4026-120/546/0/0

Høyde over havet

923 m



Offentlig transport

Dalelia Linje 185, 209	8 min 9 km
Mår Linje 185, 209	9 min 9.2 km

Avstand til byer

Rjukan	15 min
Notodden	57 min
Kongsberg	1 t 23 min
Skien	1 t 48 min
Porsgrunn	1 t 59 min
Drammen	2 t 3 min
Oslo	2 t 30 min

Ladepunkt for el-bil

Gaustatoppen sportell	7 min
Gausta Sportell	8 min

Vintersport

Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 46 m
- 42 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin
- Gaustablikk skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrekk i anlegget: 13



Aktiviteter

Gaustabanen	18 min
Minigolf - Gaustablikk Høyfjellshotell	4 min
Rjukanbadet	14 min

Sport

Dale-bakhus - fotballbane Fotball	10 min 9.8 km
Aktivitetsområde svadde Fotball	10 min 10.1 km
Rjukanbadet/Trimrom	14 min

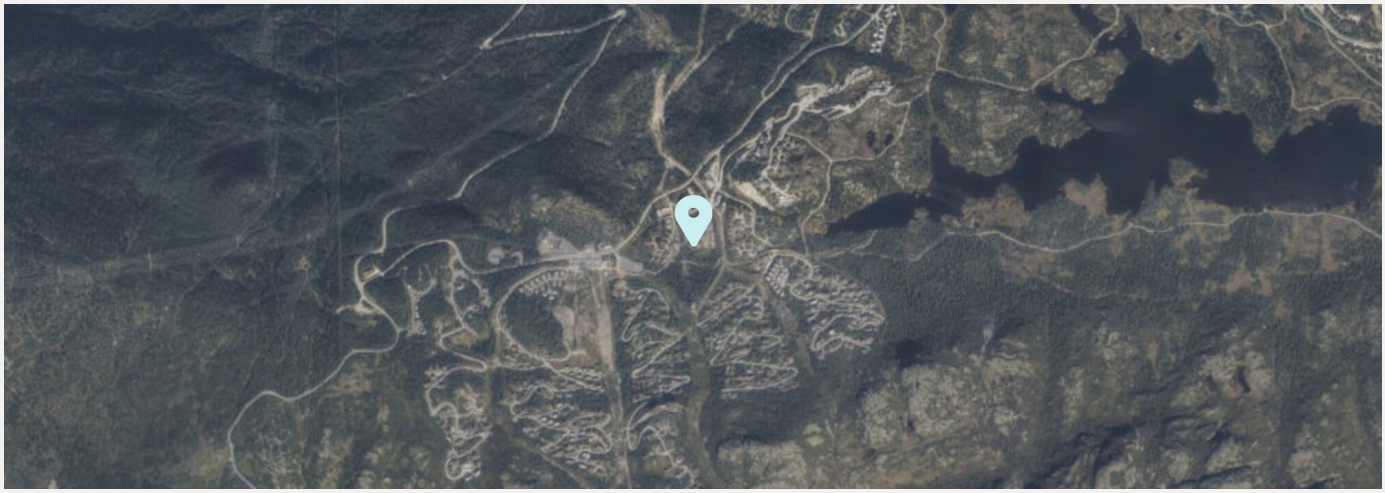
Dagligvare

Kiwi Rjukan PostNord, søndagsåpent	11 min 11.1 km
Kiwi Rjukan Sentrum Søndagsåpent	16 min 14 km

Varer/Tjenester

Handelshuset Rjukan	16 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**113 600**	**0**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-3 189	113 600
B. Endring arbeidskapital	**-3 189**	**113 600**
C. Arbeidskapital	**110 411**	**113 600**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	159 119	116 621
Kortsiktiggjeld	-48 708	-3 021
C Arbeidskapital	**110 411**	**113 600**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Eierseksjonssameiet Sjå Bygg D

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	155 304	166 704	155 300	155 300
Sum leieinntekt		**155 304**	**166 704**	**155 300**	**155 300**
Sum inntekt		**155 304**	**166 704**	**155 300**	**155 300**
KOSTNAD					
Driftskostnad					
Kostnad eiendom/lokaler	2	49 265	13 071	45 000	35 000
Reparasjon og vedlikehold	3	13 165	2 041	30 000	30 000
Forretningsførerhonorar		36 608	36 250	38 755	21 000
Andre honorar	4	3 750	1 450	0	5 000
Forsikringer		63 165	0	30 000	30 000
Andre kostnader	5	384	2 517	3 600	3 000
Sum kostnad		**166 337**	**55 329**	**147 355**	**124 000**
Driftsresultat		**-11 033**	**111 375**	**7 945**	**31 300**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		7 844	2 225	0	0
Netto finansposter		**-7 844**	**-2 225**	**0**	**0**
Årsresultat		**-3 189**	**113 600**	**7 945**	**31 300**
Overført sameiekapital		-3 189	113 600	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-3 189**	**113 600**	**0**	**0**

Balanse 2025 Eierseksjonssameiet Sjå Bygg D

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		0	2 320
Innestående konsernkonto og bank		159 119	114 301
Sum omløpsmidler		**159 119**	**116 621**
SUM EIENDELER		**159 119**	**116 621**

Balanse 2025 Eierseksjonssameiet Sjå Bygg D

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		110 411	113 600
Sum opptjent egenkapital		**110 411**	**113 600**
Sum egenkapital	**6**	**110 411**	**113 600**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 083	3 021
Annen kortsiktig gjeld		46 625	0
Sum kortsiktig gjeld		**48 708**	**3 021**
Sum gjeld		**48 708**	**3 021**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**159 119**	**116 621**

Sted:_____ Dato:_____

Terje Arnesen Styreleder	Hedda Henriette Grundt Styremedlem	Hanna Inger Carolina Skånberg Christensson Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 6 seksjoner. Eiendommen er oppført på gnr 120 bnr 546 i Tinn kommune.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	155 304	155 304
3610 Sameieinnbetalinger	0	11 400
Sum	**155 304**	**166 704**

Note 2 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6341 Brannalarm	2 640	13 071
6391 Snømåking/strøing/feiing	46 625	0
Sum	**49 265**	**13 071**

Note 3 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	13 165	2 041
Sum	**13 165**	**2 041**

Note 4 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 750	1 450
Sum	**3 750**	**1 450**

Note 5 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	11	5
7772 Omkostninger inkasso	0	1 841
7773 Omkostninger innkreving	373	671
Sum	**384**	**2 517**

Note 6 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	113 600	-3 189	110 411
Sum opptjent egenkapital	**113 600**	**-3 189**	**110 411**
Sum egenkapital	**113 600**	**-3 189**	**110 411**

Resultat og balanse med noter for 2276 - Eierseksjonssameiet Sjå Bygg D.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For 2276 - Eierseksjonssameiet Sjå Bygg D

Rolle	Navn	Dato
Styreleder	Terje Arnesen (sign.)	18.11.2026
Styremedlem	Hanna Inger Carolina Skånberg Christensson (sign.)	17.11.2026
Styremedlem	Hedda Henriette Grundt (sign.)	18.11.2026

Budsjettforslag

Eierseksjonssameiet Sjå Bygg D

		Budsjett
	INNTEKT	
3600	Driftskostnad	155 300
	Sum inntekt	**155 300**
	KOSTNAD	
6341	Vaktsentral/brannvarsling	-13 000
6391	Snømåking, strøing og gressklipping	-30 000
6601	Vedlikehold	-15 000
6617	Brannvernsutstyr og -varsling	-15 000
6710	Forretningsførerhonorar	-37 300
7500	Forsikringer	-30 000
	Sum kostnad	**-140 300**
	Driftsresultat	**15 000**
	FINANSPOSTER	
	Netto finansposter	**0**
	Årsresultat	**15 000**
8980	Overført sameiekapital	15 000
	Sum overføringer	**15 000**
	Bedring/bruk av arbeidskapital (+/-)	
1929	Bedring av arbeidskapital	15 000
	ARBEIDSKAPITAL	
	Årsresultat	**15 000**
	Endring arbeidskapital	**15 000**

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år.
Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører sameiet andre og/eller større kostnader.

SAMEIEVEDTEKTER

for Eierseksjonssameiet Sjå Bygg D**,**

Gnr. 120 Bnr. 546 i Tinn

§ 1

Sameiets navn

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) sitt navn er Eierseksjonssameiet Sjå Bygg D.

§ 2

Eiendommen

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 120 bnr. 546 i Tinn kommune

Eiendommen består av 6 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Hver seksjon omfatter enten balkong eller platting på bakkeplan. Hver seksjon har også parkeringsplass på terreng. Parkeringsplasser vil bli seksjonert som fellesareal med bruksrett.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA-areal (ekskl. balkong og tilleggsdeler) slik det er fastsatt i søknad om seksjonering, hvoretter hver seksjons sameiebrøk utgjør telleren i en brøk med nevner 424. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhets hovedareal eller tilleggsareal er fellesareal.

§ 3

Formål

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser i eiendommen og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 4

Fysisk råderett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon inkl. tilleggsareal, og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Seksjonene må kun benyttes til det formål som fremgår av seksjoneringen. Bruken skal ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner

Husordensregler kan fastsettes med alminnelig flertall av årsmøtet.

§ 5

Rettslig råderett

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og eierseksjonsloven har seksjonseierne full rettslig råderett over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Leietakere skal gis informasjon om husordensregler og forplikte seg til å følge disse.

De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til inntil to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31.

§ 6

Ordinært årsmøte

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med regnskap. Styret skal på forhånd varsle om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å møte i årsmøtet. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående, eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

På det ordinære årsmøtet skal alltid følgende saker behandles:

1. Styrets årsberetning og regnskap

2. Valg av styre

§ 7

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseiere som representerer minst 1/10-del av sameiet (basert på stemmer i årsmøte) fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 8

Årsmøtets vedtak

Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lov, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert endring av rettigheter til annet areal i sameiet som tilhører eller skal tilhøre eller disponeres av seksjonseierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
h) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 9

Styret

Sameiet skal ha et styre på 2-3 medlemmer som velges av årsmøtet, med alminnelig flertall. Valgperioden er to år av gangen, med mindre årsmøtet gjør særskilt unntak ved å begrense valgperioden til ett år. Styret skal ha en leder. Leder velges særskilt av årsmøte. Styreleder velges for 2 år om ikke årsmøte vedtar noe annet.

Årsmøtet kan beslutte å velge personlige varamedlemmer for styrets medlemmer. Styremedlemmenes tjenestetid opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet.

