

ADVOKAT
INGE M. EVJA

NISSEDAL – FRITIDSBUSTAD

Naurak, 3855 Treungen | Oppdrag: 322



NYOPPFØRT RINDALSHYTTE I HYTTEFELT MED MODERNE SÆRPREG

PRISANTYDNING KR 2.990.000,-

ADVOKAT
INGE M. EVJA

INNHALD

- 3. Fakta om egedomen
- 4. Bilete
- 14. Informasjon om egedomen
- 16. Informasjon om kjøpsprosessen
- 17. Liste over løsøre og tilbehør
- 18. Notat
- 19. Vedlegg
 - Bygningsteikningar
 - Beskrivelse av Lysthus 120
 - Situasjonskart
 - Svivkollen føresegner
 - Svivkollen planomtale
 - Svivkollen plankart
 - Nabolaget
 - Informasjon om budgjeving
 - Budskjema



Kontakt
Ansvarleg meklar: Advokat Inge M. Evja
E-post: post@advokatevja.no
Telefon: 917 12 680

Eigedomsmedhjelpar: Anne Aarak
E-post: anne@advokatevja.no
Telefon: 915 88 355

FAKTA OM EIGEDOMEN

Flott og moderne hytte bygd av kvalitetsmateriale.
Nydeleg utsikt og område som kan nytast heile året!

Adresse	Naurak i Nissedal
Kommune/Gnr./bnr.	0830/31/213
Prisantydning	2.990.000
Omkostningar	11.222,-
Totalt ink. omk.	3.001.222,-
Kommunale avgifter	6.799,- i tillegg kjem forbruk vatn/avløp og eigedomsskatt
Andre utgifter	8.800,- i tillegg kjem straum
Bruksareal BRA m2	88 m2
Antall soverom	3
Eierform	Sjølveigar
Boligtype	Fritidsbustad
Byggeår	2018
Tomt	ca. 1.500 m2



Om Naurak - Svivkollen hyttefelt

Svivkollen hyttefelt ligg idyllisk til på Naurak i Nissedal kommune, på vestsida av Nisser. Frå hyttefeltet er det flott utsikt utover tuna på Naurak, Nisser og omkringliggende terreng og fjell.

Målet til Svivkollen hyttefelt AS er å tilby draumetomter i eit tradisjonelt landskap og moderne hytter med harmonisk og gjennomført stil.

For landskapets del er målet å gjere minimale inngrep slik at tomtene og terrenget blir mest mogleg naturleg. For å få til dette er det mellom anna regulert inn tre ulike hyttetomt-typer, der det kan byggast hytter som er tilpassa terrenget på kvar tomt.

Svivkollen hyttefelt AS har engasjert Snøhetta, Dronninga landskap og Planhuset for utarbeiding av ein spennande reguleringsplan, med eit gjennomført estetisk uttrykk.

Naurak har mykje å by på av opplevingar gjennom alle årstider. Frå hyttefeltet er det allereie merka turløyper og det er planlagt fleire løyper.

Vinteren 2018 kom det istand skiløyper som startar frå hyttefeltet og går om lag 4 km innover i terrenget, tråkka med tråkkemaskin. Det er også regulert inn område for skibakke med taugtrekk/skiheis i tilknytning til hyttefeltet.

I nærleiken av Naurak kan me anbefale Kronfjell, Allambergknatten og Langfjell som turmål. Frå toppane er det fantastisk utsikt utover Nisser, snaufjellet og Fyresdalsheiane. Er du heldig kan du skimte havet på klåre dagar.

Bare eit steinkast frå hyttefeltet ligg innsjøen Nisser. Namnet Nissedal kjem frå innsjøen Nisser. På sommarstid er Nisser heilt fantastisk å opphalde seg ved. Nisser er den største innsjøen i Telemark, og er eit dominerande landskapsmerke med innbydande sandstrender og svaberg omkransa av blankskura, høgreiste fjell.

Det er planlagt bryggjeanlegg med båtplassar til leige i umiddelbar nærleik til hyttefeltet.

Kort om Nissedal kommune - opplevingar

Nissedal kommune ligg sør i Vest-Telemark. Treungen er administrasjonsstaden, og andre tettbygde stader er Kyrkjebygda, Fjone, Haugsjåsund og Felle.

Det er mange flotte oppmerka turløyper i kommunen. Blant anna arrangerer Topptur Nissedal eit svært populært toppturprogram i kommunen. Her kan ein bli med på fellesturar eller gå på eigen hand.

Om du likar å springe i bratt terreng så blir det arrangert fleire motbakkeløp i kommunen.

I Nissedal er det populært med terrengsykling, og det er fleire oppmerka sykkelstiar som kan nyttast.

Elles anbefalar me å sykle rundt Nisser. Turen er om lag fire mil og for å kome deg over Fjonesundet må du ta Fjoneferja. Fjoneferja er Norges minste kabelferje, og er ein attraksjon i seg sjølv.

Ein annan populær attraksjon er eit heilt naturleg badeland i Haugsjåsund. Her er det jettegryter og naturlege vassklier. Både i Nisser, Tjørull og Nidelva er det fint å bruke kano, kajakk og båt.

Elles finn du også flotte skiløyper på Fjone Høgfjell, Gautefall og Kyrkjebygdheia.

