling av egne produkter, seterhus og skogshusvær inngår.

Anneks

Lite frittstående bygg med mulighet for varig opphold. Byggene kan oppføres som selvstendige boenheter med kjøkken og bad. Anneks på eiendommer større enn 1 mål skal være maksimalt 50 m² BYA. På eiendommer under 1 mål skal anneks være maksimalt 30 m² BYA.

Glamping

Luksuriøs camping som kombinerer komfort og estetikk med tradisjonell camping. Glampingenheten skal være et arkitektonisk og visuelt positivt bidrag i naturlandskapet.

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

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

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

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

Generelle unntak fra plankravet:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det skal legges til rette for lavt energiforbruk.

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

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

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

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

Unntak fra krav om tilknytning til felles VA-nett:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fellestiltak (gruppe A)

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

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

Rekkefølgekravene skal videreføres i alle reguleringsplaner.

Tabell 1: Fellestiltak

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

Veg, vann og avløpsnett

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

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

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

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

Tabell 2: Tiltak og ledningsnett som utføres av selvkostområdet

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

Rekkefølgekravene skal videreføres i alle reguleringsplaner.

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

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

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

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

Rekkefølgekravene skal videreføres i alle reguleringsplaner.

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

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

Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.

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

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

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

Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.

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

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

- Eksisterende brakker, containere og skilttavler skal fjernes.
- Alt eksisterende berørt areal som ikke skal benyttes i fremtidige aktiviteter skal være istandsatt med toppdekke av stedegen humusmateriale.
- Før brukstillatelse gis for hovedbygg på byggeområdet BFT2 skal en universelt utformet badeplass være bygget og tilrettelagt ned til elva Synna.
- Før brukstillatelse gis innenfor det kombinerte byggeområdet BKB3 skal følgende være oppfylt:
 - Innenfor området skal en utfartsparkering på minimum 60 p-plasser hvorav minimum 2 HC-plasser være bygd i tråd med bestemmelser gitt i kap. 4.1
 - Det skal være tilrettelagt uttak for el-biler.
- Før hytter tas i bruk skal det bygges eller sikres et bidrag til utjevningssjø nr. 1, estimert 600m³, og bygges eller sikres bygget et utjevningssjø nr. 2, estimert 600m³, innenfor BAB5 i tråd med overordnet VA-plan. Anlegget skal bygges i samarbeid med reguleringsplanområdene Klevmosæterveien, Klevmosæterhøgda, Synnfjellporten og Huldreheimen.

Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.

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

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

Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.

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

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

Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.

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

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

Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.

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

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

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

Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.

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

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

Eller;

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

Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.

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

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

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

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

Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.

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

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

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

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

Rekkefølgekravene skal videreføres i reguleringsplanen.

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

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

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

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

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

I reguleringsplaner kan annen byggegrense fastsettes.

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

Unntak fra byggeforbudet:

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

2.7.1.1 R2 - Generelle hensyn ved dispensasjonssaker i vassdragsnære områder

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

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

- Tiltaket skal ikke være til skade for kulturminner, kulturlandskap, andre landskapskvaliteter, jord- og skogbruk, friluftsliv eller naturverdier, flom, forurensning og drikkevann. Dersom tiltaket vil være uheldig for en eller flere av disse hensynene bør det ikke innvilges dispensasjon for tiltaket. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles.
- Gjenoppbygging av bygninger er etter pbl kapittel 20 er formelt å anse som nybygg. Ved søknad om dispensasjon for gjenoppbygging av bygning etter brann, naturskade, rivning eller lignende, skal det søkes å oppnå en best mulig løsning i forhold til de hensynene som er nevnt i første kulepunkt. Flytting av bebyggelsen til bedre egnet/ skjermet sted skal alltid vurderes. Dokumentasjon som f.eks. bilder/foto av tidligere bygg og anlegg kan vektlegges.
- Under forutsetning av at brygge og/eller molo er et tiltak som fritt kan benyttes av allmennheten, og tilrettelegges for bevegelseshemmede, kan man vurdere tillatelse til et slikt tiltak. Tiltaket må sees i sammenheng med eksisterende brygger og/eller moloer i området.
- Ved søknad om dispensasjon for bygging av båthus/naust må søker dokumentere fiskerett i det aktuelle vann. I tillegg til vurdering av hensynene i de tre første kulepunktene, gjelder følgende retningslinjer: Båthuset skal ikke overstige 20 m² bebygd areal (m²-BYA). Mønehøyden skal ikke overstige 2,5 meter fra terrengnivå. Innvendig utforming skal være slik at det ikke er egnet for døgnopphold. Utforming, materialvalg og fargesetting skal være tilpasset omgivelsene slik at båthuset naturlig blir minst mulig skjemmende/synlig. Dette innebærer at det normalt må brukes jordfarger og torvtak med stedegen vegetasjon.
- For eksisterende eiendommer som ikke omfattes av felles vann- og avløpsanlegg jf. vann- og avløpsplan for Synnfjell Øst tillates det ikke nye anlegg for avløp fra eksisterende bebyggelse, når dette ikke er ledd i rehabilitering av et eldre, lovlig etablert anlegg.
- Ved utbygging i faresoner langs vassdrag skal NVEs retningslinjer nr. 1/2008 "Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag", eller den til en hver tid gjeldene retningslinje, legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

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

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

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

- For eksisterende fritidsbebyggelse kan det tillates tilbygg på inntil 50 m². Den totale bygningsmasse på tomte inklusive tilbygg skal ikke overstige 170 m² BYA, fordelt på inntil 3 bygninger og inkludert 2 biloppstillingsplasser a 18 m². Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m² for hver bygning, og terrasser og verandaer skal ikke overstige 20 m². Bygningen inklusive tilbygg kan ikke ligge nærmere vassdraget enn 30 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved middelvannstand.
- Ved tilbygg, påbygg og underbygg i byggeforbudssonen langs vassdrag skal det gjøres en vurdering av eksponering og plassering av bebyggelsen i landskapsbildet sett opp mot byggehøyde. Maksimal mønehøgde skal ikke overstige 5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen i byggeforbudssonen.
- Terrasser og verandaer skal tilpasses det naturlige terrenget og ligge så lavt som mulig. Det tillates ikke etablering av frittliggende terrasser, verandaer og plattinger.

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

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

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

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

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

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

Næringsbygg, boliger og offentlige bygg med tilhørende utearealer skal planlegges etter prinsippene for universell utforming, med tilfredsstillende adkomst til alle bygninger, og med veger, gangveger og parkering som gir god framkommelighet for personer med nedsatt funksjonsevne

Boliger med krav om heis skal ha trinnfri adkomst til inngangsplanet og til terrasse/ privat uteplass. Disse kravene gjelder også ved hovedombygginger/ restaurering dersom det ikke medfører uforholdsmessige kostnader.

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

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

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

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

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

- Områder med eneboliger: 100 m² pr. boenhet
- Områder med flermannsboliger: 80 m² pr. boenhet

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

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

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

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

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

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

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

Det skal beregnes 18 m² per biloppstillingsplass. Alle biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre.

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

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

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

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

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

Tabell 3: Biloppstillingsplasser, inkl. gjesteparkeringer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.13.1.1 R4 - Estetiske retningslinjer for bygge- og anleggstiltak

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved planlegging av nye bygg, og større ombygginger over 500m² BYA, vil kommunen kreve at det fortrinnsvis skal benyttes tre som hovedmateriale (bærende konstruksjoner og kledning). Dette med unntak av lagerbygg i industriområdet felt BKB2.

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

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

Bestemmelse vedrørende gjerde på tomter avsatt til fritidsbebyggelse og fritidsbebyggelse i LNF (PBL § 11-9, og § 11-11 nr.5)

Oppsetting av gjerde på tomter avsatt til fritidsbebyggelse og fritidsbebyggelse i LNF er ikke tillatt. Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, kan inngjerding av et mindre område av

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

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

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

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

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

Ved sprengning, nedknusing og pigging av mer enn 5 m³ fjell, skal det før tiltak iverksettes foretas en identifisering av bergartene. Dersom det er risiko for forurensning som følge av tiltaket skal det iverksettes nødvendige avbøtende tiltak iht. forurensningsloven.

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

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

Ved nye byggeområder skal all høgspenning legges ned i bakken.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.18.1.1 R6 - Hensyn til verneverdige bygg og kulturverdier

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Reguleringsplanen skal sikre gode adkomstveger til massetakene.

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

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

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

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

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

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

Reguleringsplan for vann- og avløpsanlegg skal utrede følgende:

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

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

2.19.1.1 R7 - Retningslinje for utnytting av reguleringsplanområdet Nylene (Gjennomføringszone H810_8)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Felt BFR14 kan utvikles med inntil 10 tomter.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alle krysningpunkter mellom skiløyper, hundeløyper og tilrettelagte turveier med FV196 skal dokumenteres og kartfestes med følgende krav:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Unntatt fra generell bestemmelse om plankrav (B1) er:

- Bruksendring av eksisterende bygningsmasse til formål i samsvar med vedtatt arealbruk.
- Tiltak i områder definert som nåværende fritidsbebyggelse innenfor reguleringsplanområdene og som er i tråd med bestemmelsene i B40.
- Mindre tiltak og oppgraderinger i forhold til vann og avløp for å sikre dagens vann og avløpsanlegg frem til ny reguleringsplan foreligger.
- Fradeling av nye tilleggsarealer så fremt arealet ikke overstiger 200m² og dette er i tråd med arealformål gitt i denne plan.
- Deling av eksisterende tomter så fremt tomteareal på ny tomt blir mellom 600-1500m² og arealformålet og utforming er i tråd med kommunedelplanen. Etter fradeling skal avgivereieendommen ikke være mindre enn 600m². Krav til delingsløyve er at bidrag til opparbeiding av fellestiltak er sikret.
- Innenfor bestemmelsesområde #1 Oppsjøkrysset kan mindre tiltak på eksisterende fritidstomter tillates uten plankrav så lenge de ikke går utover spesifikasjoner gitt i kap. 5.2 og 5.3.

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

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

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

- Omfanget er begrenset til en boenhet pr. bebygd eiendom, i tillegg til tilhørende bygninger som uthus, garasjer etc.
- Bygningen skal ha en klar lengderetning som følger høydekotene. Bygningen skal ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning. Bygning skal ha takform og takfarge som er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Taket skal være tekket med matt materiale. Maksimal mønehøgde skal ikke overstige 7,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift. Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,4 meter. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1,5 meter.
- Grad av utnytting pr. eiendom skal være maksimalt %-BYA=25%, men m²-BYA skal likevel ikke overstige 350 m² for noen eiendom, parkeringsareal inkludert.