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 er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

Styret skal føre protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

§ 10

Bygningsmessige arbeider

Utvendige tiltak som for eksempel solavskjerming, herunder utvendige persienner og screens, utvendige lamper og parabolantenner samt andre inngrep i fasadene og bygningskroppen, kan ikke foretas med mindre styret eller årsmøtet der eierseksjonsloven krever beslutning av årsmøte, har avgitt skriftlig samtykke og det for øvrig er innhentet nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter. Sameiet kan inngå avtale med leverandør av solavskjerming, som bl.a. går ut på at bestemte produkter fra vedkommende leverandør forhåndsgodkjennes til bruk uten nærmere søknad.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmydighetene 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 på årsmøtet til avgjørelse.

Ledning, rør og lignende 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.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 11

Vedlikehold

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt. Vedlikeholdsforpliktelsene til hver enkelt seksjonseier følger av lov om eierseksjoner § 32.

Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for alt vedlikehold av sin bruksenhet (seksjon) inklusive tilleggsdel. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn, eller av hensyn til bomiljøet.
Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger/svalganger og inngangsdører til disse er sameiets ansvar. Sameiets vedlikeholdsansvar følger av lov om eierseksjoner § 33.

§ 12

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra seksjonseierens side.

§ 13

Parkeringsareal

Hver av seksjonene skal disponere 1-2 parkeringsplasser på grunn. Fordeling av p-plasser som fellesareal med disposisjonsrett, er fastsatt av utbygger i forbindelse med disse vedtektene og følger som vedlegg.

Enkelte seksjoner kan ha ervervet mer enn en parkeringsplass. Slike ekstra parkeringsplasser kan bli tillagt de aktuelle seksjonene som tilleggsareal, men kan uavhengig av organisering ikke disponeres over av andre enn seksjonseier.

For det tilfellet at parkeringsplassene utgjør fellesareal med disposisjonsrett skal plassene senere forvaltes av sameiets styre. Parkeringsplanen kan da ikke endres uten særskilt grunn. Endring av denne vedtektsbestemmelse kan bare endres ved enstemmighet på årsmøte.

Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet og innenfor rammen av de plasser som er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne innenfor plan- og bygningsloven.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Seksjonseier bærer alle kostnader knyttet til anskaffelse, bruk (strømforbruk/abonnement) og drift av egen ladeboks.

§ 14

Eierskifte

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter. Styret skal notere eierskifte av seksjonene, og seksjonseiere plikter å gi melding til styret om dette.

§ 15

Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 16
Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingssøknaden, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Disse vedtekter er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjonering.

TINN KOMMUNE
Planavdelingen

Ferdigattest

Vår Ref: **2022/2012**

Administrativt vedtak byggesak - nr. 49/2023

Ferdigattest for 6 - manns fritidsbolig ved Bygg D Felt BFK5 - Løkjestaul - 120/520

Ansvarlig søker: LEVE LEILIGHETER AS
Tiltakshaver: Gaustatoppen Invest AS

Søknad mottatt: 09.03.2023

Etter plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21.

Vedtak		
Vedtak gjort av:	Vedtak dato:	Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen – Tillatelse til tiltak	04.07.2022	120/520

Ferdigstillelse	
Dato kontroll:	Kontroll ansvarlig:
09.03.2023	Leve Leiligheter AS
	Ferdigattest er en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken, og at nødvendig dokumentasjon for ferdigstillelse av tiltaket er sendt inn. Gjennomføringsplan viser at de ansvarlige for utførelsen har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Ansvarlig søker har erklært at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, slik at vilkår og krav i, eller medhold av Plan- og bygningsloven er oppfylt. Ferdigattest gis etter søknad, jf. Plan- og bygningsloven § 21-10. Tiltaket kan ikke tas i bruk til annet formål enn det som fremgår av de tillatelser som er gitt. Klagerett: Du/dere kan klage innen 3 uker etter mottatt vedtak. Klagen må sendes skriftlig til kommunen. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Underskrift	
Rjukan, den 13.03.2023	
Eli Samuelsen fagleder, Planavdelingen	Svein Olav Hagen ingeniør

Brevet er godkjent og signert elektronisk.

Kopi til:

GAUSTATOPPEN INVEST AS	Postboks 41	2301	HAMAR
Servicetorg	Postboks 14		
Brødrene Alseth A/S	Atråvegen 568	3656	ATRÅ
OSKAR JOHANSEN AS	Telegata 14	3674	NOTODDEN
LEVE HYTTER AS	Granrudvegen 6	2636	ØYER
MULTICONSULT NORGE AS	Postboks 265 Skøyen	0213	OSLO
GK NORGE AS	Postboks 70 Bryn	0611	OSLO
AUTRONICA FIRE AND SECURITY AS	Postboks 5620	7483	TRONDHEIM
FLIS OG MURMESTER AS	Heddalsvegen 41	3674	NOTODDEN
NORCONSULT AS	Postboks 626	1303	SANDVIKA
TAKSTMANN ANNFINN HELLEBERG	Sam Eydesgate 215	3660	RJUKAN

Postadresse: Postboks 14
Besøksadresse: Sam Eydesgate 92
Telefon: 35 08 26 00
Telefaks: 35 08 26 05
www.tinn.kommune.no
E-post: Postmottak@tinn.kommune.no
Org.nr: 864 963 552

ambita

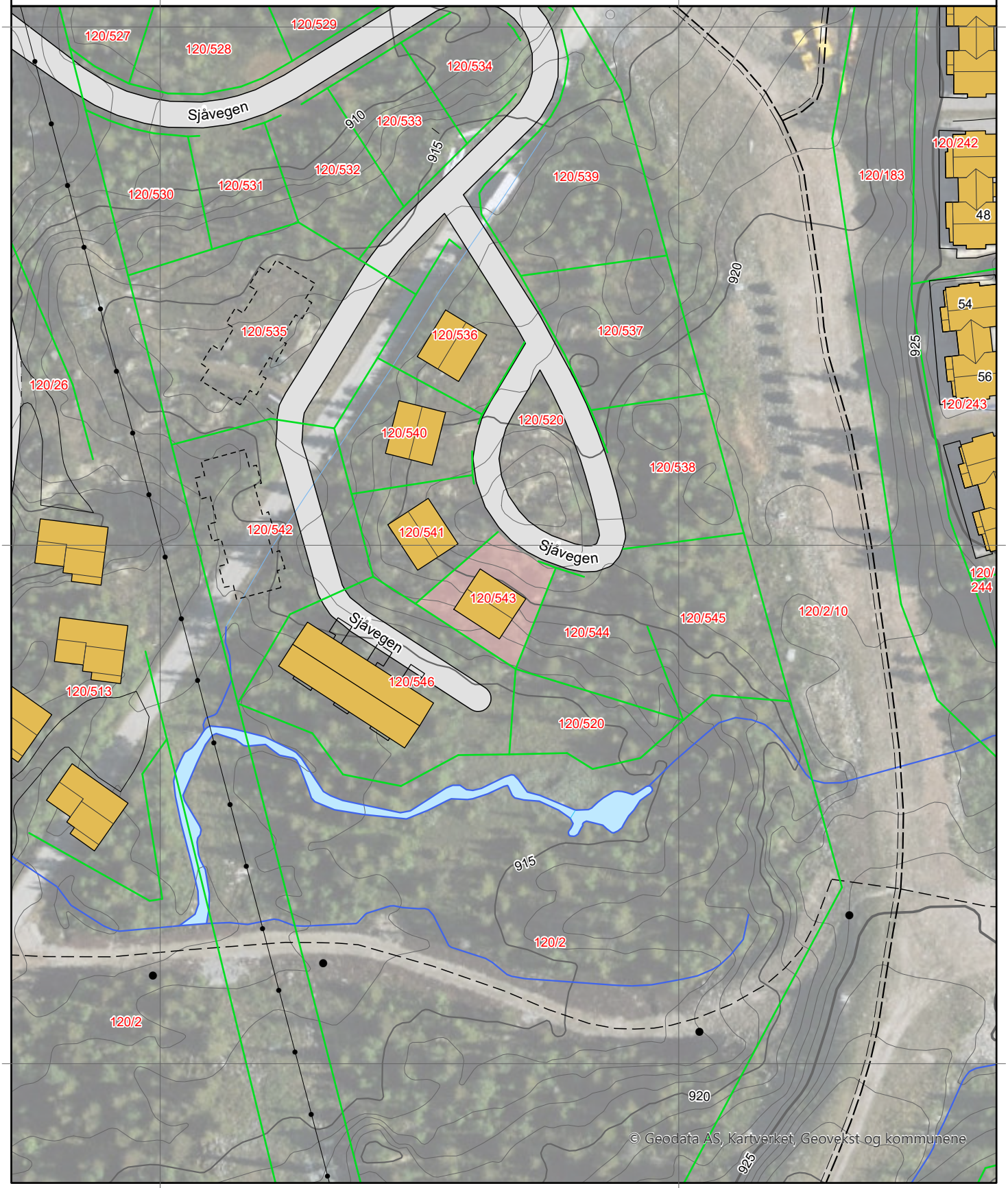
Kommune: 4026 Tinn
Eiendom: 4026/120/543/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 10.10.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