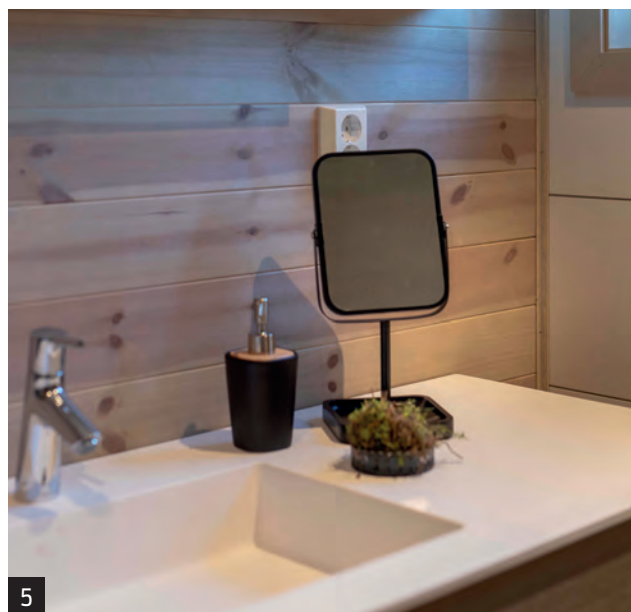




1. Kjøkken og stove sett fra hems på sørenden
2. Utsikt frå kjøkken og stove
- 3, 4. Uteområde
- 5, 6. Soverom på sørenden
7. Stove



1. Hems på sørenden
2. Kjøkken/stove med inngang til soverom på sørenden, stove.
3. Toalettrom
4. Garderobrom



1, 2. Soveromma på nordenden
3, 4, 5. Bad



1



2



3



4

1. Trapp opp til hems på nord-enden
2. Hems på nord-enden
3. Uteområde - Nisser
4. Svalgang og uteområde



1. Nærområde - Naurakstunet
2. Oversiktbilete Naurak



Oversiktsbilde nærområde

INFORMASJON OM EIGEDOMEN

KORT OM EIGEDOMEN

Eigedomen ligg idyllisk til på Naurak i Nissedal kommune. På Naurak er hytta plassert i eit tradisjonelt landskap.

Frå eigedomen er det flott utsikt utover fjella, Nisser og tuna på Naurak.

Naurak ligg på Fjonesida av Nisser og har mykje å by på av naturopplevingar.

VEGFORKLARING

Frå Treungen sentrum er det 7 kilometer til Naurak. Kjør over Treungbrua og ta deretter til høgre mot Fjone.

Sjå også vedlagt kart.

EIGEDOM - ADRESSE

G/bnr 31/213 i Nissedal kommune

Naurak, 3855 Treungen

Eigedomen har ikkje fått tildela adresse frå kommunen ennå.

EIGAR

WP Eiendomsutvikling AS

BUSTADTYPE

Fritidsbustad

FRITIDSBUSTAD - INNHOLD

BYA: 119,7 m2

BRA: 88 m2

Hems 2 x 26,6m2

BYGGEÅR: 2018

ENERGIMERKING

Hytta er nyoppført så det er ikkje energimerking.

INNHOLD

Hytta har entre, garderobe, tre soverom, bad, wc, og kjøkken/ stove.

På begge tverrendane av hytta er det hems.

STANDARD/ TILSTAND

Dette er ei nyoppført og nøkkelferdig høgstandardhytte av type Lysthus 120 frå Rindalshytta.

Hytta er teikna av industridesigner Ole Petter Wullum. Det er bruka material av høg kvalitet.

Hytta har store vindaugsflater i opphaldsrom som gjev gjennomljøs og gjev deg nærleik til naturen. Dei store vindaugsflatene har skyvedørar med direkte utgang til svalgangar og uteplassar, som bidreg til at skiljet mellom inne og ute viskast ut.

Lysthus er ei moderne hytte/fritidshus som er prega av enkle former og tilpasning til terrenget. Det er gjennomgåande moderne stil på hytta der alle veggar utanom bad har panel frå Rindalslist, med farge steingrål. På badet er det to veggar som er flislagt. Alle himingar er kledd med panel frå Rindalslist med farge

kalkkvit.

På bad, toalettrom, gang og bod under trappa er golvet flislagt og har varmekablar. Golvet på hemsane har heiltre av furu. I resten av hytta er det heiltre av eik på golva.

Det er innlagt vatn, avløp og straum i hytta.

Konstruksjon

Hytta er oppført på isolert betongplate på mark som er fylt opp med pukk og steinmasser. Skilleveggar har bindingsverk av tre. Taket har saltakkonstruksjon med sperrer. Taksperrene avsluttast ved yttervegg slik at desse ikkje blir synlege under takutstikket. Det er god tetting i overgang mellom vegg og tak. Taket er tekt med royalimpregnert setersvart tretak. Ved takfoten er det spesialtilpassa takrenner innkledd med royalimpregnerte bord, slik at dei synast å vere ein integrert del av taket. Det er runde nedløp i ljøs grå farge. Ytterveggar har royalimpregnert setersvart dobbeltfalsa kledning. Det er ståande kledning i ytre veggskikt, men liggande kledning med naturell royalolje i svalgangar og inntrekte veggparti.

Grunn

Grunnen er hovudsakleg morenejord.

INNHOLD

Entre

Entreen er 2,1 m2 og er godt utnytta med plass til garderobe.

Kjøkken/ stove

Kjøkkenet og stova er på 53,3 m2, og er samlingspunktet i hytta. Her er det rom for trivsel og rekreasjon i eitt med naturen. Skiljet mellom inne og ute blir minimalt med store vindaugsflater i terrassedørene og vindauga. Det er godt med naturleg ljøs i desse romma. Kjøkkeninnreiinga er frå Epoq, frå serien Trend Blue med kjøkkenøy. Det er godt med oppbevaringsplass i kjøkkenet. Elles er det integrert komfyr, induksjon platetopp, kjøleskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og vinkjøl. Kjøkkenet er romsleg med god plass til spisebord og gjester. Frå kjøkken/ stove er det utgang til terrassen via skyvedørar. Stovedelen har god plass til stovemøblar og også i denne delen er det skyvedørar ut til terrassen.