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

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

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

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

3.2.1 B41 - Spesielle bestemmelser for BFR4

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

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

- Arealet er unntatt fra kravet om ikke tillatt bygging i brattere enn 1:4.
- Alle bygg skal spesialtilpasses bratt terreng. All terrengtilpassing skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse/byggesøknad.
- Biloppstillingsplasser skal løses i bygg eller på felles parkeringsplasser i utkanten av feltet.
- Utnyttingsgraden pr. tomt kan være maksimalt 150 m² -BYA fordelt på 3 bygninger, inkludert biloppstillingsplass i bygg i henhold til tabell 3
- Maksimalt tillatt størrelse på hovedhytte er 80m² BYA.

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

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

- Utnyttingsgraden pr. tomt kan være maksimalt 280 m² BYA fordelt på 3 bygninger, inkludert biloppstillingsplasser i henhold til tabell 3. Maksimalt tillatt størrelse på hovedhytta er 180 m² BYA, med unntak av BFR7 og BFR15 som følger B40 med hensyn på størrelse på hovedhytta.
- Tomtestørrelsen skal være minimum 1,3 mål og maksimum 2,2 mål.
- For alle bygg skal mønehøyde ikke overstige 5 meter for bygninger med saltak målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift. Topp høyde tak for bygg med pulttak skal ikke overstige 4,0 meter målt fra laveste terrenghøyde inntil byggets veggiv. Ved bruk av torvtak tillates henholdsvis mønehøyde og gesimshøyde på 5,3 og 4,3 meter. Uthus, anneks eller garasje skal ikke overstige 90 m²-BYA for hver bygning. Anneks skal ikke ligge mer enn 8 m fra hovedhytta. Anneks kan ikke deles fra som egen bruksenhet.

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

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

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

3.2.4 B44 - Spesielle bestemmelser for BFR46, BFR49 og BFR59

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

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

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

3.2.5 B45 – Spesielle bestemmelser for BFR2 og BFR63

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

Ved småhusbebyggelse eller tette tunløsninger:

- Utnyttingsgraden skal være minimum 35 %-BYA inkludert biloppstillingsplasser jf. tabell 3
- Maksimal størrelse på hyttene skal være 100 m²-BYA.
- Reguleringsplanen skal vise arealer for felles parkering med minimum samlet parkering for 3 boenheter.
- Reguleringsplanen skal vise felles uteoppholdsplass/tun.
- Arealene skal ikke uformes med helt like enheter men ha et formspråk som gir en felles og helhetlig uttrykk.

Ved to-etasjers leilighetsbygg/ to- og firemannshytter:

- Utnyttingsgrad settes til 45 %-BYA inkludert biloppstillingsplasser i henhold til tabell 3.
- Maksimalt tillatt størrelse på hytta er 160m² BYA og maksimalt tillatt BYA pr boenhet 80m².
- For hovedenheten skal mønehøyde ikke overstige 8 meter for bygninger med saltak målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift. For hovedhytte med pulttak skal topp høyde tak ikke overstige 7 meter målt fra laveste terreng høyde inntil byggets veggiv.
- Reguleringsplanen skal vise arealer for felles parkering med minimum samlet parkering for 2 boenheter.
- Arealene skal ikke uformes med helt like enheter men ha et formspråk som gir en felles og helhetlig uttrykk.

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

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

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

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

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

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

- Området kan tilrettelegges med følgende tiltak; akebakker, sykkelløyper, lavvo, klatrepark, natursti, turveger, bål/grillplass, ballplass, badeplass, dyrehold på sommerhalvåret i form av mini dyrepark, lokaler for kunst og håndverksarbeider samt servering og sanitær.
- Hovedtyngden av bygg og hovedbygg skal ligge på flaten inn mot eksisterende adkomstveg gjennom området.
- Det tillates inntil 4 bygg inklusive eksisterende lavvo og sanitærbygg hvorav total BYA ikke skal overstige 300m². Maksimal BYA for nytt hovedbygg er 100 m². Øvrige bygg skal ikke enkeltvis overstige 50m² BYA.
- Arealformålet skal ha opparbeidet parkeringsplass for maksimum 10 biler hvorav minimum 2 stk. HC-plasser mellom eksisterende samleveg og elva Synna.
- Arealformålet skal inneha en offentlig tilgjengelig universelt utformet toalettfunksjon.
- Tidligløype/turveg GDT25 skal passere gjennom området på elvesiden av gjennomgående adkomstvei.

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

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

- Området kan tilrettelegges med følgende tiltak; turveg/ stier, bål/grillplass, fiskeplass, informasjonsskilter, enkel kioskserving, informasjonsbu og sanitær.
- Det tillates inntil 1 bygg hvorav total BYA ikke skal overstige 30 m². P-plasser skal ikke medregnes i totalt bebyggt areal.
- Før byggetillatelse gis skal alle ikke trafikkrelaterte skilttavler samles i et skiltpunkt som utformes i tråd med skiltplan.
- Før brukstillatelse gis skal parkeringsplass for minimum 10 biler, hvorav 2 stk. HC-plasser, være opparbeidet og tilrettelagt i tråd med bestemmelser gitt i kap. 4.1.
- Alle tiltak skal avklares overfor forvaltningsstyret for Langsua Nasjonalpark.
- Reguleringsplanen skal avklare og tidsbegrense bruk av aggregat. Reguleringsplanen skal videre gi føringer for opparbeidelse av forretningsplaner før evt. byggetillatelse gis.

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

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

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

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

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

- Området skal benyttes til glamping (se definisjon kap. 1.6).
- Det tillates inntil 4 bygg hvorav maksimal BYA for hvert bygg ikke skal overstige 25m².
- Arealformålet skal ikke inneha parkeringsplasser.
- All terrengarrondering skal ikke overstige 0,5 meter fra eksisterende terreng
- Bygg kan fravike øvrige bestemmelser for utforming og utformes som signalbygg men med svært høye estetiske krav til tilpassing til terreng og omgivelser. Byggene skal i seg selv være innovative og tilføre landskapet en estetisk kvalitet.
- Bygg skal i sin helhet dokumenteres med illustrasjoner og 3D modelleringer før byggetillatelse gis. Ingen anleggsvirksomhet skal være synlig etter byggeperiodens slutt.
- Området skal ivareta allmenn tilgang til elven og badeplasser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 9 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå, jf. gjeldende teknisk forskrift. For bygg med pulttak skal topp høyde tak ikke overstige 7,5 meter målt fra laveste terrenghøyde inntil byggets veggliv.
- Fylling skal være maks 1,5 meter og skjæring skal være maks 2 meter over eksisterende terreng der annet ikke er angitt. Skjæring kan erstattes med natursteinsmur. Tomtearronderinger kan ikke løses med kun fylling.
- Hovedmaterialbruk i installasjoner skal være trevirke. Trevirke kan være ubehandlet og gråne naturlig.
- Virksomheten skal ikke påføre nabobebyggelse støy over grenseverdiene i henhold til gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Støyberegning kan kreves.
- Overskuddsmasser skal kjøres til godkjent massedeponi.
- Toppdekke med humus skal tas av og deponeres i ranker på maks 2 meters høyde slik at den naturlige frøbanken bevares. Toppdekket tilbakeføres ved fullendt arrondering på alle skråninger og flater som ikke skal bebygges eller benyttes til veg/manøvreringsareal eller biloppstillingsplass. Byggetomten skal ikke tilsås.
- Ved regulering skal det fremlegges en utomhusplan som viser lokalisering og overordnet utforming for alle bygg, infrastruktur og aktiviteter som skal inngå innenfor arealformålet
- Ved fargesetting av bygninger skal det benyttes farger i den mørke enden av brun- eller gråskalaen, inklusive vindskier og omramminger av vinduer og dører.
- Tak skal tekkes med matte flater, torv, sedum eller røsslyng. Alle offentlige bygg over 15 m² skal ha sedum, røsslyng eller torvtak.
- All utforming av skilt skal følge skiltplan.

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

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

- Området kan ovenfor kote 845 tilrettelegges med følgende tiltak; forretninger/detaljhandel, tjenester, servering, lagerbygg, bygg relatert til skiheis, alpinbro over fv. 196, stall, ridebane, alpinbakke og boliger. Det tillates maksimalt 1500 m² BYA forretningsareal innenfor BKB1.

- Området kan mellom kote 845 og Synnfjorden tilrettelegges med følgende tiltak; lagerbygg, lokaler for kunst og håndverksarbeider, hundehus, servering og sanitær, bygg relatert til skiheis, hinderløyper, alpinbakke og sykkelløyper.
- Utnyttingsgrad skal være maksimalt 70 % BYA inklusiv biloppstillingsplasser jf. tabell 3 ovenfor eksisterende kote 845.
- Utnyttingsgrad mellom kote 845 og strandlinjen skal være maksimalt 300 m² BYA, hvorav største bygg maksimalt 150 m² BYA og maksimalt antall bygg 3 stk.
- Mellom høydekote 845 og strandlinjen skal maksimal mønehøyden ikke overstige 5,5 meter for bygninger med saltak målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift. For bygg med pulttak skal topp høyde tak ikke overstige 4,5 meter målt fra laveste terrenghøyde inntil byggets vegglinje. Ved bruk av torvtak tillates henholdsvis mønehøyde og gesimshøyde på 5,8 og 4,8 meter.
- Bygg skal ikke stå nærmere vannkanten enn 30 meter.
- Fylling skal være maks 3 meter og skjæring skal være maks 2,5 meter over eksisterende terreng. Skjæring kan erstattes med natursteinsmur.
- Reguleringsplanen skal vise felles uteoppholdsareal for et evt. boligformål jf. TEK 10 § 5-6.
- Reguleringsplanen skal vise tilfredsstillende løsninger for universelt utformet standard både for uteområdet og tilkomst innomhus.
- Arealformålet skal inneholde en offentlig tilgjengelig universelt utformet toalettfunksjon.
- Over høydekote 845 kan bygg utformes som signalbygg med annen type material- og fargebruk såfremt øvrige generelle bestemmelser gitt i kap 3.4 følges.
- All parkering skal løses over høydekote 845 med unntak av HC-parkering. Areal avsatt til utfartsparkering, jf. rekkefølgebestemmelse i kap. 2.5.9 kan benyttes til andre aktiviteter gjennom sommerhalvåret fra 1.mai til 1.november.

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

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

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

For arealer som skal benyttes til Nordrumsætra RA gjelder følgende;

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

- Reguleringsplanen skal fastsette antall bygg og maksimal BYA.

For arealer som skal benyttes til miljøstasjon gjelder følgende;

- Bygg kan ha mønehøyde inntil 5,5 meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift.
- Bygg og utvendig anlegg kan tilpasses i terrenget med maks fylling/skjæring 2 meter fra eksisterende terreng.
- Maksimalt 2 bygg med totalt BYA = 100m².
- Arealformålet skal ha inngjerding med industrigjerde med maks. høyde 2 meter.
- Arealformålet skal utformes med rundkjøring som kjøremønster.
- Før brukstillatelse på nye enheter gis skal eksisterende berørt areal som ikke skal benyttes i fremtidige aktiviteter istandsettes med toppdekke av stedegen humusmateriale.
- Arealet skal benytte innkjøring via SV21
- Miljøstasjonen skal ved en evt. utvidelse av anlegget benytte et nedsenket kontainersystem
- Miljøstasjonen skal utbedres med takoverbygg med torv eller sedumdekke over samtlige containere.
- Miljøstasjonen skal kun ha nedadrettet belysning festet innenfor takoverbygg over containere.
- Miljøstasjonen skal ha en tidsstyrt bom som er lukket etter kl. 20.00.