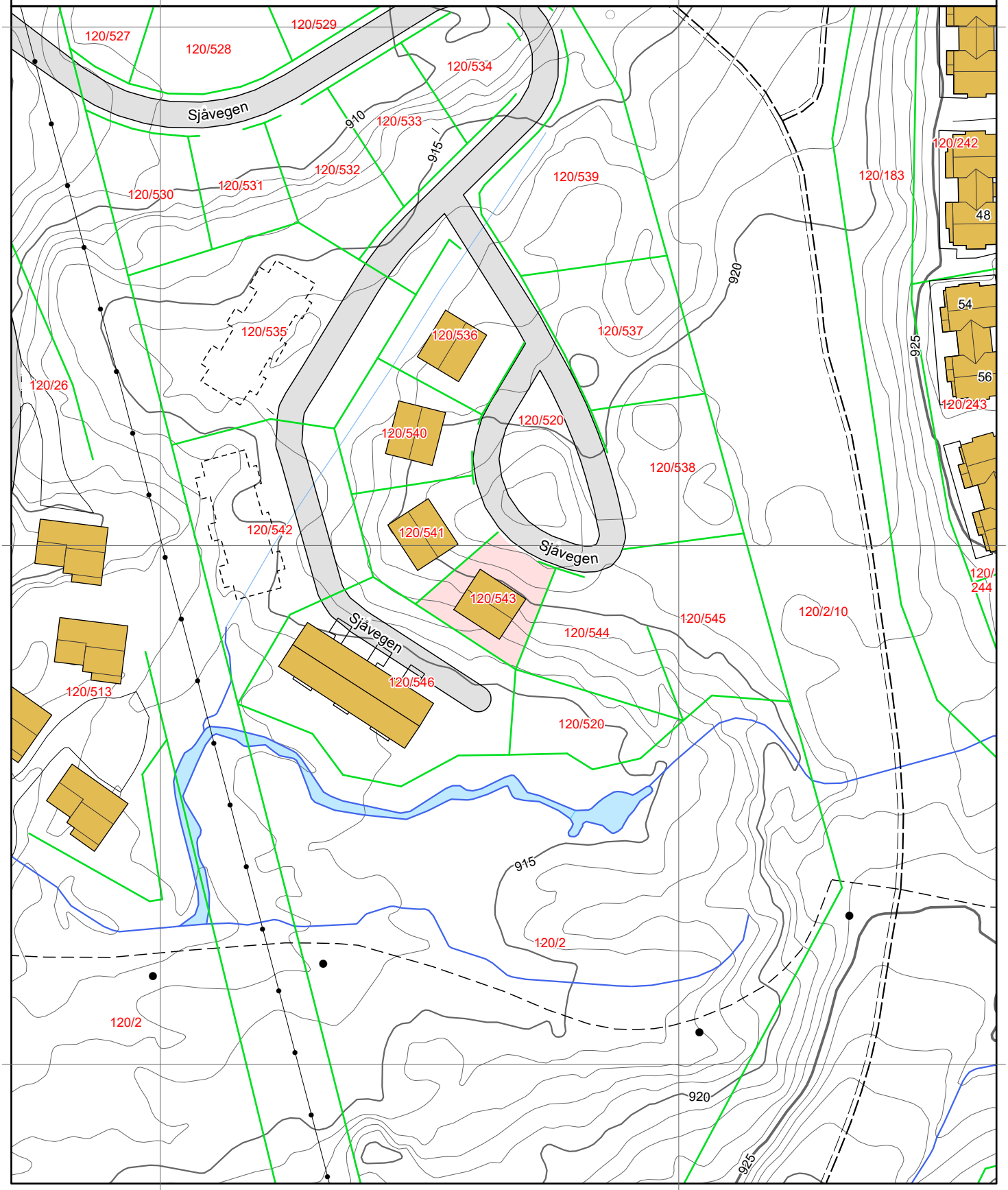
Kommune: 4026 Tinn
Eiendom: 4026/120/543/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 10.10.2025



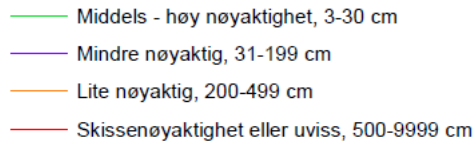
0 25 50 m

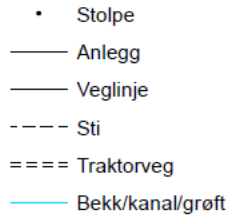
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

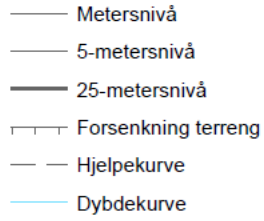


Eiendomsgrenser

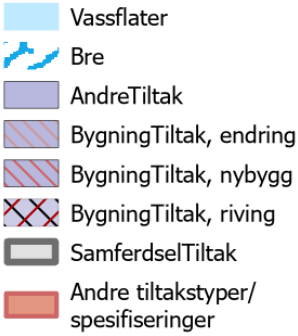




Høydekurver







Tinn kommune

Årlige kommunale avgifter for gnr. 120 bnr. 546 fnr. 0 snr. 5, er kr. 12 630,40,-.

Faktura tilsendes 4 ganger pr. år. Beregningen er grunnlaget for BRA arealet på eiendommen, 60m2.

Det er mulig å få tilsendt faktura oftere, ved å ta kontakt med Servicetorget på tlf: 350 82 600.

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2026:

VANNAVGIFT (m/mva):

Hytte vann etter grunnlag kr. 1490,40,-

Hytte vann fast abonnementsandel kr. 2172,35,-

KLOAKKAVGIFT (m/mva):

Hytte kloakk etter grunnlag kr. 2732,40,-

Hytte kloakk fast abonnementsandel kr. 2944,-

RENOVASJON (m/mva):

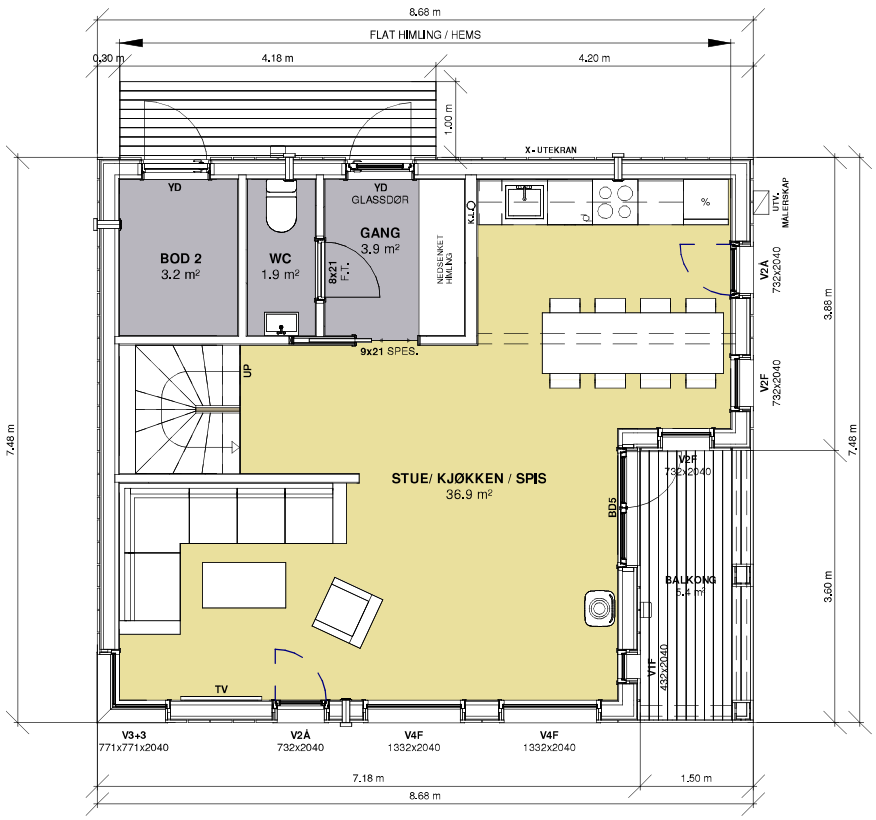
Hytterenovasjon kr. 2796,25,-

FEIEAVGIFT (mva fritak):

Tilsyn pipe/ ildsted kr. 101,-

Feieavgift kr. 394,-

Hilsen Servicetorget



BRA: 105m² - HERAV 7m² ÅPENT OVERBYGD AREAL
BYA: 65m² - HERAV 7m² ÅPENT OVERBYGD AREAL
BTA: 151m²

I.D.V. F: 34.8m

VY 14UH

LEVE HYTTER AS

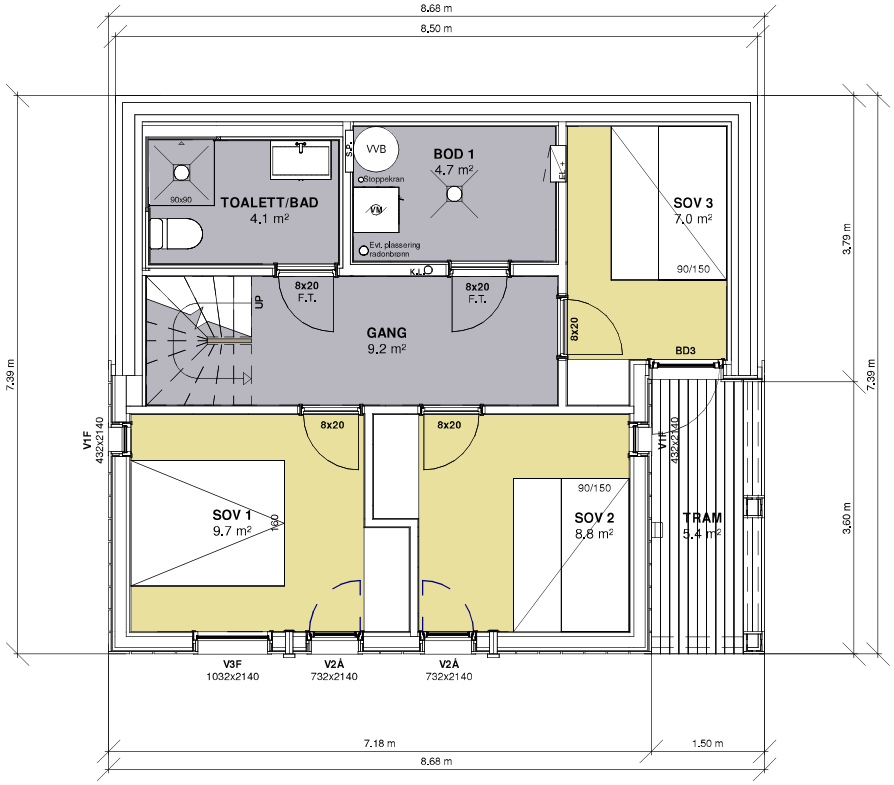
PLAN - HOVEDETASJE

Prosjektnummer:	VY 14UH
Målestokk:	1 : 100
Dato:	08.12.2021
Tegnet av:	Terje Plassen

Vy 14UH - 3

Leve Hytter

www.levehytter.no
Granrudvegen 6 / 2636 Øyer
Tlf: 47 67 04 00



VY 14UH

LEVE HYTTER AS

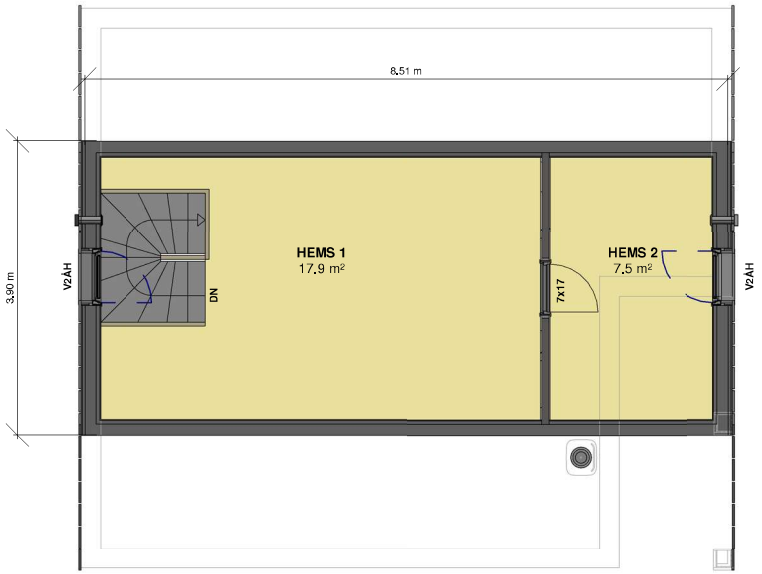
PLAN - SOKKELETASJE

Prosjektnummer:	VY 14UH
Målestokk:	1 : 100
Dato:	08.12.2021
Tegnet av:	Terje Plassen