Garderoberom

I tilknytning til kjøkken/ stove og soverom er det eit praktisk til garderoberom.

Toalett/wc

I tillegg til bad er det eit eige toalettrom med wc og enkel håndvask med skap under.

Bad

Badet er på 5,1 m2 og er ljost og romsleg med dusjhjørne, veggmontert wc frå Porsgrund bad og lekker baderomsinnreiing frå GB Group. Baderomsinnreiinga er 120 cm breidd og har godt med plass. Over innreiinga er det eit spegelskåp. På badet er det opplegg for vaskemaskin.

Soverom

Det er tre soverom i hytta, eitt på sørenden og to på nordenden. Det største soverommet på sørenden er på 10.8 m2 og har god plass til dobbeltseng og garderobe.

Soveromma på nordenden er noko mindre, men dei har også god plass til soveromsmøblar.

Hems

Det er to hemsar i hytta, og kvar hems har om lag 27 m2 i golvareal. Trapp opp til hems over soveromma i nordenden har tette trinn i ubehandla furu og gavlveggen har tett vegg av panel.

Hems i sørenden har hemsstige. Hemsstigen har glidebeslag og gavlveggen mot kjøkken er open med spiler.

Svalgang/terrasser

Langs store delar av hytta er det svalgang, samt at det er lagt terrasse med impregnerte golvbjelkar og 28x120 terrassebord.

INTERNETT OG TV

TV og internett er via fiber. Altibox frå VTK/Telefiber.

OPPVARMING

Elektrisitet og vedfyring.

Det er varmekablar i golv der det er lagt flisar, som bad, toalettrom, gang og i boden under trappa til hems.

Det er panelomnar på soveromma.

PIPE OG ELDSTADAR

Det er stålpipe i hytta som er kopla til vedovn. Vedovnen er ein Nordpeis duo 1, og står i kjøkken/stove.

PARKERING

Sidan tomta er romsleg er det biloppstillingsplass for fleire bilar på hyttetunet.

UTLEIGE

Fritidsbustaden har ikkje vore utleigd.

Det er ikkje kjent at det ligg føre offentlegrettslege reglar eller anna som er til hinder for at eigedomen kan leigast ut.

INFORMASJON OM EIGEDOMEN

FERDIGATTEST/ MELLOMBELS BRUKS-LØYVE

Seljar opplyser at ferdigattest vil vere klar innan overtaking.

KONSESJON

Nissedal kommune har konsesjonsgrense null. Kjøpar må levere eigenerklæring om konsesjonsfridom til kommunen.

REGULERINGSBESTEMMELSAR

Eigedomen ligg i eit område som er regulert til fritidsbustad.

Hyttefeltet er nytt og heiter Svivkollen hyttefelt.

Reguleringsplanen er utarbeida av Snøhetta, Dronninga landskap og Planhuset AS. Reguleringsplanen ligg vedlagt prospektet.

SERVITUTTAR/ RETTIGHEITAR

Eigedomen overtakast fri for pengeheftelsar.

ODEL

Det er ikkje odel på eigedomen.

TOMT

Tomta er hovudsakleg ei naturtomt med lyng og blåbærskog. Tomta ligg i eit relativt flatt terreng og er plassert i enden av hyttefeltet. Hyttetomta er stor og er på om lag 1.500 m².

OVERTAKING

Overtaking etter avtale.

ANNA

Det er planlagt bryggjeanlegg med båtplassar til leige i umiddelbar nærleik til hyttefeltet. Det er også planlagt turstiar, skiløyper og skibakke i reguleringsplanen.

Skiløyper er alt etablert og blir tråkka med tråkkemaskin.

VEG, VATN, AVLØP

Det er gruslagt innkørsel og parkeringsplass.

Vegen frå riksvegen og inn til eigedomen er ein privat fellesveg.

Det er felles vedlikehaldsansvar på vegen.

Vatn er knytt til kommunalt nett.

Ny eigar må rekne med påkoplingsavgift for vatn til Nissedal kommune. Påkoplingsavgifta er pr. 2019 på kr 18.750,- inkl. mva., som er "låg sats".

Avløp er tilknytt kommunalt anlegg.

Eigar er sjølv ansvarleg for private stikkeidningar inn til fritidsbustaden.

RENOVASJON

Renovasjonsordning gjennom IATA IKS.

ØKONOMI

Prisantydning: kr 2.990.000,-

Kommunale kostnader pr. år (2019):

Avløp: Årsgebyr kr 1.955,- og forbruksgebyr pr. m³ kr 11,25,-

Vatn: Årsgebyr 2.375,- og forbruksgebyr pr. m³ kr 15,-

Feiing / tilsyn med pipe kr 220,-

Renovasjon: kr 2.249,-

Eigedomsskatt: ukjent

Andre utgifter pr. år :

Forsikring om lag. kr 5.000,-

Straum: ukjent på grunn av ny hytte.

Brøyting av hovudveg: kr 1.650,-

Brøyting av privat adkomstveg: kr 750,-

Sommarvedlikehald veg: kr 900,-

Medlemskontigent "Løypelaget": kr 500,-

LIKINGSVERDI FRITIDSBUSTAD

Formuesverdien skal ikkje overstige 30 prosent av eigedomen sin markedsverdi.