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

- Bygg kan ha mønehøyde inntil 10meter, målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift.
- Bygg og utvendig anlegg kan tilpasses i terrenget med maks fylling/skjæring 5 meter fra eksisterende terreng.
- Maksimalt 4 bygg hvorav hvert enkelt bygg kan ha maksimalt BYA = 400m².
- Arealformålet skal ha inngjerding med industrigjerde maks høyde 2 meter og låsbar port.
- Før brukstillatelse gis skal det opparbeides visuell støyskjerming i form av terrengvoller mot fv. 196.

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

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

For BKB3 område a) gjelder:

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

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

For BKB3 område b) gjelder:

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

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

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

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

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

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

- Grunnmurhøyden skal ikke overstige 1 meter. Grunnmur over 0,5 meter skal forblendes med naturstein eller treverk.
- Alle bygg skal fortrinnsvis ha et rektangulært fotavtrykk, med unntak av bygg under 10m² som kan være kvadratiske, fasader av trevirke og inneha et arkitektonisk uttrykk i tråd med øvrig bebyggelse rundt. Med rektangulært menes at bygg må være minimum 1/3 lengre enn bredden.
- Ved fargesetting av bygninger skal det benyttes farger i den mørke enden av brun- eller gråskalaen, inklusive vindskier og omramninger av vinduer og dører eller beholdes ubehandlet og grånes naturlig.
- Tak skal tekkes med matte flater. Alle offentlige bygg over 15 m² skal ha sedum, røsslyng eller torvtak.
- Bygningskropper skal ligge med hovedmøneretning langs med kotene.
- Bygg og adkomstveger skal arronderes slik at mest mulig eksisterende terreng og vegetasjon beholdes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Innenfor området BOP1 kan det anlegges kapell uten gravplasser og minnelunder.
- Området skal opparbeide maksimalt 5 parkeringsplasser herav 3 for HC. Øvrig parkeringsareal skal løses ved BKB1.
- Det kan på området opparbeides inntil 2 bygg med maksimalt BYA 120 m². Et bygg kan maksimalt være 100 m²-BYA.
- Bygg kan oppføres som signalbygg der materialer, utforming, fargesetting og høyder fraviker generelle bestemmelser og retningslinjer. Utforming skal utredes og illustreres ved søknad om byggetillatelse.

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

Uttak av mineralske råstoff eller vesentlige utvidelse av eksisterende massetak (500 m² utvidelse eller uttaksvolum 250 m³) kan ikke finne sted før området inngår i en godkjent reguleringsplan jf. pbl Kapittel 12 (se retningslinjer for utarbeidelse av planer og byggeprosjekter).

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

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

Alle tiltak skal avklares mot Kulturminneavdelingen hos Fylkeskommunen.

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

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

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

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

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

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

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

3.8.1 B65 - Spesielle bestemmelser for Idrettsanlegg BIA1

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

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

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

3.8.2 B66 - Spesielle bestemmelser for Idrettsanlegg BIA2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPA5 skal opparbeides med minimum 10 plasser.

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

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

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

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

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

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

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

SPA10 skal opparbeides med minimum 5 plasser.

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

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

Unntak fra vegstandard er stigningsforhold som godkjennes inntil 10 % stigning, med unntak av adkomstveg gjennom BKB1 som godkjennes med stigning inntil 12 %.

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

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

SV1 skal bygges med planfri krysning av eksisterende alpinformål. Reguleringsplanen skal redegjøre for om vegen skal ligge som over- eller undergang til alpinbakken.

Krysningspunktet må løses slik at større kjøretøy som lastebiler kan benytte vegen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Det tillates kun én boenhet pr. eiendom.
- Bygning bør ha tradisjonelt saltak tekket med stedegen torv eller mørkt, matt materiale og takvinkel tilpasset omgivelsene.
- Gjennomsnittlig synlig grunnmurhøyde ved ferdig planert terreng skal ikke overstige 0,4 meter.
- Opprinnelig terreng bør ikke endres mer enn 1,5 meter.
- Maksimal T-BYA=215 m², fordelt på 3 bygninger og inkludert 2 biloppstillingsplasser a 18 m². Anneks, uthus eller garasje skal ikke overstige 25 m² for hver bygning, alt medregnet i eiendommens tillatte bebygde areal. Hovedenheten skal ikke overstige 130 m² BYA.
- Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 5,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg terrenget og naturpreget i området og ha en lengderetning som følger høydekotene og ha hovedmøneretning som følger byggets lengderetning.
- Tre skal utgjøre hovedmateriale i bygningenes fasadekledning.
- Ved fargesetting av bygninger skal det benyttes farger i den mørke enden av brun- eller gråskalaen, inklusive vindskier og omramminger av vinduer og dører. Eventuell sidebygning skal ha utforming og farge tilpasset hovedbygning.
- Frittstående leegger, portaler, lyktestolper og flaggstenger tillates ikke.

Innenfor byggeforbudssonen til vassdrag gjelder egne bestemmelser og retningslinjer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Flyteinstallasjonene skal tas opp ved ismelting vår og islegging høst.
- Ingen installasjoner skal enkeltvis overstige 50m².
- På land tillates forankrings og opplagringsinstallasjoner for flyteelementer, marinafunksjoner og opplagringsplass for båter men terrenginngrep i forbindelse med disse konstruksjonene skal være høyst skånsomme og ikke overstige 1 meter fylling/skjæring fra eksisterende terreng. Terrengbearbeidinger kan erstattes med natursteinmurer.
- Alle installasjoner skal utføres i naturmaterialer med trevirke som hovedmateriale.
- Alle installasjoner skal fargesettes i en gråskala eller som ubehandlet trevirke.
- Alle tiltak skal inngå i reguleringsplan.
- Før byggetillatelse gis skal det foreligge en helhetlig og detaljert illustrasjonsplan og beskrivelse for hele formålet.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Arealene kan benyttes til naturpark og/eller kulturpark med gjenvinningsbare installasjoner, lekearealer, klatrepark, natursti, turveger, bål og leirplasser, glamping med maksimalt 12 hytter, hundeløyper, hestehogging og tilsvarende reversible aktiviteter.
- Arealene skal ikke snauhogges, men det kan utføres plukkhogst for tilrettelegging av aktiviteter.
- Større terrenginngrep skal ikke forekomme. Kun mindre tiltak med maksimum fylling/skjæring på 1,5 meter for enkeltaktiviteter innenfor arealformålene.
- For GP2 kan det oppføres til sammen 12 mindre bygg. Hvert enkelt bygg skal ikke overstige 20m² BYA.
- Bygg skal ikke ligge nærmere Synnfjorden enn 20 meter.
- Materialbruk og farger på bygg og installasjoner skal underordne seg omgivelsene.
- Det kan ikke anlegges sanitæranlegg eller andre kommersielle behov innenfor arealformålet. Dette skal dekkes innenfor BKB1.
- Arealet skal ikke inneha eget parkeringsareal. Dette behovet skal dekkes opp i BKB1.

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

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

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

Øvrige areal avsatt til grønnstrukturformål turdrag er unntatt fra plankrav.

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

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

7.3.1 B88 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD1

For GTD1 gjelder følgende krav utover kap 7.3:

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

7.3.2 B89 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD2

For GTD2 gjelder følgende krav utover kap 7.3:

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

7.3.3 B90 – Spesielle bestemmelser for turdrag GTD3

For GTD3 gjelder følgende krav utover kap 7.3:

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

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

For nevnte parseller gjelder følgende utover kap 7.3:

- Deler av traseene skal samlokaliseres med vann og avløpstrase.

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

For nevnte parseller gjelder følgende krav utover kap 7.3:

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

7.3.6 B93 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD43

For GTD43 ved Gråberga gjelder følgende krav utover kap 7.3:

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

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

For GTD37 og GTD51 gjelder følgende krav utover kap 7.3:

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

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

For nevnte parseller gjelder følgende krav utover kap 7.3:

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

7.3.9 B96 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD35 og GTD38

For GTD38 gjelder følgende krav utover kap 7.3:

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

7.3.10 B97 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD7 - UTGÅTT

7.3.11 B98 - Spesielle bestemmelser for turdrag GTD44.

For GTD44 gjelder følgende krav utover kap 7.3:

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

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

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

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

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

7.4.1 B100 - Spesielle bestemmelser for friområde GF10 aktivitetsareal ved Synnfjellporten

For nevnte friområder gjelder følgende krav utover kap 7.4:

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

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

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

For nevnte friområder gjelder følgende krav utover kap 7.4:

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

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

For GF6 gjelder følgende krav utover kap 7.4:

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

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

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

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

8. Hensynssoner (jf. pbl § 11-8)

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

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

8.1.1 B106 - Sikringssone område for grunnvannsforsyning (H120)

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

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

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

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

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

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

8.1.3 B108 - Hensynssone for flomfare (H320)

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

8.1.4 B109 - Hensynssone for høgspenttraseer (H370)

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

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

8.2.1 B110 - Infrastruktursone - avløp

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

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

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

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

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

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

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

Innenfor hensynssonene

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

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

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

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

8.4.1 B111 – Båndleggingssoner for kulturminner H730

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

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

8.5.1 B112 - Gjennomføringssoner - H810

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

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

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



NORDRE LAND
KOMMUNE

Årsmøte Synnseter Sameie 2024

Hva: **ÅRSMØTE I SYNNESETER SAMEIE**
Når: 08.06.2023, kl. 10.00 – 12.00
Hvor: Resepsjon på Synnseter
Hvem: Alle eiere i Synnseter sameie

Saker til behandling:

1. Konstituering av møtet
2. Valg av referent
3. Valg av 2 som underskriver protokollen
4. Godkjenning av innkalling

Saker fra Sameiere:

5. Påfylling av gass-tankene
6. Bidrag til løypekjøring – eget vedlegg

Saker fra Styret:

7. Styrets årsrapport – eget vedlegg
8. Regnskap 2023 – til orientering - eget vedlegg
9. Orientering om aktive saker i 2024
 - Ny leverandør av ladestrøm i carportene
 - Takrenne over 101
 - Maling av utvendige veggplater
10. Innfri hele lånet i Sparebank1 Gudbrandsdalen
11. Godkjenne godtgjørelse til styret
12. Budsjett 2024, til godkjenning – se kolonne under regnskap 2023.
Herunder engangs innbetaling fra alle til drift 2024.
13. Valgkomiteens innstilling – eget vedlegg
14. Eventuelt