Vy 14UH - 4

Leve Hytter

www.levehytter.no
Granrudvegen 6 / 2636 Øyer
Tlf: 47 67 04 00



VY 14UH

LEVE HYTTER AS

PLAN - HEMS

Prosjektnummer:	VY 14UH
Målestokk:	1 : 100
Dato:	08.12.2021
Tegnet av:	Terje Plassen

Vy 14UH - 15

Leve Hytter

www.levehytter.no
Granrudvegen 6 / 2636 Øyer
Tlf: 47 67 04 00



BRA: 105m² - HERAV 7m² ÅPENT OVERBYGD AREAL
BYA: 65m² - HERAV 7m² ÅPENT OVERBYGD AREAL
BTA: 151m²

I.D.V. **F**: 34.8m

VY 14UH

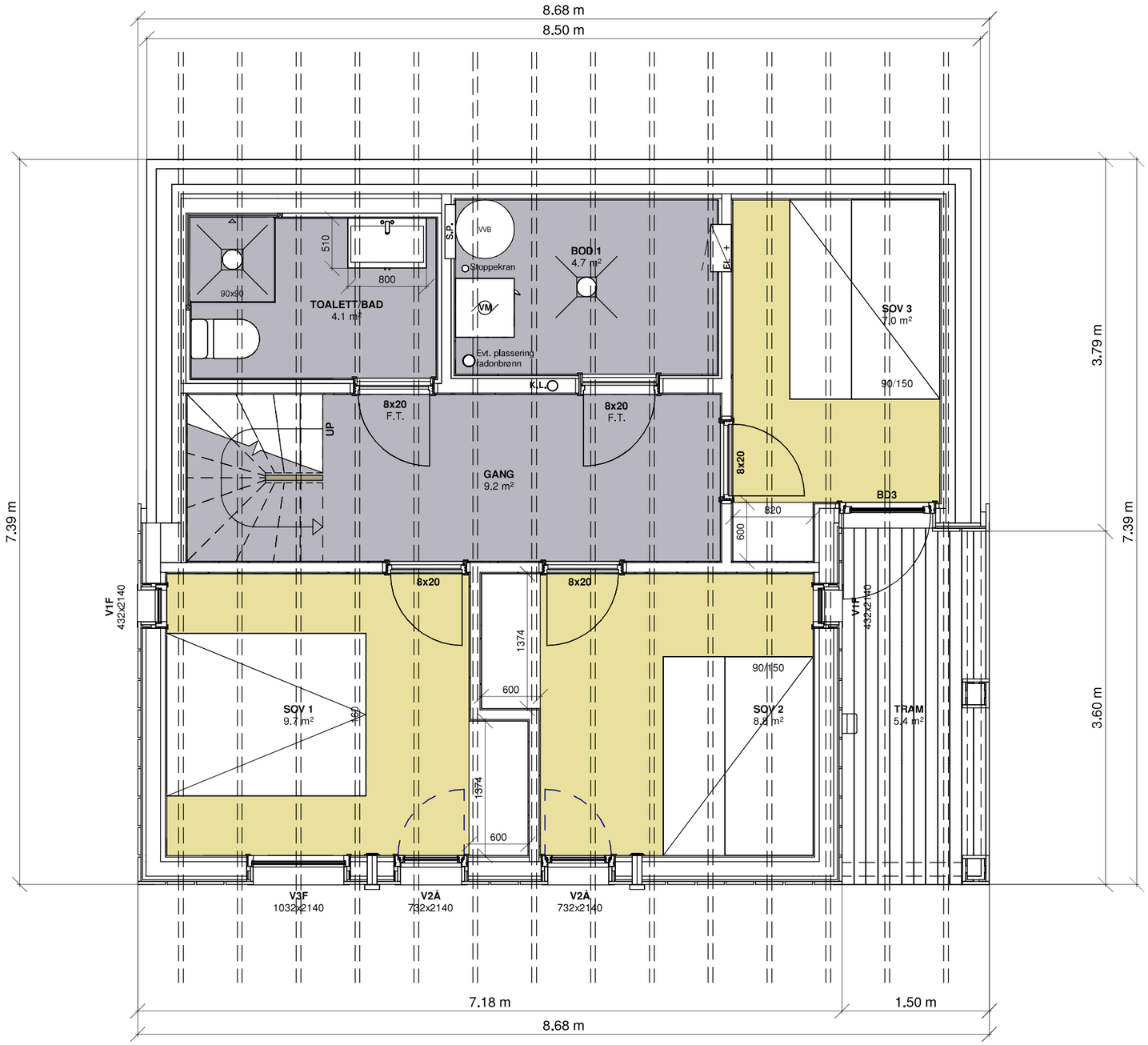
LEVE HYTTER AS

PLAN HOVEDETASJE - HTH

Prosjektnummer:	VY 14UH
Målestokk:	1 : 50
Dato:	08.12.2021
Tegnet av:	Terje Plassen

Vy 14UH - 13

Leve Hytter
www.levehytter.no
Granrudvegen 6 / 2636 Øyer
Tlf: 47 67 04 00



VY 14UH

LEVE HYTTER AS

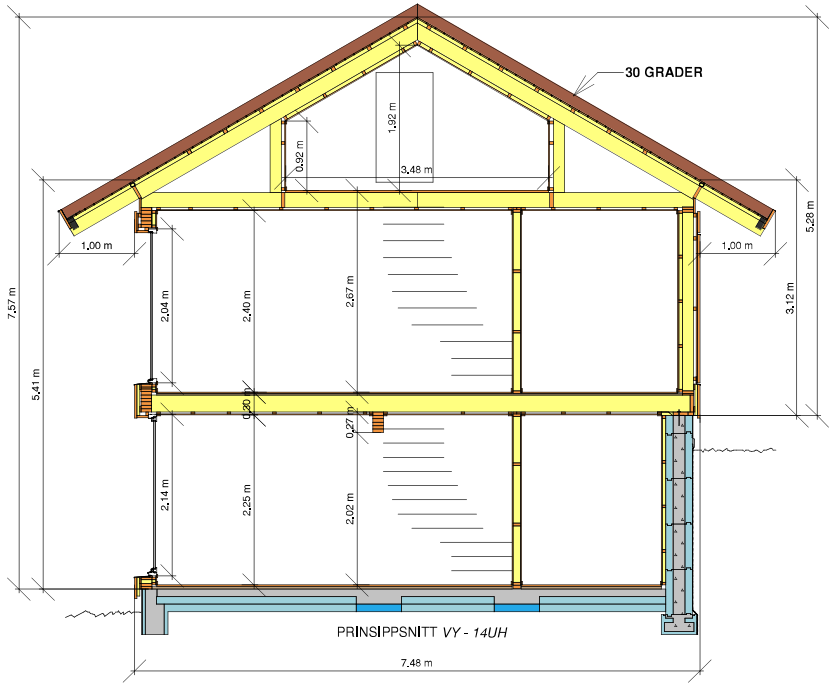
PLAN SOKKELETASJE - HTH

Prosjektnummer:	VY 14UH
Målestokk:	1 : 50
Dato:	08.12.2021
Tegnet av:	Terje Plassen

Vy 14UH - 14

Leve Hytter

www.levehytter.no
Granrudvegen 6 / 2636 Øyer
Tlf: 47 67 04 00



VY 14UH

LEVE HYTTER AS

PRINSIPPSNITT VY 14UH

Prosjektnummer:	VY 14UH
Målestokk:	1 : 100
Dato:	08.12.2021
Tegnet av:	Terje Plassen

VY

Leve Hytter

www.levehytter.no
Granrudvegen 6 / 2636 Øyer
Tlf: 47 67 04 00

Tinn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4026 - Tinn kommune	**120**	**543**	**0**	**0**	Matrikkeladresse

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Fritidsbebyggelse - Framtidig	Kommunedelplan - Gausta-Rjukan (5.6.2002)	361.69m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4026 3220	H36 (13.10.2022)	Fritidsbebyggelse-konsentrert	361.22m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Tinn kommune

Forslag dato: 17.12.2020
Vedtatt dato: 17.06.2021
Mindre endring: 09.03.2022
Mindre endring: 29.06.2022
Mindre endring: 09.01.2023

Reguleringsplan for Løkjestaul og H36

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 3220

1. Planens hensikt

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for fritidsbebyggelse på Løkjestaul og H36 i tråd med kommunedelplanen for Gausta-Rjukan og bygge opp under alpin- og reiselivsdestinasjonen i området.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

a) Behandling av ubebygde arealer

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Anleggsvirksomhet skal gjøres skånsomt og sår i terrenget skal bearbeides og tilbakeføres til naturlig terreng.

Eventuelle terrengforandringer rundt bygningene skal framgå av tegningsmaterialet ved byggesøknad.

b) Vann, avløp, strøm og andre tekniske anlegg

Området skal utbygges med høy sanitærteknisk standard.

Kabler og ledninger skal graves ned i grøfter, fortrinnsvis i traseer hvor det må foretas anleggsarbeid.

Det er tillatt å legge kabler og ledninger i tomtegrenser og gjennom alpinområder og skitraseer der dette er nødvendig/mest hensiktsmessig.

Det skal sikres brannvann til området i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende retningslinjer for brannvannsløsninger.

2.2 Krav til byggesøknaden

Byggesøknaden skal inneholde høydesatte fasadetegninger og snitt som viser plassering av bygninger med eksisterende og nytt terreng. Kotehøyde for ferdig terreng skal angis.

Det skal også redegjøres for terrenginngrep i forbindelse med biloppstillingsplass og avkjøring fra veg.

Ved rammesøknad for områdene skal det foreligge plan for håndtering av masser for hovedanleggene.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fellesbestemmelser for fritidsbebyggelse (BFK1, BFK2, BFK3, BFK4, BFK5, BFK6, BFK7, BFK8, BFK9, BFK10 og BFF1, BFF2, BFF3)

a) Plassering av bygninger

Plasseringen av bygninger på plankartet er veiledende og skal fastsettes endelig ved utarbeidelse av situasjonsplan ved byggesøknad.