OMKOSTNINGAR

Dokumentavgift til staten, 2,5% av anslått tomteverdi: kr 10.000,-

Pantattest til kjøpar: kr 172,-

Tinglysing skjøte: kr 525,-

Tinglysing pantedokument: kr 525,-

Totalkostnad: kr 11.222,-

NB: Regnestykket forutset at det kun tinglysast ein låneobligasjon og at eigedomen selgast til prisantydning.

SAKSOPPLYSNINGAR

Dato for opplysningar: 10.12.2019

OPPDRA 322

Ansvarleg meklar:

Advokat Inge M. Evja

Epost: post@advokatevja.no

Mobilnr: 917 12 680

Eigedomsmedhjelpar:

Anne Aarak

Epost: anne@advokatevja.no

Mobilnr. 915 88 355

Advokat Inge M. Evja AS

Besøksadr: Garverivegen 22, 3850 Kviteseid

Postadresse: Pb. 37, 3836 Kviteseid

Org.nr. 918 444 386 mva

Velkomen til visning!

INFORMASJON OM KJØPSPROSESSEN

SALS- OG BETALINGSVILKÅR MV.

Prospektet er basert på informasjon som er henta frå selgar, og frå meglars egne undersøkingar.

Det oppfordrast til eigen grundig synfaring av eigedomen, gjerne saman med bygningssakkunnig, jf. avhendingslova § 3-10.

Eigedomen blir selt slik den var ved kjøpars synfaring.

Dette tyder bl.a. det er ein mangel når:

* Kjøpar ikkje har fått opplysningar som selgar kjente eller burde kjent til, og som kjøpar hadde grunn til å regne med å få, eller når selgar har gjett uriktige opplysningar om eigedomen. Dette gjeld likevel bare dersom informasjonen hadde hatt virkning på avtala.

* Når eigedomen er i vesentleg dårlegare stand enn det kjøpesummen og forholda ellers framstår som, eller når tomtearealet er mykje mindre enn det blei oppgjett.

Kjøpesum og alle omkostningar må vere betalt inn på meglars klientkonto før overtaking.

Det blir tatt utgangspunkt i at skjøtet blir tinglyst, viss ikkje må kjøpar opplyse om det i budgjevinga.

MEKLARS RETT TIL Å STOPPE GJENNOMFØRING AV EIN TRANSAKSJON

I følge Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot kvitvasking og terrorfinansiering mv. er meglar pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppgragsgjevar og/eller eventuelle reelle rettighavshavarar til salgsobjektet. Dersom nevnte partar ikkje oppfyller lovas krav til legitimasjon eller meglar har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffelova §§ 147 a, b eller c, kan meglar stanse gjennomføringa av transaksjonen. Meglar kan ikkje holdast ansvarleg for konsekvensane dette kan føre til for oppdragsgjevar og/eller eventuelle reelle rettighetshavarar til salsobjektet eller deira medkontrahent.

BUDGJEVING

Kopi av budjournal blir sendt til kjøpar og selgar etter budaksept, jf. forskrift om eigedomsmegling § 6-4. Ellers kan andre budgjevarar få tilsendt anonymisert budjournal. Meir informasjon står på budskjemaet.

MEKLARS VEDERLAG/ UTLEGG

Salær blir berekna ut frå timespris.

Advokat Inge M. Evja: kr. 1.400,- eks. mva.

Eigedoms- og oppgjørsmedhjelpar Anne Aarak: kr. 800,- eks. mva.

I tillegg til meklars vederlag dekkar selgar følgjande utlegg:

Annonsering ca. kr 3.500,-

Kommunal meklarpakke: ca. kr 2.000,-

Tinglysingsgebyr kr 1.050,-

Grunnboksutskrift kr 85,-

ANSVARLEG MEKLAR

Advokat Inge Magnus Evja

LISTE OVER LØSØRE OG TILBEHØR

Utdrag frå Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendomsmeglerforetakene Forening og Eiendomsadvokatenens Sercivekontor si utarbeida liste over løsøre og tilbehør:

Løsøre og tilbehør (pr. 01.02.2012)

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Hvis det er løsøre og tilbehør selger ikke ønsker skal følge med eiendommen ved salg, må selger derfor sørge for at dette blir formidlet til kjøper før bindende avtale inngås, for eksempel ved at opplysninger om dette tas inn i salgsopp-gaven. Tilsvarende må kjøper ta forbehold i budet sitt hvis budgiver ønsker en annen løsning enn den som fremgår av markedsføringen.

Listen over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen ved salg når annet ikke fremgår av markedsføring eller er avtalt:

1. HVITEVARER som er integrert kjøkken medfølger. Løse småapparater medfølger likevel ikke

2. HELDEKNINGSTEPPER, uansett festemåte

3. VARMEKILDER, ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, uansett festemåte. Frittstående biopeiser og varmeovner på hjul medfølger likevel ikke.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG: TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor

(dersom tunerene ikke følger med må dette særskilt angis i salgsopp-gaven). Veggmontert

TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med

5. BADEROMSINNREDNING: badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning med overskap

6. SPEILFLISER, uansett festemåte

7. GARDEROBESKAP, selv om disse er løse, samt fastmonterte hyller og knagger

8. KJØKKENINNREDNING medfølger. Dette gjelder også overskap, åpne hyller og eventuell kjøkkenøy

9. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner

10. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, og fastmonterte aircondition-anlegg

11. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange

12. LYSKILDER: kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning. Vegg-lamper, krok-hengte lamper, herunder lysekroner, prismelamper og lignende følger likevel ikke med