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SYNNSETER SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SYNNSETER SAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-08 11:02:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7OAX6-U5GGZQ-JFXPM-IP20V-2GEGQ-EV8QZ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

SYNNSETER SAMEIE
ORG.NR. 993 746 665, KUNDENR. 3891

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	785 164	719 208	785 000	856 958
Andre inntekter	3	83 634	217 739	134 000	127 000
SUM DRIFTSINNEKTER		868 798	936 947	919 000	983 958
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 525	-3 525	-3 600	-3 600
Styrehonorar	5	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-8 539	-7 600	-7 000	-8 000
Regnskapsførerhonorar		-44 761	-43 040	-44 000	-46 000
Konsulenthonorar	7	-3 125	-6 668	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-178 789	-240 150	-184 530	-211 800
Forsikringer		-95 412	-86 362	-92 555	-102 091
Kommunale avgifter	9	-276 750	-230 100	-246 100	-304 425
Energi/fyring	10	-114 587	-193 664	-190 000	-150 000
Andre driftskostnader	11	-7 145	-3 203	-7 500	-12 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-757 634	-839 312	-805 285	-868 416
DRIFTSRESULTAT		111 164	97 635	113 715	115 542
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 038	474	0	0
Finanskostnader	13	-58 283	-46 526	-58 000	-61 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-57 245	-46 052	-58 000	-61 000
ÅRSRESULTAT		53 919	51 583	55 715	54 542
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		53 919	51 583		

SYNNSETER SAMEIE
ORG.NR. 993 746 665, KUNDENR. 3891

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	2 806
Kundefordringer		0	-1 707
Forskuddsbetalte kostnader		2 520	2 580
Andre kortsiktige fordringer		0	3 230
Driftskonto OBOS-banken		215 594	188 598
Sparekonto OBOS-banken		1 697	1 651
SUM OMLØPSMIDLER		219 811	197 157
SUM EIENDELER		219 811	197 157
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-607 598	-661 518
SUM EGENKAPITAL		-607 598	-661 518
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	770 057	827 074
SUM LANGSIKTIG GJELD		770 057	827 074
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		57 056	31 494
Påløpte renter		332	107
Annen kortsiktig gjeld	16	-35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		57 353	31 601
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		219 811	197 157
Pantstillelse		1 500 000	1 500 000
Garantiansvar		0	0

Nordre Land, __. __. 2024
Styret i Synnseter Sameie

Dag Johannessen

Randi Hertzberg

Anne Berit Aaneekre

Elin Johnsen

Arne Jørstad

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	785 164
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	785 164

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innplassering av bredbåndsutstyr	5 638
Gassforbruk	44 961
Salg av gammelt vindu	300
Ekstra innkreving	30 000
Ladeforbruk	2 735
SUM ANDRE INNETEKTER	83 634

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 25 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 539.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 125
SUM KONSULENTHONORAR	-3 125

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 946
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-92 964
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-35 373
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 408
Kostnader dugnader	-1 098
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-178 789

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-276 750
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-276 750

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-69 624
Andre fyringskostnader	-44 963
SUM ENERGI / FYRING	-114 587

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 698
Lyspærer og sikringer	-2 285
Andre fremmede tjenester	-419
Bank- og kortgebyr	-2 743
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-7 145

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	911
Renter av sparekonto i OBOS-banken	46
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	81
SUM FINANSINTEKTER	1 038

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i SpareBank 1	-58 283
SUM FINANSKOSTNADER	-58 283

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebank 1 Gudbrandsdal

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2013	-1 300 000	
Nedbetalt tidligere	472 926	
Nedbetalt i år	57 017	
		-770 057
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-770 057

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer		35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		35

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 148, Bruksnr 1, Festenr 16, Seksjonsnr 7	Kommune:	3448	Nordre Land	
Adresse:		Grunnkrets:	307	Solheim	
Veiadresse:	Fjellstuguvegen 28, gatenr 4337	Valgkrets:	2	Torpa	
(fra bruksenhet)	2880 Nord-Torpa	Kirkesogn:	3090603	Torpa	
Oppdatert:	27.10.2020				

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	24.07.2008	Har festegrund:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	836/19 069
Arealkilde:				Areal felles tomt:	8 643,6 kvm
Arealmærknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	3448/148/1	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	3448/148/1/1	0,0
		Mottaker	3448/148/1/2	0,0
		Mottaker	3448/148/1/3	0,0
		Mottaker	3448/148/1/4	0,0
		Mottaker	3448/148/1/5	0,0
		Mottaker	3448/148/1/6	0,0
		Mottaker	3448/148/1/7	0,0
		Mottaker	3448/148/1/8	0,0
		Mottaker	3448/148/1/12	0,0
		Mottaker	3448/148/1/13	0,0
		Mottaker	3448/148/1/14	0,0
		Mottaker	3448/148/1/15	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/1	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/2	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/3	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/4	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/5	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/6	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/7	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/8	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/9	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/10	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/11	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/12	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/13	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/14	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/15	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/16	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/17	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/18	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/19	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/20	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/21	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/22	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/23	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/24	0,0
		Mottaker	3448/148/1/17	0,0
		Mottaker	3448/148/1/18	0,0
		Mottaker	3448/148/1/19	0,0
		Mottaker	3448/148/1/20	0,0
		Mottaker	3448/148/1/22	0,0
		Mottaker	3448/148/1/24	0,0
		Mottaker	3448/148/1/25	0,0
		Mottaker	3448/148/1/26	0,0
		Mottaker	3448/148/1/27	0,0
		Mottaker	3448/148/1/28	0,0
		Mottaker	3448/148/1/29	0,0
		Mottaker	3448/148/1/30	0,0
		Mottaker	3448/148/1/32	0,0
		Mottaker	3448/148/1/33	0,0
		Mottaker	3448/148/1/35	0,0
		Mottaker	3448/148/1/36	0,0
		Mottaker	3448/148/1/37	0,0
		Mottaker	3448/148/1/38	0,0
		Mottaker	3448/148/1/39	0,0
		Mottaker	3448/148/1/41	0,0
		Mottaker	3448/148/1/42	0,0
		Mottaker	3448/148/1/43	0,0
		Mottaker	3448/148/1/44	0,0
		Mottaker	3448/148/1/45	0,0
		Mottaker	3448/148/1/46	0,0
		Mottaker	3448/148/1/47	0,0
		Mottaker	3448/148/1/48	0,0

Mottaker	3448/148/1/49	0,0
Mottaker	3448/148/1/50	0,0
Mottaker	3448/148/1/52	0,0
Mottaker	3448/148/1/53	0,0
Mottaker	3448/148/1/54	0,0
Mottaker	3448/148/1/55	0,0
Mottaker	3448/148/1/56	0,0
Mottaker	3448/148/1/57	0,0
Mottaker	3448/148/1/58	0,0
Mottaker	3448/148/1/60	0,0
Mottaker	3448/148/1/61	0,0
Mottaker	3448/148/1/62	0,0
Mottaker	3448/148/1/63	0,0
Mottaker	3448/148/1/64	0,0
Mottaker	3448/148/1/65	0,0
Mottaker	3448/148/1/66	0,0
Mottaker	3448/148/1/67	0,0
Mottaker	3448/148/1/68	0,0
Mottaker	3448/148/1/69	0,0
Mottaker	3448/148/1/70	0,0
Mottaker	3448/148/1/71	0,0
Mottaker	3448/148/1/72	0,0
Mottaker	3448/148/1/73	0,0
Mottaker	3448/148/1/74	0,0
Mottaker	3448/148/1/75	0,0
Mottaker	3448/148/1/76	0,0
Mottaker	3448/148/1/77	0,0
Mottaker	3448/148/1/78	0,0
Mottaker	3448/148/1/79	0,0
Mottaker	3448/148/1/80	0,0
Mottaker	3448/148/1/81	0,0
Mottaker	3448/148/1/82	0,0
Mottaker	3448/148/1/83	0,0
Mottaker	3448/148/1/84	0,0
Mottaker	3448/148/1/85	0,0
Mottaker	3448/148/1/86	0,0
Mottaker	3448/148/1/87	0,0
Mottaker	3448/148/1/88	0,0
Mottaker	3448/148/1/89	0,0
Mottaker	3448/148/1/90	0,0
Mottaker	3448/148/1/91	0,0
Mottaker	3448/148/1/92	0,0
Mottaker	3448/148/1/93	0,0
Mottaker	3448/148/1/94	0,0
Mottaker	3448/148/1/95	0,0
Mottaker	3448/148/1/96	0,0
Mottaker	3448/148/1/97	0,0
Mottaker	3448/148/1/98	0,0
Mottaker	3448/148/1/99	0,0
Mottaker	3448/148/1/100	0,0
Mottaker	3448/148/1/101	0,0
Mottaker	3448/148/1/102	0,0
Mottaker	3448/148/1/103	0,0
Mottaker	3448/148/1/104	0,0
Mottaker	3448/148/1/105	0,0
Mottaker	3448/148/1/106	0,0
Mottaker	3448/148/1/107	0,0
Mottaker	3448/148/1/108	0,0
Mottaker	3448/148/1/109	0,0
Mottaker	3448/148/1/110	0,0
Mottaker	3448/148/1/111	0,0
Mottaker	3448/148/1/112	0,0
Mottaker	3448/148/1/113	0,0
Mottaker	3448/148/1/114	0,0
Mottaker	3448/148/1/115	0,0
Mottaker	3448/148/1/117	0,0
Mottaker	3448/148/1/121	0,0
Mottaker	3448/148/1/122	0,0