Størrelse og form på bygningene må tilpasses eksisterende terreng slik at store terrenginngrep unngås. Der hvor det er bratt terreng (bratthet fra ca 1:5, se helningskart) bør løsning med underetasje benyttes, ev at gulvnivået avtrappes etter terrenget ("halvetasje") framfor store inngrep og forandringer i terrenget. Alternativt kan bygningskroppen gjøres smalere og/eller deles opp i mindre enheter.

Bygningene skal plasseres lavest mulig i terrenget. Det må velges bygningstyper som gir minst mulig inngrep med skjæring eller fylling. Det skal tilstrebes at tomtene opparbeides balansert mellom fylling og skjæring, det vil si at det gjøres en balansert senkning av terrenget i bakkant og ikke bare fylling i forkant. For delfelt BFK7 gjelder egne bestemmelser med hensyn til planering ref. 3.1.3 e).

b) Utforming, farge og materialbruk

Ved utforming av bebyggelsen skal det tas utgangspunkt i vår tids formspråk, men slik at det harmonerer med tradisjonell, lokal byggeskikk når det gjelder hovedform, materialbruk og farger. Fasadene skal være av trematerialer. I deler av fasadene kan det også brukes naturstein. Det skal benyttes tjære- eller jordfarger. Hvite og lyse farger, deriblant lyse oransjegule tjærefarger, godkjennes ikke. Det skal opplyses om farge ved byggesøknad.

Vinduer og ytterdører kan males i kontrastfarger som hvitt. Andre bygningsdetaljer som vindusinnramming, vindskier o l kan ikke males i kontrastfarger som eks hvitt.

Bygningene skal ha skråtak, med takvinkel mellom 18 og 35 grader. Taktekking skal være torv, skifer eller tre.

Der hvor det er naturlig med underetasje skal denne forblendes med naturstein, eventuelt i kombinasjon med kledning av trepanel.

Dersom det er behov for forstøtningsmurer, skal dette utføres av naturstein (tørrmur).

c) Gjerder og utstyr

Tomtene skal ikke gjerdes inn. For vern mot beitedyr kan et mindre areal på opptil 20 m^2 inntil hytta gjerdes inn med en gjerdetype som er tilpasset byggeskikken i området. Det kan ikke settes opp parabolantenner, vegbommer, flaggstenger og portaler innenfor byggeområdene.

d) Atkomst på tomta

Det er ikke tillatt å anlegge brattere atkomst inne på tomta enn stigning 14 %. Der det ikke er mulig å anlegge slik atkomst helt fram til hytta, må parkering løses nærmere vegen.

e) Belysning

Utendørs belysning skal begrenses. Belysningen skal være veggmontert og ha slik skjerm at kun bygg og det nærmeste terrenget lyses opp. Utelys som lyser utover og blender er ikke tillatt. Gatebelysning er ikke tillatt.

3.1.2 Særskilte bestemmelser for felt BFK1, BFK2, BFK3, BFK4, BFK5, BFK6 og BFK10, fritidsbebyggelse-konsentrert

a) Grad av utnytting

I feltene BFK1, BFK2, BFK3, BFK4, BFK5, BFK6 og BFK10 tillates det tettere utbygging i kjede / rekke, enkelthytter, ev leiligheter i inntil to etasjer.

Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) for BFK1, BFK2, BFK3, BFK5 og BFK6 er 33 %. Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) for BFK10 er 31 %.
Tillatt prosent bruksareal (%BRA) for felt BFK4B er 28 %:
Tillatt prosent bruksareal (%BRA) for felt BFK4C er 35,5 %:
Tillatt prosent bruksareal (%BRA) for felt BFK4D er 32 %

Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng nivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m inngår 50 % av bruksarealet i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. Parkeringsareal inngår ikke ved beregning av BRA. Gjelder både for parkeringsareal i kjeller / under terreng og på bakkeplan.

Feltene skal minimum utnyttes med følgende antall boenheter:

Felt BFK1: 5 boenheter
Felt BFK2: 3 boenheter
Felt BFK3: 4 boenheter
Felt BFK4: 8 boenheter
Felt BFK5: 5 boenheter
Felt BFK6: 4 boenheter
Felt BFKR10: 4 boenheter, alternativt 2 storhytter med mange sengeplasser

Hvert av områdene skal planlegges samlet ved rammesøknad.

b) Høyde på bygninger i felt BFK1, BFK2, BFK3, BFK4, BFK5, BFK6 og BFK10

Det tillates bygg med inntil to fulle etasjer. Maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå 9,0 m.

c) Utforming og plassering

I tillegg til fellesbestemmelsene i punkt 3.1.1 a), gjelder følgende: Store bygningsvolumer skal brytes opp i mindre enheter / flater. Detaljprosjektene skal vise en helhetlig utforming av bygg og utearealer som sikrer tiltalende og funksjonelle uterom for lek og opphold. Det tillates ikke garasjer / carporter og frittstående boder som ikke inngår i det helhetlige konseptet som området bygges ut etter.

I område BFK1 skal bebyggelsen omkranse høyden og ikke plasseres på toppen av den.

d) Parkering

Det skal settes av et parkeringsareal tilsvarende det laveste av: 1 parkeringsplass pr 45 kvm, eller 2 parkeringsplasser pr boenhet.

3.1.3 Særskilte bestemmelser for felt BFK7, BFK8, BFK9, fritidsbebyggelse-konsentrert

a) Grad av utnytting

I feltene BFK7, BFK8 og BFK9 tillates det både frittstående hytter og tettere utbygging i kjede/rekke.

Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) er:

BFK7: 19,5 %
BFK8: 18 %
BFK 9: 17 %
BFK10: 31 %
Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng nivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m inngår 50% av bruksarealet i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting.

Parkeringsareal inngår ikke ved beregning av BRA. Gjelder både for parkeringsareal i kjeller / under terreng og på bakkeplan. Feltene skal minimum utnyttes med følgende antall boenheter:

Felt BFK7: 3 boenheter
Felt BFK8: 6 boenheter
Felt BFK9: 4 boenheter

Hvert av områdene skal planlegges samlet ved rammesøknad.

b) Høyde på bygninger i felt BFK7, BFK8 og BFK9

For bygg med underetasje eller avtrapping i terreng (halvetasje) er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå 7,5 m. For bygg med plate på mark er maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå 6,3 m.

c) Utforming og plassering

I tillegg til fellesbestemmelsene i punkt 3.1.1 a), gjelder følgende: Store bygningsvolumer skal brytes opp i mindre enheter / flater. Detaljprosjektene skal vise en helhetlig utforming av bygg og utearealer som sikrer tiltalende og funksjonelle uterom for lek og opphold. Det tillates ikke garasjer/carporter og frittstående boder som ikke inngår i det helhetlige konseptet som området bygges ut etter.

d) Parkering

Det skal settes av et parkeringsareal tilsvarende det laveste av: 1 parkeringsplass pr 45 kvm, eller 2 parkeringsplasser pr boenhet.

e) Terrengendringer for felt BFK7

For felt BFK7 tillates større terrengendringer for tilpassing mot ny veg og rasjonell tomteutnyttelse.

3.1.4 Særskilte bestemmelser for felt BFF1, BFF2 og BFF3, fritidsbebyggelse frittliggende

a) Grad av utnytting

Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) er 15 %. Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng nivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m inngår 50 % av bruksarealet i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. Parkeringsareal inngår ikke ved beregning av BRA. Gjelder både for parkeringsareal i kjeller / under terreng og på bakkeplan.

Det kan bygges én boenhet (hovedhytte) pr tomt med inntil to tilhørende bygninger som uthus / carport / garasje / anneks innenfor tillatt bruksareal. Anneks kan maks være 50 m2 BRA og uthus / carport / garasje kan maks være 30 m2.

b) Høydeangivelse og plassering av bygninger i felt BFF1, BFF2, BFF3

Maksimal tillatt mønehøyde målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå er 6,3 m.

Det er anledning til å bygge separat anneks og uthus under forutsetning av at disse plasseres inntil, eller i sammenheng med fritidsboligen. Plassering skal godkjennes av kommunen. Eventuell carport plasseres på samme måte.

c) Parkering

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

3.1.5 Alpinområder -heistrasé

Innenfor alpinområdene kan det gjøres nødvendige terrengbearbeidelser for å oppnå gode alpintekniske løsninger.

3.1.6 Skiløyper (BST1 og BST2)

Innenfor område for skiløype kan det gjøres nødvendige terrengbearbeidelser for fremføring av skiløype.

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

3.2.1 Veger (SKV1, SKV2, SKV3, SKV4, SKV5, SKV6 og SKV7)

Kvitåvatnvegen (SKV1) er offentlig. Øvrige veier er private (SKV2, SKV3, SKV4, SKV5, SKV6 og SKV7). Reguleringsbredden på vegene SKV2 og SKV3 er 8 m inkludert annen veggrunn. Reguleringsbredden på veg SKV4 og SKV5 er 7 m inkludert annen veggrunn. Reguleringsbredden på veg SKV6 og SKV7 er 3 m eksklusive annen veggrunn. Antatt skråningsutslag er vist som illustrasjon på plankartet. Ved detaljert prosjektering og opparbeidelse av veien kan skråningsutslagene bli noe justert i forhold til dette. Deler av skråningsutslagene vil inngå som del av tomteareal på en rekke steder. Når veien ferdigstilles, skal skråningsutslagene påføres jord og tilsås.

3.2.2 Annet vegformål og parkering (SVG)

Annen veggrunn omfatter nødvendig areal til grøfter og snøopplag, samt areal mellom regulert veg og alpintrase som er lite egnet for annet utbyggingsformål.

Innenfor areal SVG1 og SVG3 kan det i tillegg etableres parkering.

3.3 Landbruks-, natur- og friluftsformål (§ 12-5 nr. 5)

3.3.1 Naturvern (LNA1, LNA2, LNA3 og LNA4)

Innenfor område for naturvern skal vegetasjon og terreng bevares slik at naturverdiene i området opprettholdes. Det er ikke tillatt å sette opp byggverk eller gjøres andre tiltak eller inngrep som vesentlig forringer eller har negative konsekvenser for naturverdiene innenfor området.

3.4 Kombinerte hovedformål (§ 12-5)

3.4.1 Kombinert kjøreveg og alpintrasé

Området angitt med kombinasjonsformål viser hvor adkomst er kombinert med alpin heistrasé og hvor det er tillatt å etablere adkomst til delfeltene BRF1- BRF6.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Frisiktsone

I frisiktsoner skal det være fri sikt i høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers plan. Det kan ikke føres opp konstruksjoner eller anordninger i kryss eller langs veg som hindrer fri sikt etter veglovens bestemmelser.