13. BOLIGALARM (der denne er knyttet til en avtale forutsettes det at avtalen kan overdras til kjøper)

14. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse

15. POSTKASSE

16. PLANTER, BUSKER OG TRÆR som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende

17. FLAGGSTANG og fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som badestamp, lekestue, utepeis og lignende

18. OLJE-/PARAFINFAT: eventuell beholdning av parafin/fyringsolje avregnes direkte mellom partene per overtakelsesdato

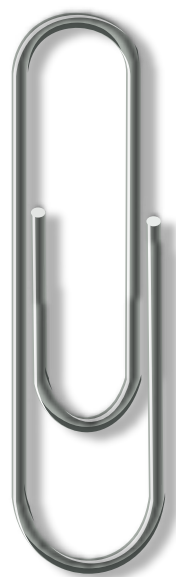
19. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis

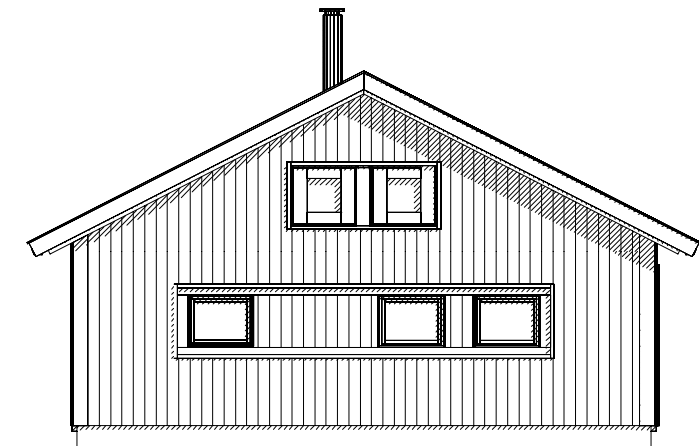
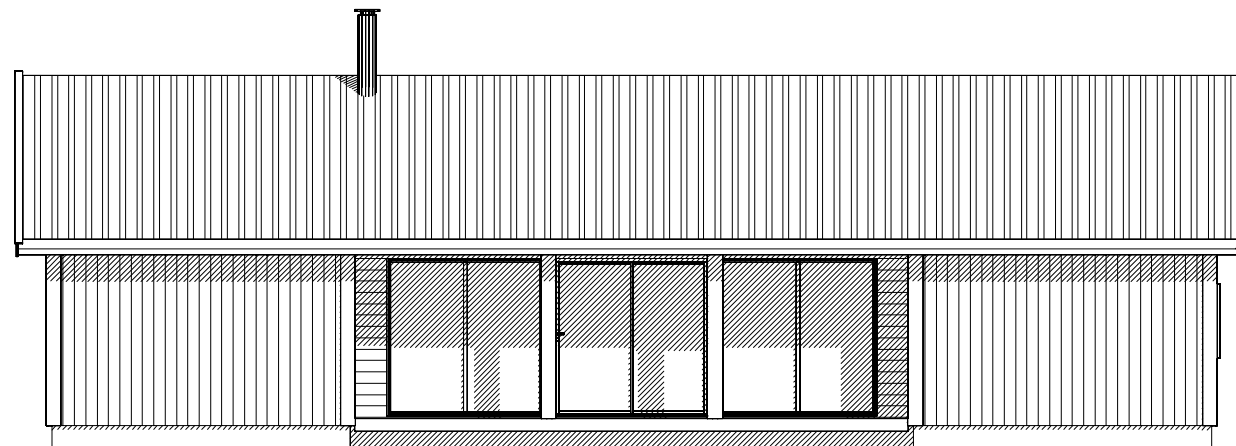
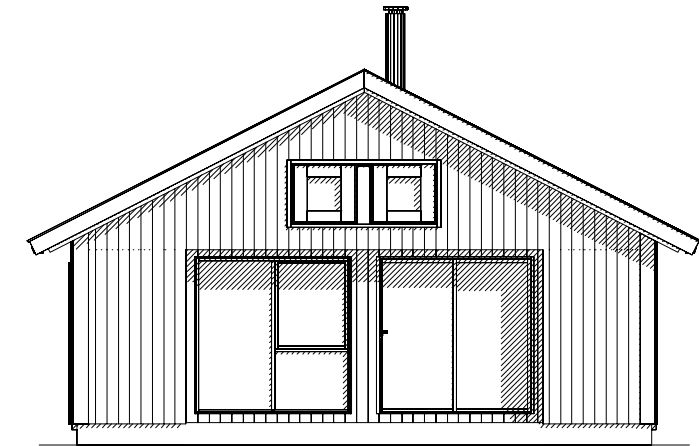
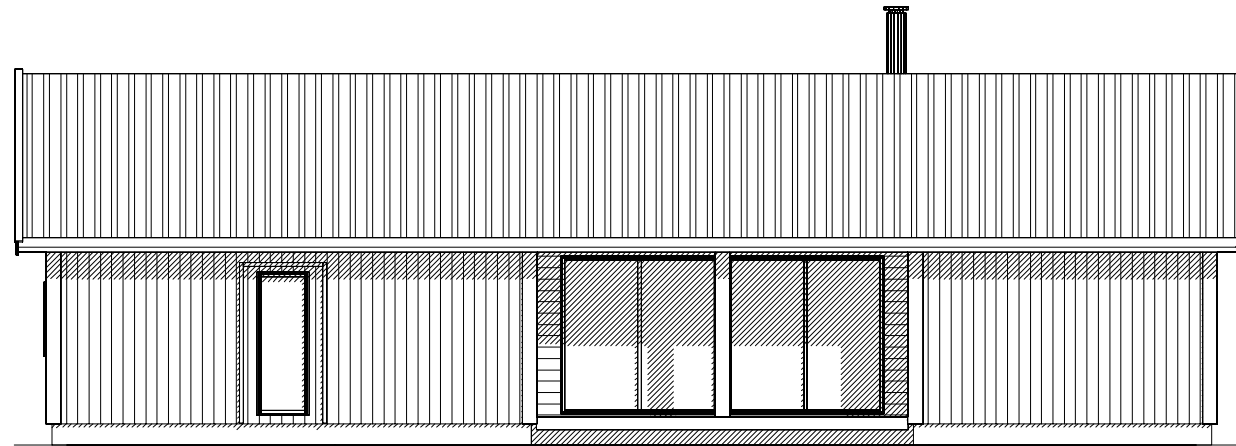
20. BRANNSTIGE, BRANN-TAU, feiestige og lignende der dette er påbudt

21. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNS-LANGE og RØYKVARSLER der dette er påbudt. Det er hjemmelshavers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

VEDLEGG





1 21.11.2016th Revidert (speilvendt)



© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

Tiltakshaver: WP Eiendomsutvikling

Byggeplass: Svivkollen hyttefelt

Kommune: Nissedal

Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100

Fasader

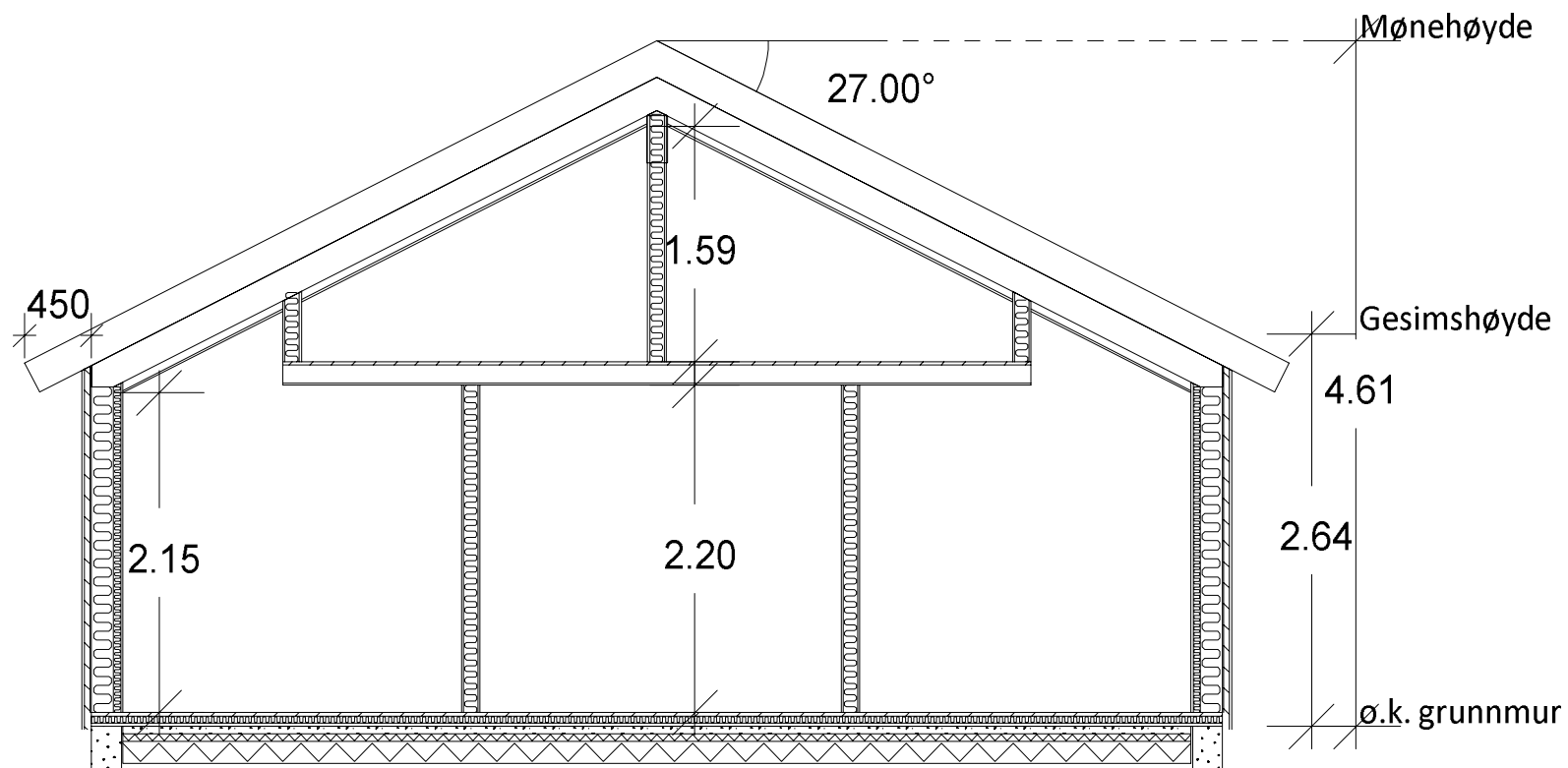
Dato: 17.08.2017

Tegn: tore

Prosjekt nr.:

Tegn.nr: 502

wp_lh120



Tiltakshaver: WP Eiendomsutvikling

Byggeplass: Svivkollen hyttefelt

Kommune: Nissedal

Gnr: Bnr: Mål: 1 : 50

Snitt

Dato: 17.08.2017

Tegn: tore

Prosjekt nr.:

Tegn.nr: 503

wp_lh120

Rindal 16. august 2017

BESKRIVELSE LystHus 120

TILTAKSHAVER WP Eiendomsutvikling

GULV (over isolert betongplate)

Tilfarergulv, unntatt på bad, vaskerom og gang, hvor det er tenkt påstøp med varmekabler levert av andre: 0,2mm plastfolie, 22x98mm bord, 48x48mm lekter, 5cm mineralull Proff 35, 25x187mm furugulv ferdigbehandlet med hvit hardvoksolje. Gulvet får med dette et dust preg av hvitskuret tregulv.