Mottaker	3448/148/1/123	0,0
Mottaker	3448/148/1/124	0,0
Mottaker	3448/148/1/125	0,0
Mottaker	3448/148/1/126	0,0
Mottaker	3448/148/1/127	0,0
Mottaker	3448/148/1/128	0,0
Mottaker	3448/148/1/129	0,0
Mottaker	3448/148/1/130	0,0
Mottaker	3448/148/1/131	0,0
Mottaker	3448/148/1/132	0,0
Mottaker	3448/148/1/133	0,0
Mottaker	3448/148/1/134	0,0
Mottaker	3448/148/1/135	0,0
Mottaker	3448/148/1/136	0,0
Mottaker	3448/148/1/137	0,0
Mottaker	3448/148/1/138	0,0
Mottaker	3448/148/1/139	0,0
Mottaker	3448/148/1/140	0,0
Mottaker	3448/148/1/141	0,0
Mottaker	3448/148/1/142	0,0
Mottaker	3448/148/1/143	0,0
Mottaker	3448/148/1/144	0,0
Mottaker	3448/148/1/144/1	0,0
Mottaker	3448/148/1/144/2	0,0
Mottaker	3448/148/1/145	0,0
Mottaker	3448/148/1/146	0,0
Mottaker	3448/148/1/147	0,0
Mottaker	3448/148/1/148	0,0
Mottaker	3448/148/1/149	0,0
Mottaker	3448/148/1/150	0,0
Mottaker	3448/148/1/151	0,0
Mottaker	3448/148/1/152	0,0
Mottaker	3448/148/1/153	0,0
Mottaker	3448/148/1/154	0,0
Mottaker	3448/148/1/155	0,0
Mottaker	3448/148/1/156	0,0
Mottaker	3448/148/1/157	0,0
Mottaker	3448/148/1/158	0,0
Mottaker	3448/148/1/159	0,0
Mottaker	3448/148/1/160	0,0
Mottaker	3448/148/1/161	0,0
Mottaker	3448/148/1/162	0,0
Mottaker	3448/148/1/163	0,0
Mottaker	3448/148/1/164	0,0
Mottaker	3448/148/1/165	0,0
Mottaker	3448/148/1/166	0,0
Mottaker	3448/148/1/167	0,0
Mottaker	3448/148/1/168	0,0
Mottaker	3448/148/1/169	0,0
Mottaker	3448/148/1/170	0,0
Mottaker	3448/148/1/171	0,0
Mottaker	3448/148/1/172	0,0
Mottaker	3448/148/1/173	0,0
Mottaker	3448/148/1/174	0,0
Mottaker	3448/148/1/175	0,0
Mottaker	3448/148/1/176	0,0
Mottaker	3448/148/1/177	0,0
Mottaker	3448/148/1/178	0,0
Mottaker	3448/148/1/179	0,0
Mottaker	3448/148/1/180	0,0
Mottaker	3448/148/1/181	0,0
Mottaker	3448/148/1/182	0,0
Mottaker	3448/148/1/183	0,0
Mottaker	3448/148/1/184	0,0
Mottaker	3448/148/1/185	0,0
Mottaker	3448/148/1/186	0,0
Mottaker	3448/148/1/187	0,0
Mottaker	3448/148/1/188	0,0

			Mottaker	3448/148/1/189	0,0
			Mottaker	3448/148/1/190	0,0
			Mottaker	3448/148/1/191	0,0
			Mottaker	3448/148/1/192	0,0
Seksjonering	Forretning:	24.07.2008	Avgiver	3448/148/1/16	0,0
	Matrikkelført:	24.07.2008	Mottaker	3448/148/1/16/1	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/2	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/3	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/4	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/5	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/6	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/7	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/8	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/9	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/10	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/11	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/12	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/13	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/14	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/15	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/16	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/17	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/18	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/19	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/20	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/21	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/22	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/23	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/24	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.



Nordre Land kommune

Adresse: Postboks 173, 2882 Dokka

Telefon: 61 11 60 00

Utskriftsdato: 11.02.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Land kommune

Kommunenr.	3448	Gårdsnr.	148	Bruksnr.	1	Festenr.	16	Seksjonsnr.	7
Adresse	Fjellstuguvegen 28, 2880 NORD-TORPA								

Avtale 6331 (Avgiftsadresse: Fjellstuvegen 28)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.

Ingen tilsyn registrert på avtalen.

Ingen avvik registrert på avtalen.

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Nordre Land kommune

Adresse: Postboks 173, 2882 Dokka

Telefon: 61 11 60 00

Utskriftsdato: 11.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Land kommune

Kommunenr.	3448	Gårdsnr.	148	Bruksnr.	1	Festenr.	16	Seksjonsnr.	7
Adresse	Fjellstuguvegen 28, 2880 NORD-TORPA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Feie- og tilsynsavgift fritid	230,00 kr
Hytterrenovasjon container	2 303,76 kr
Eiendomsskatt - fritid	2 620,00 kr
Sum	5 153,76 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Hytterrenovasjon container	25%	1	2500.00	1/1	0 %	2 500,00 kr	0,00 kr
Feie- og tilsynsavgift fritid	0%	1	240.00	1/1	0 %	240,00 kr	0,00 kr
					Sum	2 740,00 kr	0,00 kr


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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED 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.

	<p>Nordre Land kommune Kommunenr.: 3448 Postadresse: Postboks 173 Postnr./-sted: 2882 DOKKA Telefon: 61 11 60 00 Telefaks: 61 11 60 01 Email: postmottak@nordre-land.kommune.no Hjemmeside: http://www.nordre-land.kommune.no/</p>	<p>16.02.2026</p>
--	---	-------------------

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.: 148	Bnr.: 1	Fnr.: 16	Snr.: 7
Adresse: Fjellstuguvegen 28, 2880 NORD-TORPA			

1350 Gjeldende regulering/kommuneplan med bestemmelser

Eiendommen ligger innenfor gjeldende kommunedelplan Synnfjell Øst og arealformålet er avsatt til fritids- og turistformål.

Planens bestemmelser og retningslinjer er vedlagt sammen med et kartutsnitt.

Kommentarer

Eiendommen ligger innenfor hensynssone Krav vedrørende infrastruktur (H410_1) og Krav om felles planlegging (H810_1) hvor ny reguleringsplan for Spåtind område er under arbeid.

HUSORDENSREGLER FOR SYNNSETER SAMEIE

Husordensreglene omfatter bruk av sameiets leiligheter, fellesareal og uteområder. De er satt opp for å fremme miljø og trivsel i sameiet. Den enkelte sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av de personer vedkommende gir tilgang til sameiets områder.

Husordensreglene inngår som en del av vedtektene for Synnseter Sameie.

1. GENERELLE ORDENSREGLER.

- 1.1 Leilighetene skal brukes slik at det ikke oppstår unødig sjenanse for de øvrige beboerne.
- 1.2 Verandaer, terrasser, vinduer og trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy, sengeklær, tepper og liknende.
- 1.3 Ytterdører, samt dører til underetasjer og boder skal alltid holdes låst.
- 1.4 Beboere som gir fremmede adgang til sameiets områder, er solidarisk ansvarlige for at vedkommende følger husordensreglene.

2. RO I LEILIGHETEN.

- 2.1 Det skal være ro i hele sameiet alle dager mellom klokka 23:00 og 06:00.
- 2.2 Banking, boring eller andre støyende aktiviteter skal skje hverdager mellom klokka 08:00 og 20:00 og lørdager mellom klokka 11:00 og 18:00. Støy som nevnt tillates ikke på søn.- og helligdager uten etter nærmere avtale.

3. BRUK AV CARPORTER OG YTRE BODER.

- 3.1 Alle carporter og ytre boder er merket med korresponderende leilighets nummer. Bytting av plass eller bod krever styrets godkjenning.

4. ORDENSREGLER FOR FELLESAREALENE.

- 4.1 Barnevogner, sykler, ski og annet sportsutstyr skal fortrinnsvis oppbevares i sameiernes boder, men kan også for kortere tid settes i tilhørende carport eller utendørs hvis det ikke er til sjenanse. Nevnte gjenstander skal ikke oppbevares på sameiets fellesarealer.
- 4.2 I Sameiets sports- og smøre-bod kan vi reparere og preparere utstyr. Enhver er ansvarlig for rydding etter bruk.

5. DYREHOLD.

- 5.1 Dyrehold er tillatt. Dyrene skal alltid være under kontroll. Etterlatenskaper fjernes straks og foring skal kun skje inne i leilighetene.

6. ANDRE FORHOLD.

- 6.1 Husk alltid å holde leiligheten så varm at vannrørene ikke fryser.
- 6.2 Hvis vi er borte fra leilighetene i mer enn 3 døgn, skal vannet inn til leiligheten stenges(forsikr.krav).
- 6.3 Kast ikke uvedkommende ting i vasker eller toaletter.
- 6.4 Henvendelser til styret om husordensreglene skjer skriftlig.
- 6.5 Brannvarslingssentralen er i eget rom i inngangspartiet. Alle må sette seg inn i hvordan anlegget virker og rutiner ved varsling av brann og ved avstengning av alarm.
- 6.6 Ved fremleie skal styret varsles og ha navn og kontaktinformasjon om leietaker.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 148, Bruksnr 1, Festenr 16, Seksjonsnr 7	Kommune:	3448 Nordre Land
Adresse:		Grunnkrets:	307 Solheim
Veiadresse:	Fjellstuguvegen 28, gatenr 4337	Valgkrets:	2 Torpa
(fra bruksenhet)	2880 Nord-Torpa	Kirkesogn:	3090603 Torpa
Oppdatert:	27.10.2020		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	24.07.2008	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	836/19 069
Arealkilde:				Areal felles tomt:	8 643,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	3448/148/1	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	3448/148/1/1	0,0
		Mottaker	3448/148/1/2	0,0
		Mottaker	3448/148/1/3	0,0
		Mottaker	3448/148/1/4	0,0
		Mottaker	3448/148/1/5	0,0
		Mottaker	3448/148/1/6	0,0
		Mottaker	3448/148/1/7	0,0
		Mottaker	3448/148/1/8	0,0
		Mottaker	3448/148/1/12	0,0
		Mottaker	3448/148/1/13	0,0
		Mottaker	3448/148/1/14	0,0
		Mottaker	3448/148/1/15	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/1	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/2	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/3	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/4	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/5	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/6	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/7	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/8	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/9	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/10	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/11	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/12	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/13	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/14	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/15	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/16	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/17	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/18	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/19	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/20	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/21	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/22	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/23	0,0
		Mottaker	3448/148/1/16/24	0,0
		Mottaker	3448/148/1/17	0,0
		Mottaker	3448/148/1/18	0,0
		Mottaker	3448/148/1/19	0,0
		Mottaker	3448/148/1/20	0,0
		Mottaker	3448/148/1/22	0,0
		Mottaker	3448/148/1/24	0,0
		Mottaker	3448/148/1/25	0,0
		Mottaker	3448/148/1/26	0,0
		Mottaker	3448/148/1/27	0,0
		Mottaker	3448/148/1/28	0,0
		Mottaker	3448/148/1/29	0,0
		Mottaker	3448/148/1/30	0,0
		Mottaker	3448/148/1/32	0,0
		Mottaker	3448/148/1/33	0,0
		Mottaker	3448/148/1/35	0,0
		Mottaker	3448/148/1/36	0,0
		Mottaker	3448/148/1/37	0,0
		Mottaker	3448/148/1/38	0,0
		Mottaker	3448/148/1/39	0,0
		Mottaker	3448/148/1/41	0,0
		Mottaker	3448/148/1/42	0,0
		Mottaker	3448/148/1/43	0,0
		Mottaker	3448/148/1/44	0,0
		Mottaker	3448/148/1/45	0,0
		Mottaker	3448/148/1/46	0,0
		Mottaker	3448/148/1/47	0,0
		Mottaker	3448/148/1/48	0,0