4.2 Hensynssone bevaring natur (H560_1, H560_2, H560_3, H560_4 og H560_5)

Langs bekken er det avsatt en hensynssone for bevaring av naturmiljø på 10 meter på hver side av bekkeløpet. I tillegg inngår våtmarksområder/myrer i denne sonen.

Innenfor sonen skal det ikke settes opp byggverk eller gjøres andre tiltak eller inngrep som vesentlig forringer naturkvalitetene eller har negative konsekvenser for faunaen i og rundt bekken og i våtmarksområdene. Med unntak av en mindre bekkeomlegging og en oppdemming, ref plankartet, er det ikke tillatt å gjøre inngrep som endrer bekkens løp eller omformer terrenget rundt bekkeløpet og i våtmarksområdene. Den naturlige vegetasjonen bør så langt som mulig bevares.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før det gis igangsettingstillatelse

a) Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal flomvann fra bekken som går til Kvitåvatn hindres i å gå til bekken mot Løkjestaul ved at det etableres en flomvoll,

eller at eksisterende bekkeløp forsterkes. Dette ligger utenfor planområdet, og er omtalt og kartfestet i hydrologisk notat som følger planen.

b) Før det gis igangsettingstillatelse for veg SKV5 og SKV6 og utbygging av område BFK9 og BFK10 skal det berørte bekkeløpet i dette området endres slik det framgår av plankartet og er beskrevet i hydrologisk notat. Nytt bekkeløp må dimensjoneres for samme kapasitet som eksisterende bekkeløp. Samtidig med endringen av bekkeløpet skal det lages en oppdemming som hindrer at vannet flyter inn på nordsiden av BFK10 slik det gjør i dag. Endringene forutsetter at flomvann fra bekken som går til Kvitåvatn hindres i å gå til bekken mot Løkjestaul, ref 5.1 a). Dette er avgjørende for dimensjonering av nytt bekkeløp.

Dimensjoneringen av alle nye tiltak knyttet til bekkeløpene må gjennomføres basert på vannføringsberegninger for 200-års flom med 40 % klimapåslag.

c) Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det lages en tiltaksplan for miljøelementene gamle gran- og furutrær inkl. furugadd og døde trær av furu for om mulig å ta vare på de ved utbygging, alternativt å sikre at de blir lagt til naturlig nedbryting i omkringliggende grønnstruktur dersom de må hogges. Ref *Vurdering naturmangfold,* Notat Asplan Viak, 24.10.2020 som følger planen.

5.2 Før bebyggelse eller anlegg tas i bruk

Før atkomstveg SKV2 tas i bruk skal Kvitåvatnvegen være fartsregulert til 60 km/t eller lavere forbi krysset.

Kommunedelplan Gausta - Rjukan

Bestemmelser og retningslinjer.

Revidert etter høring. Revidert etter mekling. Revidert før kommunestyrebehandling. Kommunestyrevedtak 05.06.02. Endring 11.05.06

---

1. Byggeområder (§20-4 nr 1)

Bestemmelser

1.1 Plankrav

Før det gis tillatelse til fradeling eller til tiltak etter pbl §93 skal det foreligge godkjent reguleringsplan for følgende områder:

Områder for fritidsbebyggelse (H-områder) - krav om reguleringsplan
Senterområde S1, S2 og S3 - krav om reguleringsplan
Næringsområder (N-områder) - krav om reguleringsplan
Områder for parkering O1 - krav om reguleringsplan
Områder for gondolbane og tilhørende parkering på Dale - krav om reguleringsplan

For alpinområder utløses krav til reguleringsplan hvis opparbeidingsplan for alpinområder har større avvik fra plankart enn:

- For heistraseers start- og endepunkter: 25 meter
- For løypetraseenes avgrensing: 15 meter

Alle forslag til planer innerfor området må sendes fylkeskommunen til uttalelse, jfr. Kulturminnelovens §9

Retningslinjer

Planen skal redegjøre for

- arkitektonisk kvalitet, herunder tilpasning til landskap, terreng og evt. bebyggelse
- vise inndeling i private og offentlige arealer, herunder friområder
- interne veger, parkeringsareal,
- inngrepssoner og eventuelle tomtegrenser
- bebyggelsens plassering og form
- miljøtekniske anlegg m.v.
- lokale tiltak for å sikre mot ras der det er påvist fare i NGI-rapport.

Kommunens veileder for miljø og byggeskikk skal være retningsgivende for detaljplanlegging og gjennomføring av tiltak i planområdet.

- Arkitektur

Arkitekturen skal ta utgangspunkt i vår tids formspråk og være tuftet på god byggeskikk. Alle bygninger og anlegg skal utformes med respekt for stedlige forhold og lokal egenart. Det skal

legges vekt på at alle bygninger og andre bygde elementer får en god arkitektonisk utforming. Et hvert tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

- Fjernvirkning

Tiltakenes fjernvirkning bør illustreres for det enkelte byggeområde. Der det etter kommunens vurdering er nødvendig skal fjernvirkning illustreres for flere områder under ett. Illustrasjoner skal fortrinnsvis være i form av digitale modeller eller fotomontasjer.
Der utbyggingsområdene har henvendelse mot Rjukan og Vestfjorddalen (spesielt områdene H15, H18, H19, H20, H 29, H34 og S1) skal utforming gjøres med stor vekt på en positiv visuell samhandling mellom områdene.

- Registreringskart

Registreringskart som viser eksisterende vegetasjon og andre viktige naturelementer i det enkelte byggeområde bør vises som underlag for reguleringsplan.
Der tiltak i en reguleringplan kan påvirke stølsområde skal det gjennomføres registrering av eventuelle verneverdige bygninger/kulturminner i stølsområdet.

- Terreng

Terrengsnitt som viser planlagt bebyggelse og øvrige anlegg\installasjoner, friområder, veger og parkeringsplasser samt vegetasjon skal følge planen. Dersom det er nødvendig å gjøre vesentlige terrenginngrep skal dette gå fram av terrengsnitt og plankart.
Kotehøyde for plassering av bebyggelse o.a. skal gå fram av plankart.
Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte kantvegetasjon som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr jf. Vannressurslovens § 11.

- Energi

Reguleringsplaner skal vise plassering av bygninger slik at klimatiske forhold (sol, vind, kaldras m.v.) tas hensyn til og utnyttes riktig.
Det skal sikres energieffektive løsninger for både snøproduksjon og for fritidsboliger\turistanlegg. Bruk av alternative, fornybare energikilder skal utredes.

Reguleringsplaner skal så langt det er mulig gi bestemmelser som kan redusere samla energibehov ved bruk av bebyggelsen, for eksempel gjennom planløsning, arealbegrensing, isolasjonskrav, moderne styringsteknologi m.v

- Gjeldende planer

For endring av allerede godkjente bebyggelsesplaner gjelder materielle krav til reguleringsplaner så langt de passer.

1.2 Krav om rekkefølge

Svineroivegen må breddeutvides til enfelts-veg min 4,5 m bredde inkl skuldre med møteplasser på linje 1 og 2 og ellers til to-felts veg min 6,5 m bredde inkl skuldre før oppstart av etappe 2 (se under).

Teknisk infrastruktur som veg- vann og avløp skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for bygging i det enkelte byggeområde eller "stortomt".

Byggeområder og alpinområder skal bygges ut slik at det kan oppnås en god balanse i arealbruk og økonomi. Dette betyr at byggeområder og tekniske anleggs kapasiteter skal vurderes av kommunen og være grunnlag for igangsettingstillatelser for nye utbyggingstrinn. Byggeområder og alpinområder skal bygges ut i følgende rekkefølge:

Etappe 1:
- *H2, H3, H5, H8, H11, H18 - H20, H21, H27, H28, H35 -H36*
- *Alpinanlegg - Heis A, B, D, E, F og N*

Etappe 2:
- H4, H12 - H15, H22 - H23, H25
- *Alpinanlegg heis C, G*

Etappe 3:
- *H24, H32, H34,*
- *Alpinanlegg Heis H, J og K*

Minst 3/4 av H-områdene innenfor hver etappe skal være utbygd før neste etappe påbegynnes.
Oppstart av H4 skal ses i forhold til H2, H3, H5, H8 og heis N. Øvrige områder i etappe 2 og 3 ses i forhold til resterende byggeområder og heiser.

I kommunedelplanområdet bør det bygges minst 2500 utleiesenger. Minst 1/3 av S- og N-områdene og 1250 utleiesenger skal være bygd ut før oppstart på etappe 2. Minst 2/3 av S- og N-områdene skal være utbygd før oppstart på etappe 3.

Der sti- og løypenett berøres av utbygging, skal reguleringsplanen sikre gjennomføring av løypetrase samtidig som området bygges ut.

Retningslinjer:

Bruk av Gaustabanen inngår ikke i kommunedelplanen. Konsekvensene for friluftslivet må utredes før åpning av Gaustabanen for offentlig bruk kan vurderes.

Omlegging av Fv 651 for vinteråpning eller vinterbrøyting mellom Svineroi og Tuddal tillates ikke før det er gjennomført konsekvensutredning der konsekvensene for villreinen er avklart.

Kommunen vil gjennom bruk av utbyggingsavtaler søke samarbeid om oppbygging av aktivitetstilbud og infrastruktur i planområdet.

Før utbygging tar til, bør det være gitt områdekonsesjon for fjernvarmeanlegg.

1.3. Krav til byggeområdene

1.3.1 Senterområder

Bestemmelser

Utnytting:
Områdene S1 og S2 kan maksimalt bygges ut med TU = 50 %, regnet i forhold til arealet av byggeområdet vist på plankartet.
Område S3 kan maksimalt bygges ut med TU = 45 %, regnet i forhold til arealet av byggeområdet vist på plankartet.

I sentrumsområdene S1, S2 og S3 kan det tillates bygninger og anlegg for overnatting, servering, forsamlingslokaler, skiutleie, detaljhandel som kiosk, dagligvare og lignende, *og fritidsboliger i leilighetsbygg*. Boliger for personale til bedriftene tillates i området. *Omfang og plassering av fritidsboliger i leilighetsbygg må fastlegges i reguleringsplan.*

Retningslinjer

I reguleringsplanen må omfang av service-, kultur- og handelsformål i senterområdet vurderes opp mot målsetningen om utvikling i Rjukan sentrum og i Vestfjorddalen. Arealer til slike formål må begrenses til det som er nødvendig for å betjene byggeområdene som inngår i kommunedelplanen.