TAK

Limtredrager i mønet, 14x120mm gran/furu slettpanel beiset, 25cm mineralull Proff 35. Taksperrere avsluttes ved yttervegg slik at disse ikke blir synlig under takutstikket og en oppnår en god tetting i overgangen mellom vegg og tak. Vindsperre, 98mm lufting, 18mm taktro, Super-D underlagspapp, impregnerte sløyflekter og bærelekter for tretak. 22x148mm Royalimpregnert setersvart tretak. Ved takfoten er det spesialtilpasset takrenne innkledt med Royalimpregnerte bord slik at den fremstår som en integrert del av taket. runde nedløp i lys grå farge. Under takutstikk og tak over svalganger stikker luftingslektene ut som 98x98mm synlige taksperrer under taktroet.

YTTERVEGGER

14x120mm gran/furu slettpanel beiset liggende, 0,15mm dampsperre, 15+5cm mineralull Proff 35, avstivningsstag, vindsperre i etasjehøyde, utlektet 19x123mm Royalimpregnert setersvart dobbeltfalset kledning. Kledningen leveres ferdig overflatebehandlet med sort Royalolje som stående kledning i ytre veggsjikt og som liggende med naturell Royalolje i svalganger og inntrekte veggpartier. 22x198mm Royalimpregnerte hjørnebord og innkledningsbord for søyler i svalgang.

SKILLEVEGGER

98 mm bindingsverk med 10cm mineralull Proff 35, innerveggpapp, 14x120mm gran/furu slettpanel beiset liggende.

BAD

Der det skal flis på vegger legges OSB-plater eller 18mm rupanel. Dette som underlag for Litexplater el. som leveres av andre. Dette gjelder i utgangspunktet på hele badet.

HEMS

Tett trapp i ubehandlet furu jfr. plantegning. Gelender rundt trapp leveres av 34x45mm spiler i ubehandlet furu. Hemsgulv med 14x120mm gran slettpanel beiset i himling, 10cm mineralull B, 20x113mm ubehandlet furugulv.

Til hems over sov 2 leveres hemsstige i ubehandlet furu med glidebeslag. Gavlvegg mot stue på denne hemsen leveres som tett vegg av panel. Mellom hemsgulv og limtre mot kosestue leveres spilerekkverk av 34x45mm.

BOD (hvor det er tegnet)

Boder med inngang fra utsiden leveres uisolert og uten innvendig kledning.

SVALGANG /TERRASSER (hvor det er tegnet)

Impregnerte gulvbjelker og 28x120mm terrassebord.

DØRER OG VINDU

Ytterdør med smalt vindu, type Strand fra Harmonie eller tilsvarende fra annen leverandør, malt seterbrun, NCS-kode S-8505Y 20R.

Vindu og heve/skyvedører med 2-lags glass, malt på begge sider med seterbrun, NCS-kode S-8505Y 20R.

Innerdører leveres som hvite glatte lettdører. Alle dører leveres i forkrommet stål.

DIVERSE

10x15cm ventiler med stålkappe utvendig og hvit plastklaff innvendig.

Spiker for montering av byggesett. Kiler til vindu og dører. Kappliste og arbeidstegninger.