Mottaker	3448/148/1/49	0,0
Mottaker	3448/148/1/50	0,0
Mottaker	3448/148/1/52	0,0
Mottaker	3448/148/1/53	0,0
Mottaker	3448/148/1/54	0,0
Mottaker	3448/148/1/55	0,0
Mottaker	3448/148/1/56	0,0
Mottaker	3448/148/1/57	0,0
Mottaker	3448/148/1/58	0,0
Mottaker	3448/148/1/60	0,0
Mottaker	3448/148/1/61	0,0
Mottaker	3448/148/1/62	0,0
Mottaker	3448/148/1/63	0,0
Mottaker	3448/148/1/64	0,0
Mottaker	3448/148/1/65	0,0
Mottaker	3448/148/1/66	0,0
Mottaker	3448/148/1/67	0,0
Mottaker	3448/148/1/68	0,0
Mottaker	3448/148/1/69	0,0
Mottaker	3448/148/1/70	0,0
Mottaker	3448/148/1/71	0,0
Mottaker	3448/148/1/72	0,0
Mottaker	3448/148/1/73	0,0
Mottaker	3448/148/1/74	0,0
Mottaker	3448/148/1/75	0,0
Mottaker	3448/148/1/76	0,0
Mottaker	3448/148/1/77	0,0
Mottaker	3448/148/1/78	0,0
Mottaker	3448/148/1/79	0,0
Mottaker	3448/148/1/80	0,0
Mottaker	3448/148/1/81	0,0
Mottaker	3448/148/1/82	0,0
Mottaker	3448/148/1/83	0,0
Mottaker	3448/148/1/84	0,0
Mottaker	3448/148/1/85	0,0
Mottaker	3448/148/1/86	0,0
Mottaker	3448/148/1/87	0,0
Mottaker	3448/148/1/88	0,0
Mottaker	3448/148/1/89	0,0
Mottaker	3448/148/1/90	0,0
Mottaker	3448/148/1/91	0,0
Mottaker	3448/148/1/92	0,0
Mottaker	3448/148/1/93	0,0
Mottaker	3448/148/1/94	0,0
Mottaker	3448/148/1/95	0,0
Mottaker	3448/148/1/96	0,0
Mottaker	3448/148/1/97	0,0
Mottaker	3448/148/1/98	0,0
Mottaker	3448/148/1/99	0,0
Mottaker	3448/148/1/100	0,0
Mottaker	3448/148/1/101	0,0
Mottaker	3448/148/1/102	0,0
Mottaker	3448/148/1/103	0,0
Mottaker	3448/148/1/104	0,0
Mottaker	3448/148/1/105	0,0
Mottaker	3448/148/1/106	0,0
Mottaker	3448/148/1/107	0,0
Mottaker	3448/148/1/108	0,0
Mottaker	3448/148/1/109	0,0
Mottaker	3448/148/1/110	0,0
Mottaker	3448/148/1/111	0,0
Mottaker	3448/148/1/112	0,0
Mottaker	3448/148/1/113	0,0
Mottaker	3448/148/1/114	0,0
Mottaker	3448/148/1/115	0,0
Mottaker	3448/148/1/117	0,0
Mottaker	3448/148/1/121	0,0
Mottaker	3448/148/1/122	0,0

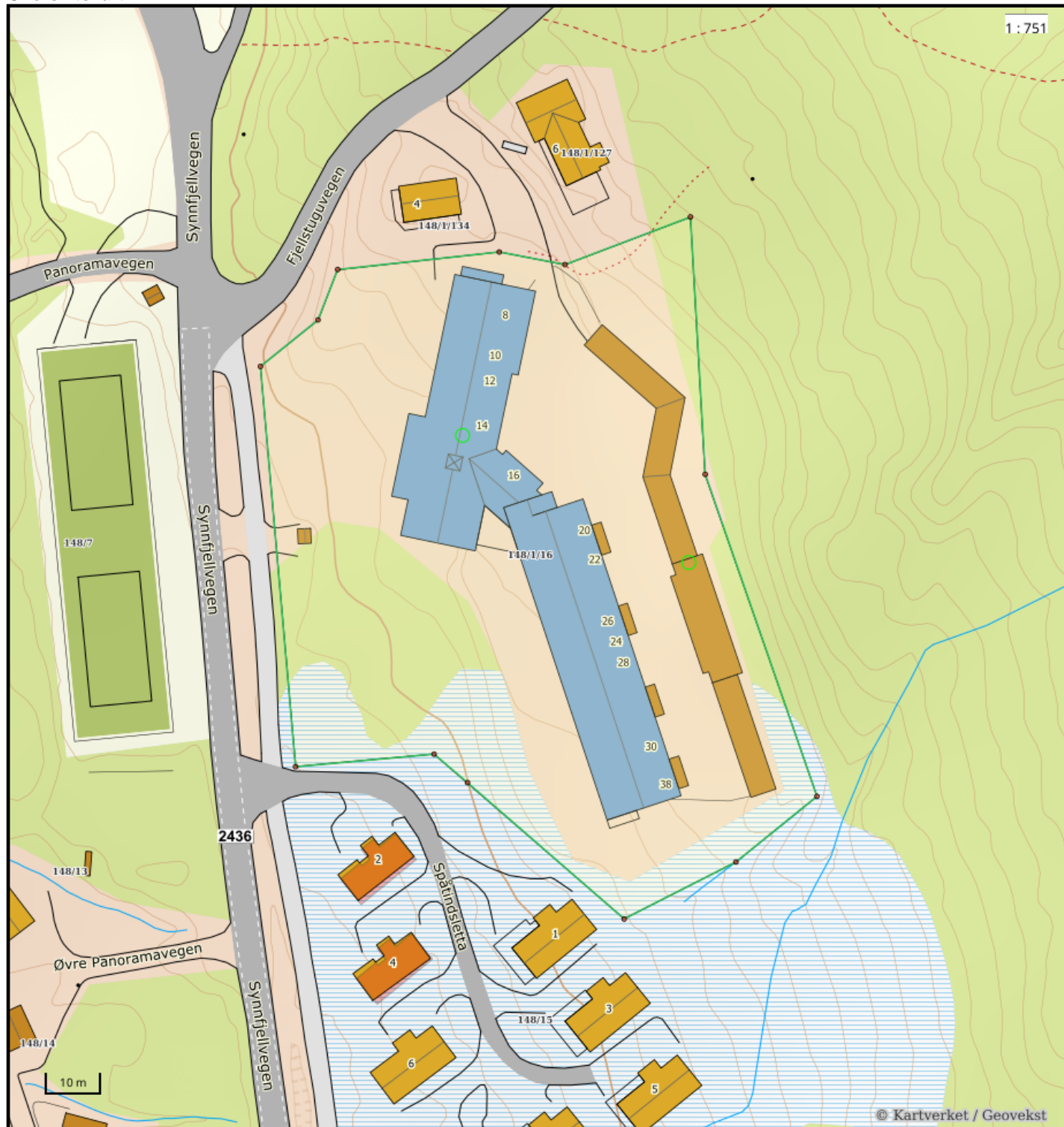
Mottaker	3448/148/1/123	0,0
Mottaker	3448/148/1/124	0,0
Mottaker	3448/148/1/125	0,0
Mottaker	3448/148/1/126	0,0
Mottaker	3448/148/1/127	0,0
Mottaker	3448/148/1/128	0,0
Mottaker	3448/148/1/129	0,0
Mottaker	3448/148/1/130	0,0
Mottaker	3448/148/1/131	0,0
Mottaker	3448/148/1/132	0,0
Mottaker	3448/148/1/133	0,0
Mottaker	3448/148/1/134	0,0
Mottaker	3448/148/1/135	0,0
Mottaker	3448/148/1/136	0,0
Mottaker	3448/148/1/137	0,0
Mottaker	3448/148/1/138	0,0
Mottaker	3448/148/1/139	0,0
Mottaker	3448/148/1/140	0,0
Mottaker	3448/148/1/141	0,0
Mottaker	3448/148/1/142	0,0
Mottaker	3448/148/1/143	0,0
Mottaker	3448/148/1/144	0,0
Mottaker	3448/148/1/144/1	0,0
Mottaker	3448/148/1/144/2	0,0
Mottaker	3448/148/1/145	0,0
Mottaker	3448/148/1/146	0,0
Mottaker	3448/148/1/147	0,0
Mottaker	3448/148/1/148	0,0
Mottaker	3448/148/1/149	0,0
Mottaker	3448/148/1/150	0,0
Mottaker	3448/148/1/151	0,0
Mottaker	3448/148/1/152	0,0
Mottaker	3448/148/1/153	0,0
Mottaker	3448/148/1/154	0,0
Mottaker	3448/148/1/155	0,0
Mottaker	3448/148/1/156	0,0
Mottaker	3448/148/1/157	0,0
Mottaker	3448/148/1/158	0,0
Mottaker	3448/148/1/159	0,0
Mottaker	3448/148/1/160	0,0
Mottaker	3448/148/1/161	0,0
Mottaker	3448/148/1/162	0,0
Mottaker	3448/148/1/163	0,0
Mottaker	3448/148/1/164	0,0
Mottaker	3448/148/1/165	0,0
Mottaker	3448/148/1/166	0,0
Mottaker	3448/148/1/167	0,0
Mottaker	3448/148/1/168	0,0
Mottaker	3448/148/1/169	0,0
Mottaker	3448/148/1/170	0,0
Mottaker	3448/148/1/171	0,0
Mottaker	3448/148/1/172	0,0
Mottaker	3448/148/1/173	0,0
Mottaker	3448/148/1/174	0,0
Mottaker	3448/148/1/175	0,0
Mottaker	3448/148/1/176	0,0
Mottaker	3448/148/1/177	0,0
Mottaker	3448/148/1/178	0,0
Mottaker	3448/148/1/179	0,0
Mottaker	3448/148/1/180	0,0
Mottaker	3448/148/1/181	0,0
Mottaker	3448/148/1/182	0,0
Mottaker	3448/148/1/183	0,0
Mottaker	3448/148/1/184	0,0
Mottaker	3448/148/1/185	0,0
Mottaker	3448/148/1/186	0,0
Mottaker	3448/148/1/187	0,0
Mottaker	3448/148/1/188	0,0

			Mottaker	3448/148/1/189	0,0
			Mottaker	3448/148/1/190	0,0
			Mottaker	3448/148/1/191	0,0
			Mottaker	3448/148/1/192	0,0
Seksjonering	Forretning:	24.07.2008	Avgiver	3448/148/1/16	0,0
	Matrikkelført:	24.07.2008	Mottaker	3448/148/1/16/1	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/2	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/3	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/4	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/5	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/6	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/7	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/8	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/9	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/10	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/11	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/12	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/13	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/14	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/15	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/16	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/17	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/18	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/19	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/20	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/21	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/22	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/23	0,0
			Mottaker	3448/148/1/16/24	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