Bebyggelsen i senterområdet skal gis en enhetlig arkitektonisk utforming som bidrar til å gi området en felles karakter og identitet. Gode proporsjoner og sammenhengende romforløp skal vektlegges.

Det skal opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. 45 m2 BRA.
Det skal opparbeides 1 bussoppstillingsplass pr. utbygd faktisk heiskapasitet 250 pers/time. Bussoppstillingsplasser skal opparbeides innenfor område O1.

Byggegrenser mot hovedveg fastsettes i reguleringsplan.

Senterområde S4

Område S4 kan maksimalt bygges ut med maksimalt T-BRA 500 kvm. Det tillates oppført serveringssted/varmestue

Bestemmelser S4:

Tiltak kan igangsettes etter søknad om tillatelse til tiltak etter Plan og bygningsloven §93.
Søknaden skal sendes Fylkesmannen i Telemark og Telemark Fylkeskommune til uttalelse.
Søknaden skal vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:200 som skal vise alle terrenginngrep og bruk av arealer.
Terrenginngrep skal i tillegg dokumenteres ved snittegninger.

Bebyggelsen i område S4 skal underdeles i mindre bygningsvolumer, slik at det enkelte bygningsvolum ikke har større areal enn T-BRA 150 kvm. Område S4 kan bebygges med maksimalt 6 bygningsvolumer. Samla T-BRA skal ikke overstige 500 kvm.
Volumene kan bygges sammen der terrengforholdene er egnet.
Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
Takvinkel skal være mellom 27° og 34°.
Bebyggelsen skal utformes med materialer og farger som harmonerer med stedet, hovedsakelig i tre og stein. Store, reflekterende flater (glass, metallplater) tillates ikke.
Terrengendringer bør unngås. Oppfylling av terreng mer enn 2 meter fra opprinnelig terreng tillates ikke.

Retningslinjer S4:

Dersom skitrekk F tas ut av drift i mer enn 5 år, skal område S4 omreguleres til spesialområde friluft, med krav om fjerning av bebyggelsen og tilbakeføring av terreng.
Det skal inngås avtale mellom kommunen og eier av bygninger i område S4 om at eieren skal avsette tilstrekkelig fond for fjerning av bygningsmassen i tilfelle konkurs.

I senterområde S4 skal det legges spesielt vekt på at området ligger over tregrensa.
Plassering av bygg, utforming og materialbruk skal vurderes spesielt i forhold til landskapets karakter.

1.3.2 Næringsområder

Bestemmelser

Utnytting: Områdene kan maksimalt bygges ut med TU = 50 %, regnet i forhold til byggeområdet vist på plankartet.

I næringsområdene kan det tillates bygninger og anlegg for overnatting og servering, boliger for personale til bedriftene *og fritidsboliger i leilighetsbygg. Omfang og plassering av fritidsboliger i leilighetsbygg må fastlegges i reguleringsplan.*

Retningslinjer

Det skal opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. 45 m2 BRA.

Byggegrenser mot hovedveg fastsettes i reguleringsplan.

1.3.3 Fritidsbebyggelse

Bestemmelser

Utnytting: Områdene kan maksimalt bygges ut med TU =15 %, regnet i forhold til byggeområdet vist på plankartet.
For område H2 er maksimal TU=7%.
For område H3 er maksimal TU=5%.
For område H9 er maksimal TU=5%.
For område D3 er maksimal TU=7%.
For område D11 er maksimal TU=7%.

I områdene kan det tillates fritidsboliger med tilhørende anlegg.

Det tillates ikke plassert bebyggelse høyere enn tregrensa. Det skal dokumenteres hvor tregrensa går for det enkelte byggeområde. Tregrense defineres etter Mork og Heiberg som "grensa for spredtstående trær som er minst 2 meter høye."

Før godkjenning av reguleringsplan for fortetting av område H4 skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot ras.

Før godkjenning av reguleringsplan for område H 25 skal sikring mot tilsig av slam til Kvitåvatn utredes. Ved gjennomføring av tiltak skal det tas nødvendige forholdsregler for å hindre stilsig av slam.

Retningslinjer

Reguleringsplanen skal gi klare og entydige bestemmelser for arealbruk. Planen skal gi bestemmelser for utforming av bebyggelse tilpasset stedlig terreng og vegetasjon. Formingsbestemmelser skal angi maksimal utnytting pr. tomt, og gi klare føringer om proporsjoner (høyde - bredde), takvinkel, farge og materialbruk, lysbruk, terrasser og uterom og annet slik det framgår av byggeskikkveilederen.

Det skal legges stor vekt på å unngå skjemmende inngrep i terrenget. Eksisterende vegetasjon skal tas vare på i størst mulig grad. Mellom eksisterende og nye byggeområder bør det sikres vegetasjonsbelter.

Større delområder innenfor byggeområdene bør detaljplanlegges under ett, slik at bebyggelse, veier og øvrige installasjoner kan samordnes. Innenfor delområdene bør bebyggelse og alle terrenginngrep detaljplanlegges, gjerne med bygninger samlet i tette klynger eller tun med 3 – 8 fritidsboliger. Det bør sikres et lite, privat uteareal til den enkelte fritidsbolig. Mellom større bygningsgrupper bør det være brede vegetasjonsbelter.

Reguleringsplaner skal vise løypetraseer og stier og sikre mulighet for ferdsel mellom og ut av byggeområdene. Det skal tilrettelegges for nærfriluftsliv gjennom gode og varierte friområder i det enkelte byggeområde.

Der terrenget er bratt eller kupert skal det brukes smale huskropper for å sikre en best mulig tilpasning til terrenget.

Bebyggelsen skal som hovedregel være i en etasje. I reguleringsplanen kan det gis anledning til at bebyggelse som ligger visuelt knyttet mot senter- eller næringsbebyggelse kan bygges i 2 etasjer. Høyde må gis i reguleringsplan. Det forutsettes at terrengforholdene på stedet ligger til rette for det.

Reguleringsplaner for fritidsboligområder skal vise biloppstillingsplasser etter følgende prinsipp: På hver tomt/til hver fritidsboligenhet skal det opparbeides minimum 1, maksimum 2 biloppstillingsplasser, plassert ved adkomstveien i feltet. I tillegg skal det opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser pr. tomt/enhet i felles gjesteparkeringsplasser. Frittliggende garasjer tillates ikke. Garasjer må bygges som fellesanlegg for flere tomter, eller bygges inn i annen bebyggelse.

Gjerder, portaler, vegbommer, flaggstenger og parabolantenner skal ikke tillates i fritidsboligområder.

Reguleringsplan for område H35 bør vektlegge arkitektoniske kvaliteter i område H9.

1.3.4 Alpinområder (unntatt fra plankrav)

Ved søknad om tillatelse til tiltak etter pbl § 93 skal følgende dokumentasjon vedlegges:
Fotomontasjer eller illustrasjoner som viser tiltakets fjernvirkning
Registeringskart som viser terreng og vegetasjon.
Situasjonsplan (opparbeidingsplan) som viser detaljert arealbruk med terrengbehandling, eksisterende vegetasjon som skal fjernes og som skal beholdes, turveger som gir kjøreadkomst til heisanleggene, plassering av tekniske installasjoner og bygninger.

Krav til reguleringsplan utløses hvis opparbeidingsplan for alpinområder har større avvik fra plankart enn:

- For heistraseers start- og endepunkter: 25 meter
- For løypetraseenes avgrensing: 15 meter

For heis F skal det gjennomføres tiltak som hindrer ferdsel sørover.

Retningslinjer:

For alpinområder som er unntatt plankrav skal det foreligge godkjent opparbeidingsplan. Opparbeidingsplanen skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker. Planen har samme krav til detaljering og dokumentasjon som i reguleringsplaner for byggeområder.
Fjernvirkning skal dokumenteres, registeringskart skal følge planen. Planen skal vise detaljert arealbruk med terrengbehandling, eksisterende vegetasjon som skal fjernes og som skal beholdes, turveger som gir kjøreadkomst til heisanleggene, plassering av tekniske installasjoner og bygninger.

I områdene tillates langrennsløyper, slalåmbakker, skiheiser og andre skianlegg, samt utstyr og bygninger for snøproduksjon og vedlikehold/preparering av løyper.

Ved søknad om tillatelse til tiltak (rammesøknad) skal det legges fram en samlet plan for design og fargebruk som kan gi anleggene et enhetlig særpreg i tråd med målsetningene om arkitektonisk kvalitet i planområdet.

Plassering av tilhørende bygninger og tekniske installasjoner skal gå fram av situasjonsplanen/opparbeidingsplanen. Alpintekniske anlegg og bygningers utforming skal dokumenteres å være i samsvar med miljø- og byggeskikkveileder for området.

Alle terrenginngrep skal foretas på mest mulig skånsom måte. Evt. avbøtende tiltak skal framgå av opparbeidingsplanen.

Bruer og underganger der løyper og veger krysser hverandre skal gis en god arkitektonisk form og utføres i robuste og varige materialer.

Opparbeidingsplanen skal vise hvordan ferdigstillelse evt. istandsetting av arealer skal gjennomføres.

1.3.5 Friområder, Park/turveg

I friområdene kan det tilrettelegges for sommer- og vinteraktiviteter. Områdene skal framstå som naturområder.
Der disse områdene grenser til skiløyper kan utstyr for snøproduksjon og alpinrelaterte bygninger plasseres i en randsone på 15 meter.
Vegetasjon skal bevares. I friområder kan det opparbeides turveger som også gir kjøreadkomst til heisanleggene. Turveger skal vises på opparbeidingsplan for alpinområder.

---

2. Landbruk Natur og friluftsområder (§20-4 nr 2)

Bestemmelser

Det er ikke tillatt å føre opp andre bygninger eller anlegg i LNF-områdene enn for landbruksformål, med unntak av løyper som vist i sti- og løypeplan.
LNF-områdene må skjøttes på en måte som tar hensyn til at de spiller en vesentlig rolle som friluftsområder og landskapselementer.

Område V kan bygges ut med inntil 3 bygninger à 100 kvm, og tilrettelegges for reiseliv kombinert med landbruks og friluftsformål.

Retningslinjer

Flatehogst bør ikke forekomme.

Traseer for vann- og avløpsledninger skal legges i slik trase at nødvendige inngrep minimeres. Unødig fjerning av vegetasjon skal ikke forekomme.

---

3. Båndlagte områder (§20-4 nr 4)

Område A1 båndlegges for regulering til spesialområde naturvern.

---

4. Områder for særskilt bruk eller vern av vassdrag (§20-4 nr 5)

Bestemmelser

Bygge- eller anleggstiltak er ikke tillatt i et 100-metersbelte rundt Kvitåvatn uten at det inngår i godkjent reguleringsplan, med unntak av opparbeiding/preparering av stier og løyper slik det er vist på plankart eller i godkjent sti- og løypeplan.

---

5. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§20-4 nr 6)

Bestemmelser

Områder for parkering O1 - krav om reguleringsplan
Reguleringsplan for parkeringsområde O1 skal vise området underdelt slik at området blir minst mulig eksponert. Klynger av vegetasjon skal bevares inne i området.

Det skal utarbeides detaljert sti- og løypeplan for planområdet og tilgrensende områder. Sti- og løypeplanen skal ha som målsetning å styre ferdsel vekk fra områder som er sårbare for inngrep eller påvirkning og å sikre et kvalitativt godt tilbud for friluftsliv.

Retningslinjer

Der det er godkjent i reguleringsplan kan det etter vegloven godkjennes avstand mindre enn 50 meter.

---

6. Dispensasjoner

Retningslinjer

Kommunen vil ha en restriktiv holdning til dispensasjoner.

---

7. Kommunedelplanens forhold til gjeldende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner

7.1 Gjeldende regulerings og bebyggelsesplaner

Vedtatte bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde er angitt på plankartet.

Bebyggelsesplan H2, Kvitåvatn Øst
Bebyggelsesplan H3, Vatnedalsstølen, Kvitåvatn Øst
Bebyggelsesplan H3, Ørnes Sameige, Kvitåvatn Øst
Bebyggelsesplan H4, Vatnedalen, Kvitåvatn Øst
Bebyggelsesplan H6, Kvitåvatn Øst
Bebyggelsesplan H7, Kvitåvatn Øst
Bebyggelsesplan B3, Kvitåvatn Øst
Bebyggelsesplan B5, Kvitåvatn Øst
Bebyggelsesplan G2, Kvitåvatn Øst
Bebyggelsesplan D3, Kvitåvatn Vest
Bebyggelsesplan D5, Kvitåvatn Vest
Bebyggelsesplan D11\C2, Kvitåvatn Vest

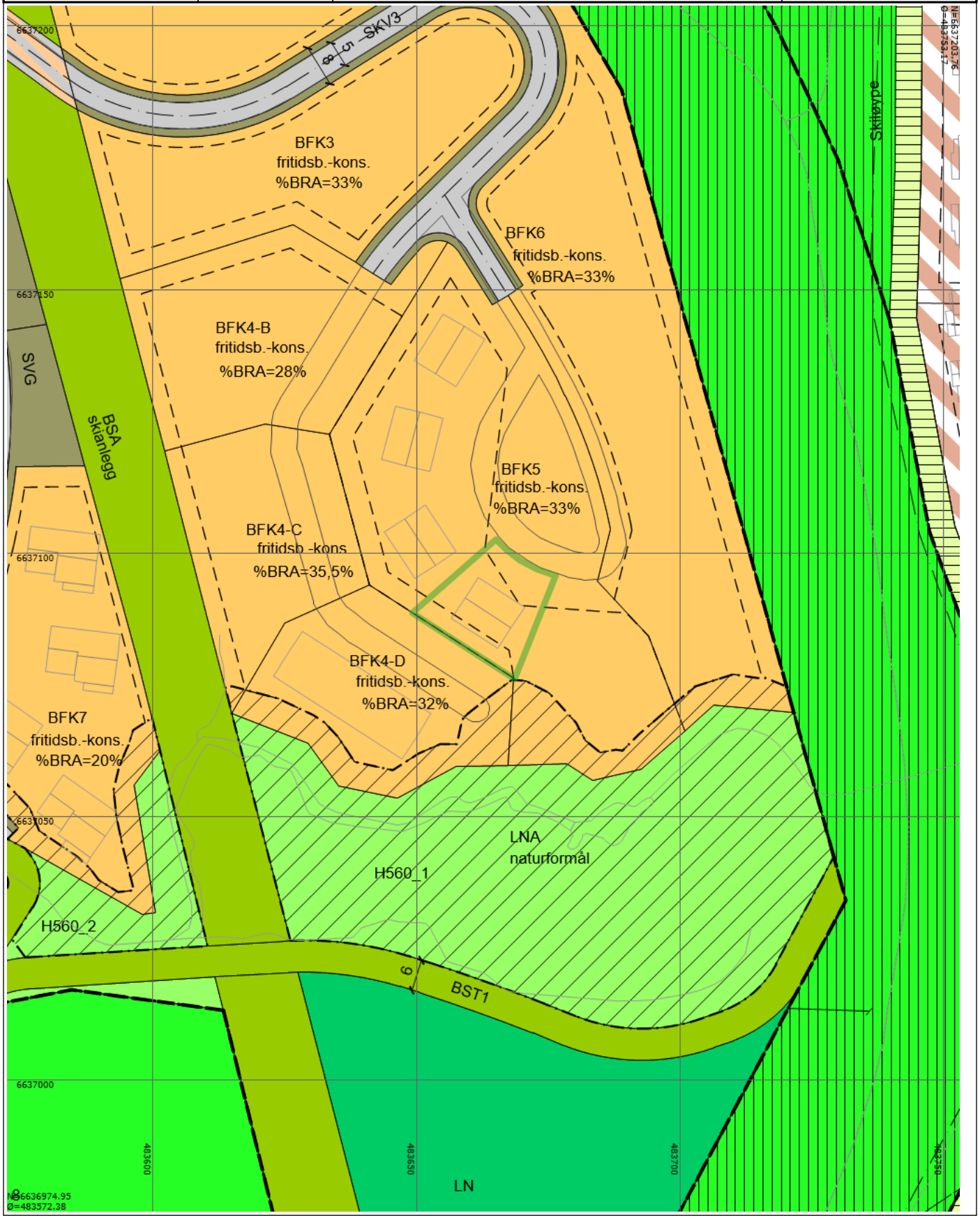
Rjukan, 27.09.01 ESA
Revidert etter høring 08.02.02 ESA
Revidert etter mekling 18.04.02

Tinn kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 120	Bnr: 543	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				
Annen info:	H36			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

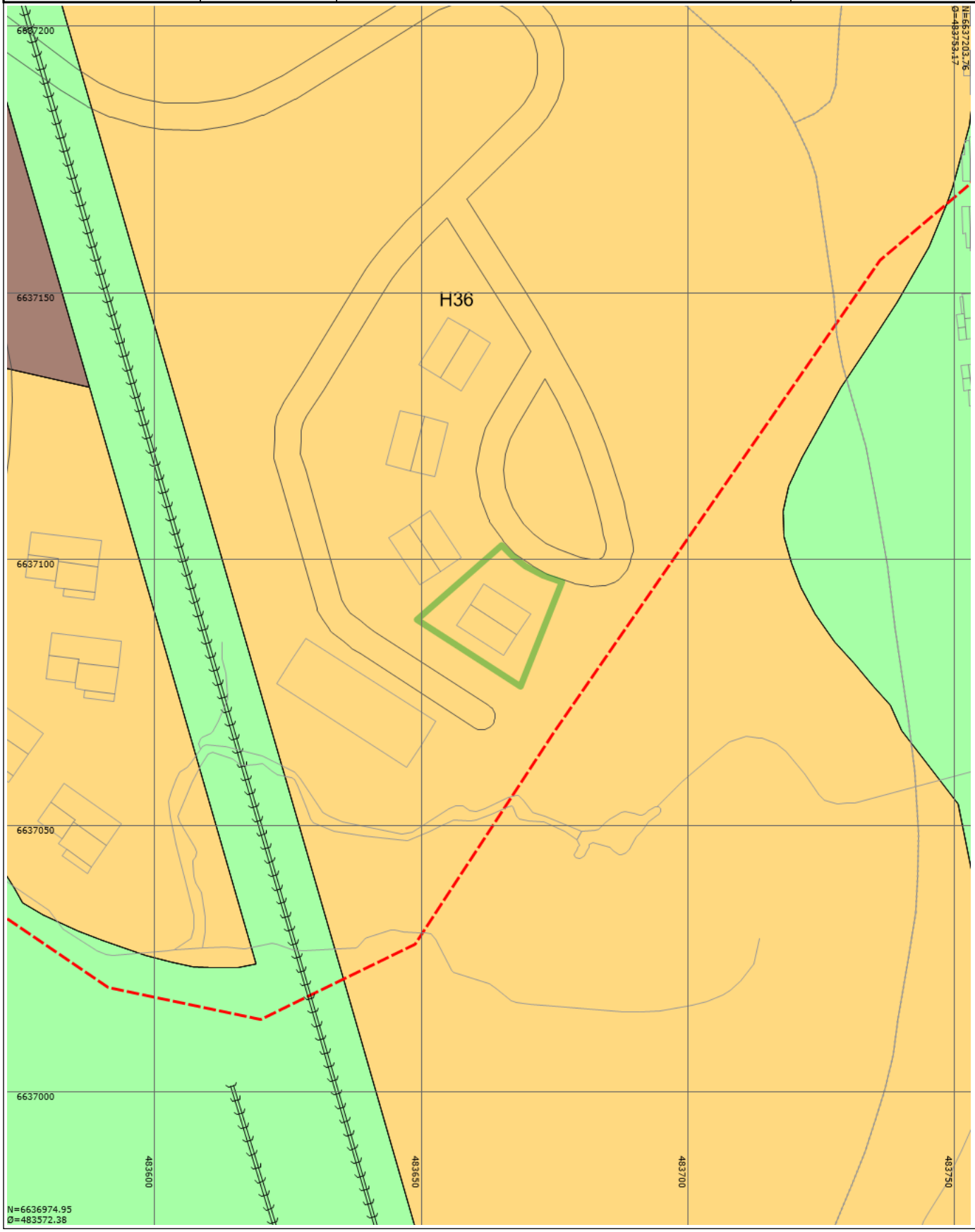
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Taksprang
- Elv og bekk
- Elv
- RpGrense
- Regulert senterlinje
- Friluftsområde
- Bevaring naturmiljø
- Skiløypetrase
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål
- Privatveg gatenavn_
- Bygningslinje
- Traktorveg midtlinje
- Traktorveg
- Innsjø
- Regulert tomtegrense
- Måle- og avstandslinje
- Idrettsanl., ikke offentlig tilgjengelig
- Fritidsbebyggelse-konsentrert
- Kjøreveg
- Naturformål
- Mønelinje
- Bygning
- Veg
- RpAngittHensynGrense
- Byggegrense
- Anlegg for idrett og sport
- Annet kombinert formål
- Skianlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Naturvern

Tinn kommune

Kommunedelplan

Eiendom:	Gnr: 120	Bnr: 543	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:				
Annen info:	Gausta-Rjukan			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