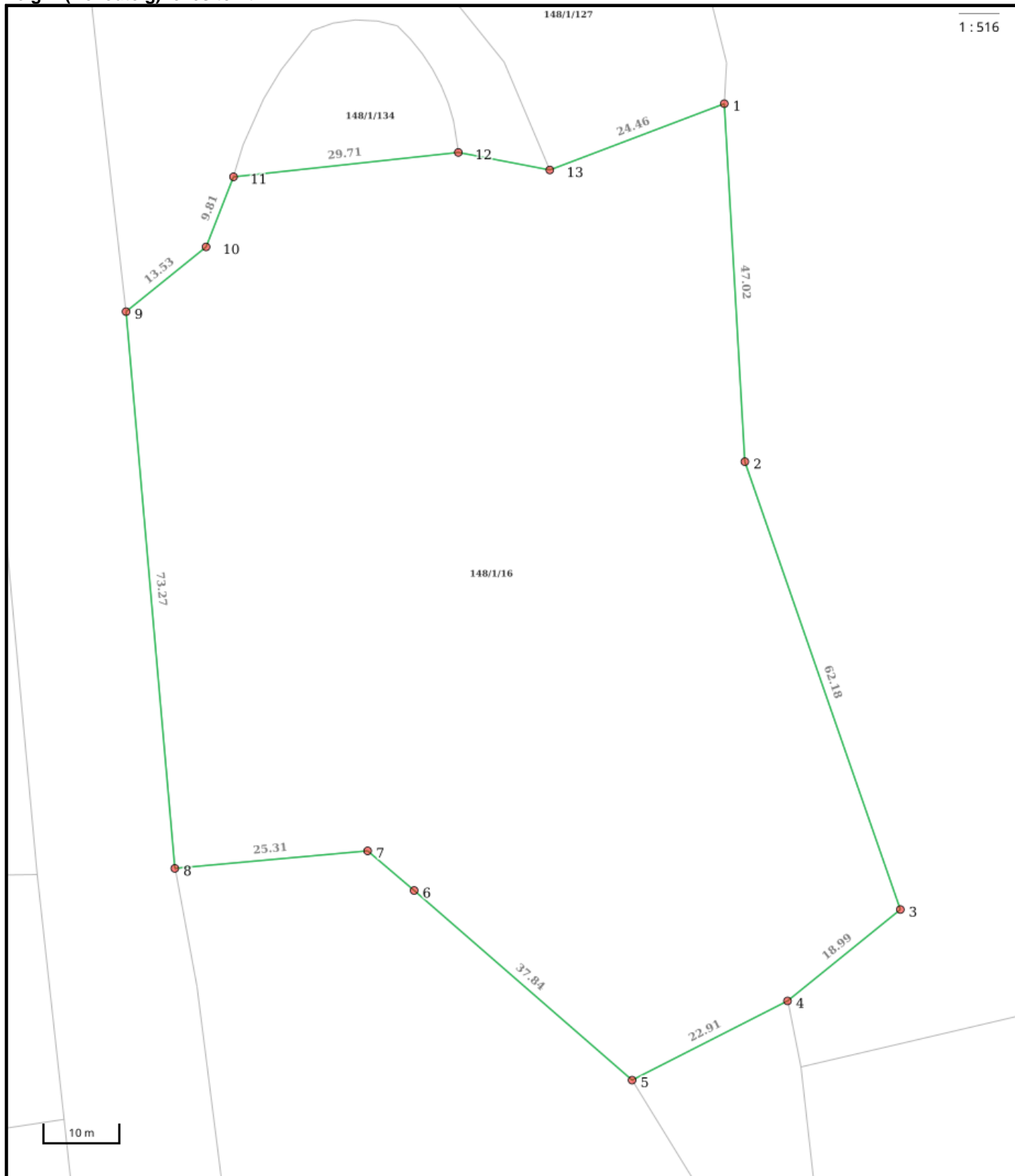
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktbeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt

1:516



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 8 643,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensning**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 777 866,54	547 013,84	47,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 777 820,03	547 020,79	62,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 777 763,42	547 046,51	18,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 777 750,17	547 032,92	22,91m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 777 737,97	547 013,53	37,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 777 760,10	546 982,83	8,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 777 764,72	546 976,22	25,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 777 760,14	546 951,33	73,27m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 777 832,23	546 938,23	13,53m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 777 841,64	546 947,95	9,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 777 851,08	546 950,61	29,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 777 857,03	546 979,72	12,20m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 777 855,81	546 991,86	24,46m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

PROTOKOLL

Møte: Årsmøte Synnseter Sameie 2024

Møtedato: 08.06.2024 kl.10.00-12.00

Møtested: Resepsjon på Synnseter

Til stede: 16 seksjonseiere pluss 1 med fullmakt

Referent: Anne Berit Aaneke

Saker til behandling

- 1-2024 KONSTITUERING AV MØTET: Dag Johannessen ble valgt til møteleder, godkjent uten kommentar
- 2-2024 VALG AV REFERENT
Anne Berit Aaneke, godkjent uten kommentar
- 3-2024 VALG AV EN SOM UNDERSKRIVER PROTOKOLLEN
Eva Skjellerud
- 4-2024 GODKJENNING AV INNKALLING
Innkalling med saksliste og vedlegg ble godkjent uten kommentar
- 5-2024 SAKER FRA SAMEIERE:
Påfylling av gass-tankene
Det ble bestemt at sør-tanken må fylles 2 ganger i året, tidlig om våren og sent på høsten. Vi fyller så sent som mulig slik at sør-tanken ikke skal gå tom før snøen er borte igjen på våren. Nord-tanken fylles bare på høsten.
Alle ønsket å ha gass muligheter gjennom hele året og at vi minimerer tiden evt. tankene står tomme.

06-2024 Bidrag til løypekjøring- 2 vedlegg i innkalling

Årsmøte hadde fått innspill om at vi skulle legge inn en fast sum felleskostnadene. Frem til nå har hver enkelt leilighet avgjort selv om de betaler inn til løypekjøring.

Rett før årsmøte sendte Synnfjell Løypelag ut ny informasjon etter å ha avholdt sitt årsmøte 5. juni. Der fikk vi vite at Synnfjell Løypelag har tatt over for Synnfjell Maskin og at de nå jobber med å søke forskjellige stiftelser for finansiering.

Les dette referatet og andre notater på:

<https://www.synnfjellhytteeierforening.no/>

Det er mye usikkerhet om hvordan det blir fremover, men årsmøte stemte over om vi skal ha en felles modell.

Vedtatt med 16 stemmer.

Styret jobber videre med dette utover høsten.

SAKER FRA STYRET:

7-2024 Styrets årsrapport - vedlegg i innkalling

Godkjent uten kommentar

8-2024 REGNSKAP 2023 TIL ORIENTERING – vedlegg i innkalling

Møteleder gjennomgikk regnskapet for 2023, Ekstra kostnader ved ny gasskontroll og stor økning i kommunale avgifter. Lavere strømutfgift og bare en ad hoc innbetaling.

Godkjent uten kommentar

9-2024 ORIENTERING OM AKTIVE SAKER I 2024

Møteleder gjennomgikk saker som styret jobber med:

- a. Ny leverandør, Elaway, av ladestrøm i carportene, Overgangen fra Circle K har fungert fint. Innspill om at man kan dele en ladestasjon med naboen i carporten.
- b. Dokka Blikkenslager har vært på befaring og sett på ødelagte takrenner over leilighet 101, dette jobbes det videre med.

c. Maling av utvendige veggplater:

Vi startet dugnaden med befaring av farger på vegger og rundt vinduene på bygget. Fargene som ble bestemt er «Nøtt» og «Bonderød». Det vil komme mer info fra styret vedr. maling.

- 10-2024 INNFRI HELE LÅNET I SPAREBANK1 GUDBRANDSDALEN
Årsmøte ble vist hvilket beløp hver enkelt sameier må innfri. Det er alle eller ingen. Årsmøte stemte over forslaget om å innfri hele lånet. Vedtatt med 14 stemmer.
Dette betyr en reduksjon i felleskostnadene pr. mnd. med ca. 399 kroner. Styret ønsket at vi inntil videre ikke setter ned felleskostnadene, men heller får litt mer romslig budsjett for neste år. Årsmøte godkjente innspillet.
- 11-2024 GODKJENNE GODTGJØRELSE TIL STYRET
Godtgjørelse pålydende kr. 5000 pr. styremedlem totalt kr. 25000. Godkjent uten kommentar.
- 12-2024 BUDSJETT 2024 TIL GODKJENNING
Se kolonne under regnskap 2023
Felleskostnadene ble økt i februar. Regnskapet hittil i år viser at forsikringer og kommunale avgifter øker mye mer enn hva vi har budsjettert for 2024. Strømutgifter er lavere enn hva vi har lagt inn i budsjettet. Vi har budsjettert med engangs innbetaling fra alle til drift i 2024 for å få budsjettet til å gå ca i null.
Godkjent uten kommentar.
- 13-2024 VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL ÅRSMØTET 2024

Styret:

Dag Johannessen- ikke på valg

Anne Berit Aaneke - gjenvalg

Eva Skjellerud- ny

Arne Jørstad- ikke på valg
Lars Storbråten- ny
Vararepresentant: Elin Johnsen- gjenvalg
Valgkomite:
Randi Hertzberg og Stein Arnekleiv (nye)

Valgkomiteens innstilling ble godkjent ved akklamasjon.


14-2024 EVENTUELT

- Bli flinkere til å delegere flere oppgaver innad i styret og til andre sameiere. Legge ut informasjon på facebook.
 - Senke farten når en kjører inn på plassen
 - Alle tar opp møkka etter hunden sin
 - Viktig at alle leilighetene har informasjon om branninstrukser lett tilgjengelig, spesielt viktig også at de som leier ut informerer leietaker
 - Fint om de som bruker malekoster fra kjelleren kan rengjøre disse etter bruk før de settes på plass
 - Det kom flere innspill på ønske om å skifte ut punkterte vinduer i noen av leilighetene, styret ser på dette og sender ut en mail med mer informasjon
 - Foringsplassen og innhegningen til hestene blir flyttet lengst mulig unna leilighetene pga fluer og allergi
 - Måke snø fra taket (spesielt over resepsjonen) før det blir for mye, eventuelt legge det inn som en felles dugnad vinterstid.
- Det kom et forslag om å kjøpe inn sikkerhetsutstyr som kan ligge i vaktmesterboden.
- Snømåking av tak/felles vinter dugnad diskuteres innad i styret utover høsten

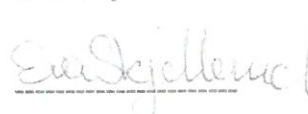
08.06.2024

Møteleder

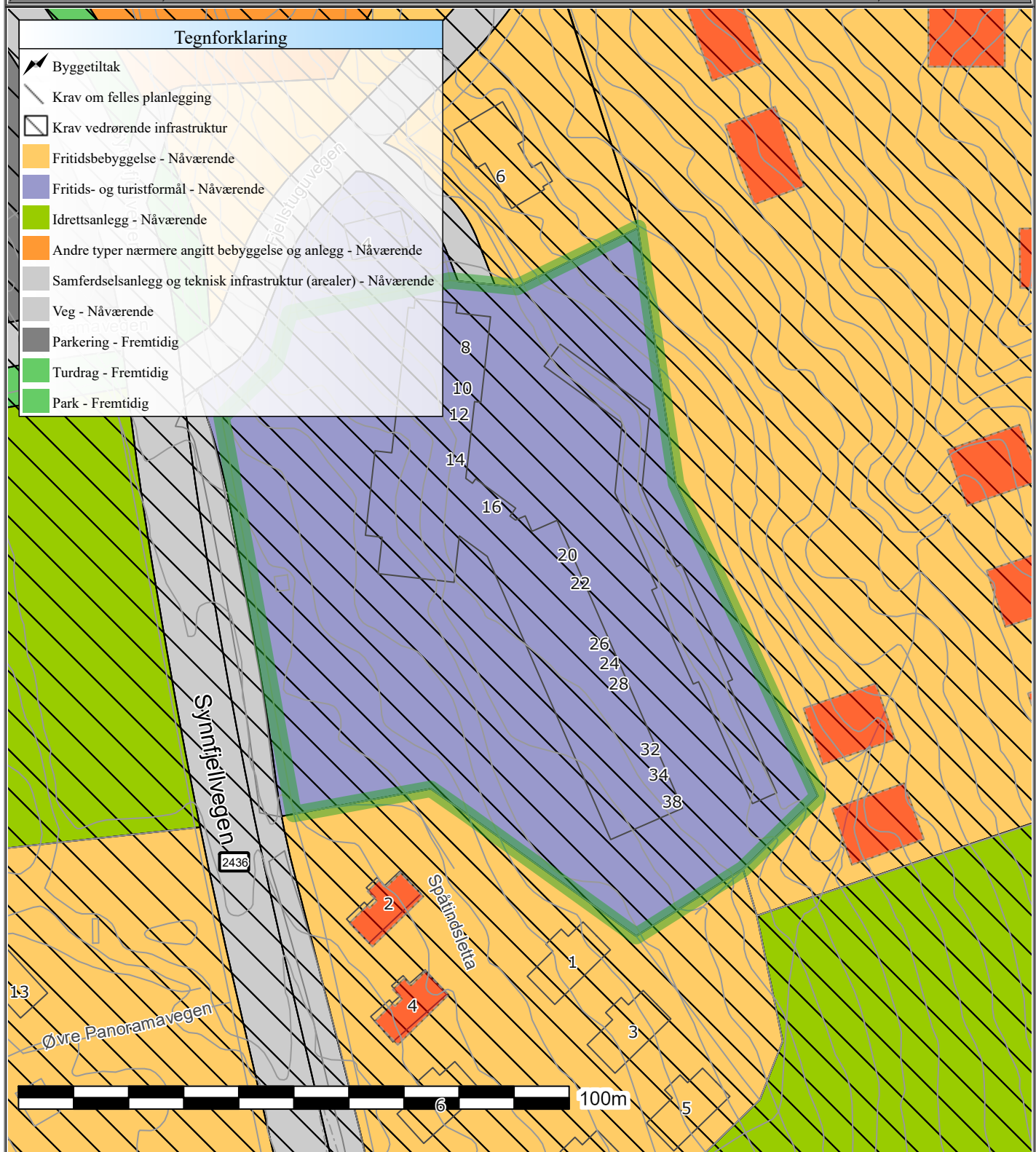
Dag Johannessen



Eva Skjellerud



	SITUASJONSKART					
	Eiendom:	Gnr: 148	Bnr: 1	Fnr: 16		Snr: 7
	Adresse: Fjellstuguvegen 28, 2880 NORD-TORPA					
Hj.haver/Fester:						
NORDRE LAND KOMMUNE	Dato: 16/02-2026 Sign:				Målestokk 1:1000	



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



Nordre Land kommune

Adresse: Postboks 173, 2882 Dokka

Telefon: 61 11 60 00

Utskriftsdato: 11.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nordre Land kommune

Kommunenr.	3448	Gårdsnr.	148	Bruksnr.	1	Festenr.	16	Seksjonsnr.	7
Adresse	Fjellstuguvegen 28, 2880 NORD-TORPA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET SYNNSETER SAMEIE
ORG.NR. 993 746 665

Vedtektene er vedtatt på ekstra årsmøte 03.10.2020 i samsvar med eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter, sist endret på årsmøtet 20.04.2019.

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Synnseter Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 28.11.2008 med dagboksnummer 966119. Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr. 148, bnr. 1 fnr. 16 i Nordre Land kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierne fellesinteresser og administrasjon av eiendommen.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel som består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

§ 2 SAMEIEBRØK

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

Fastsettelsen av seksjonenes sameiebrøk bygger på bruksenhetsens areal.

§ 3 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Ingen kan kjøpe, eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Det er ikke tillatt for juridiske personer å erverve seksjoner i sameiet.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av

oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealet kan bare benyttes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd. Bruksenheten må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanlegget må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Seksjonseieren skal gi adgang til arealer som utgjør tilleggsareal / areal med eksklusiv bruksrett til annen seksjonseier i den utstrekning dette er nødvendig for dennes vedlikehold m.v.

Den enkelte seksjon har midlertidig eksklusiv bruksrett av del av sameiets fellesareal til en parkeringsplass i carport på terreng som fastsatt i vedlegg 1 til sameiets vedtekter. Den enkelte seksjon får likeledes eksklusiv bruksrett til en sportsbod som fastsatt i vedlegg 2 til sameiets vedtekter. Vedlegg 1 og 2 utgjør en del av sameievedtektene. Eneretten gjelder fram til 01.01.2048, iht. Eierseksjonsloven § 67. Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

“Husordensregler for Synnseter Sameie” er eget vedlegg som hører med til sameiets vedtekter.

ÅRSMØTET

§ 4 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kun behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke ført ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felleskostnad, innkalle til årsmøte.

§ 5 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 6 STEMMERETTSREGLER

På årsmøtet har hver seksjonseier en stemme, - jfr. esl. § 52.

§ 7 MØTEDELTAGELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§ 8 GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTET

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører (dersom slik finnes) plikter å være til stede på årsmøtet. med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet.

Protokollen underskrives av møtelederen og to av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet og sendes alle seksjonseiere senest 2 uker etter møtet.

§ 9 STYRET

Sameiet skal ha et styre på inntil 5 medlemmer. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Det skal også velges ett varamedlem.

§ 10 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

HABILITETSREGLER

§ 12 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING

§ 13 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 FORSIKRING

Sameiet plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom gårdeierforsikring. Innboforsikring for den enkelte seksjon påhviler den enkelte seksjonseier.

§ 17 VEDLIKEHOLD

17-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret. Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret. Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

17-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 17-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Det er ikke tillatt å sette opp markiser på bygget. Utvendig solskjerming skal skje ved hjelp av utvendige persiener. Fargen skal være koksgrå. Innfesting må skje på en forsvarlig og sikker måte.

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i avsnittet over, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

§ 19 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnaden etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk eller annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning

§ 20 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

§ 21 MISLIGHOLD

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

§ 22 FRAVIKELSE

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

§ 23 ENDRINGER I VEDTEKTENE

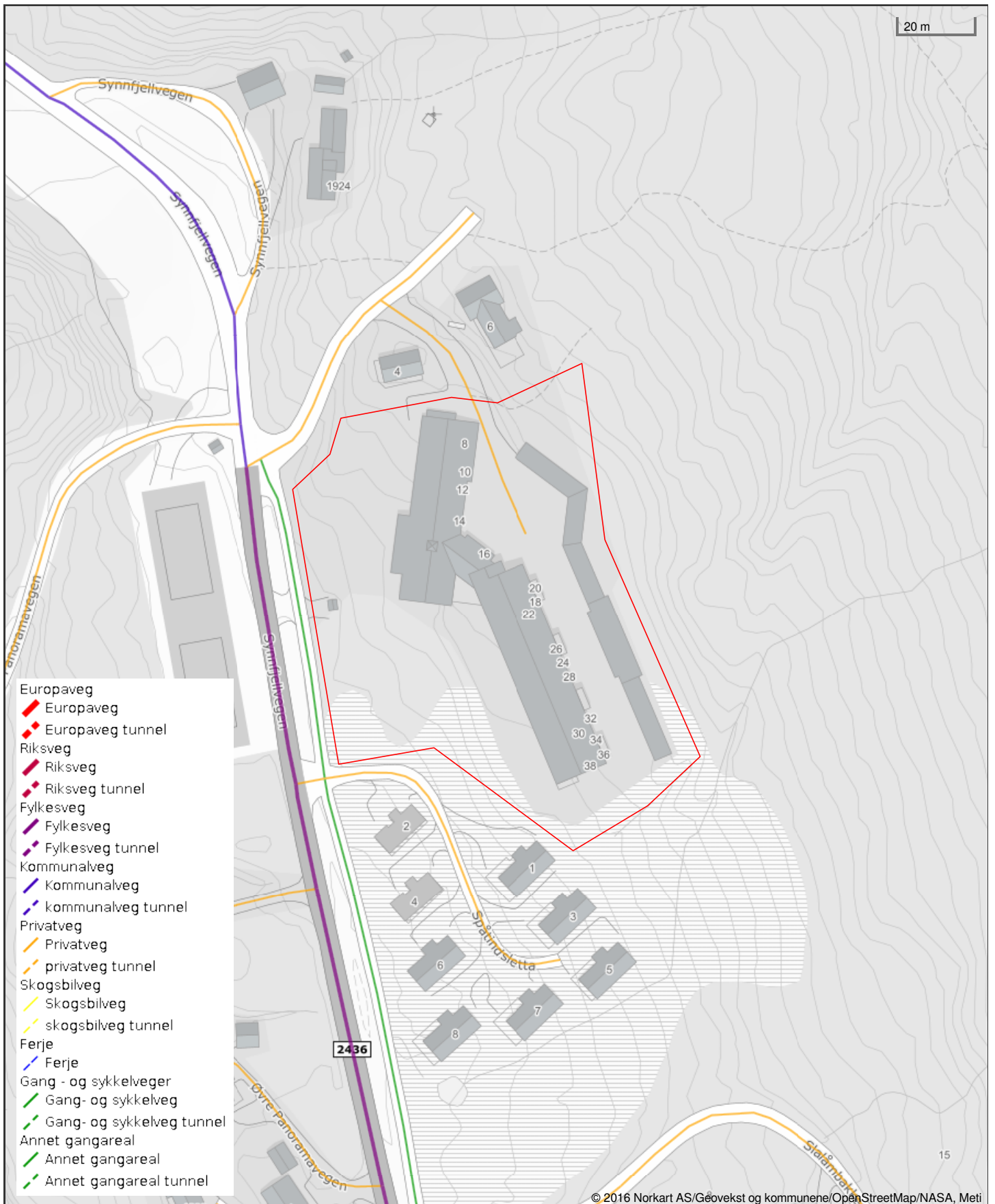
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



Vegstatuskart for eiendom 3448 - 148/1/16/



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.