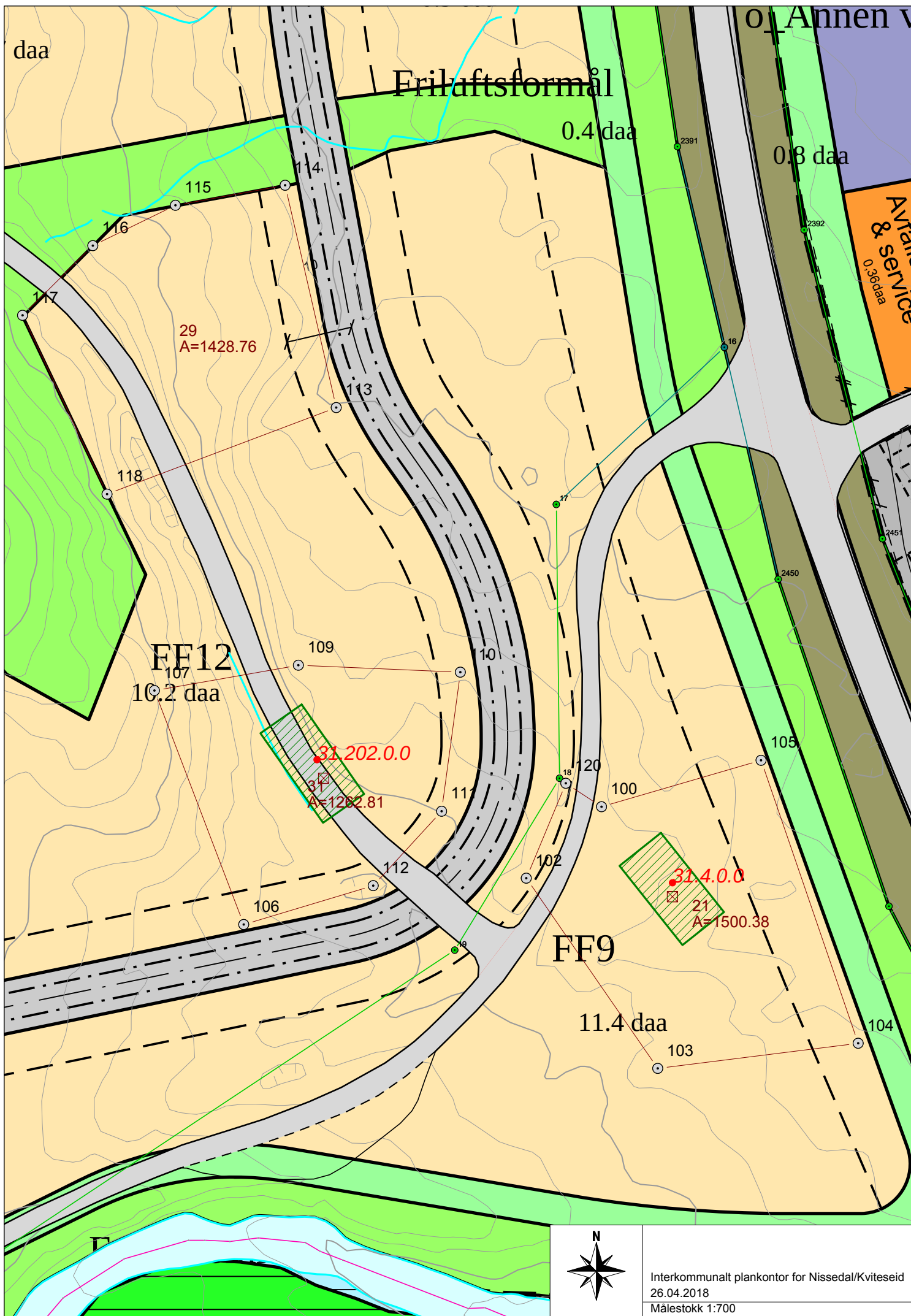
Innvendig belistning i ubehandlet furu tilpasset LystHus-kolleksjonen.

FØLGENDE ER IKKE MED:

Snekkerarbeid, utvendige trapper, brannmur, betongdekke/mur/pilarer, flis/membran/gulvpuss/isopor, ventilasjonsvifter, takhatt, ventilasjon over tak fra sanitærrøm/kjøkken, kjøkken- og baderomsinnredning, garderobeskap, byggvask, byggestrøm, leie og drift av aggregat, elektrisk anlegg, sanitæranlegg, tillegg for vegghengt WC.

Røkvarslere og brannslukkingsapparat (dette må være installert før hytta tas i bruk).

Utgifter til utstikking eller tegning av terrengsnitt, terrengkoter etc. dersom kommunen stiller krav til dette. Evt. kommunale avgifter samt arbeid i forbindelse med byggesøknader heller ikke med. Tillegg om det blir dispensasjonssøknad til kommunen.



Interkommunalt plankontor for Nissedal/Kviteseid
26.04.2018
Målestokk 1:700

**REGULERINGSBESTEMMELSER § 12.7
FOR SVIVKOLLEN HYTTEFELT, GNR 31, BNR 202 M/FLERE
NISSEDAL KOMMUNE**

Plan-id 0830 2015 001

Godkjent av kommunestyret, sak 074/16, 20.10.2016

Revidert av formannskapet, sak 017/17, 02.02.2017

Revidert av formannskapet, sak 099/17, 23.08.2017

1 § GENERELT

1.1 Området reguleres for følgende formål

- | | |
|--|---|
| Pbl § 12-5.1 Bebyggelse og anlegg | <ul style="list-style-type: none">• Fritidsbebyggelse frittliggende 77,4 daa.• Skianlegg 24,3 daa.• Småbåtanlegg 7,5 daa.• Renovasjonsanlegg 0,4 daa.• Øvrige kommunalteknisk anlegg 0,2 daa. |
| Pbl § 12-5.2 Samferdsel | <ul style="list-style-type: none">• Kjøreveg 19,2 daa.• Annen veggrunn 6,9 daa.• Parkering 2,3 daa. |
| Pbl § 5.3 Grønnstruktur | <ul style="list-style-type: none">• Turveg 6,3 daa.• Badeområde 0,8 daa. |
| Pbl § 12-5.5 LNFR | <ul style="list-style-type: none">• Skogbruk 347,7 daa.• Friluftsmål 61,0 daa.• Vern kulturminner/kulturmiljø 0,7 daa. |
| Pbl § 12-5.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag | <ul style="list-style-type: none">• Friluftsområde i sjø og vassdrag 23,1 daa.• Badeområde 1,7 daa. |
| Pbl § 12-6 Hensynssoner | <ul style="list-style-type: none">• Sikringssone friskt.• Båndpålegging etter lov om kulturminner.• Hensyn landskap.• Bevaring naturmiljø. |

Totalt areal som reguleres er 579,4 daa.

1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for hyttebygging på eiendommen Gnr 31, Bnr 202 m/flere.

Planen er i overensstemmelse med kommuneplanens arealdel for Nissedal, 2014 - 2025.

Reguleringsplanen utarbeides som detaljregulering.

2§ FELLES BESTEMMELSER

2.1 Krav til bebyggelse

1) Terreng og vegetasjon

Fritidsbebyggelse skal innpasse i et bratt landskap uten at det opprinnelige landskapet, dvs. terreng og vegetasjonspreg går tapt.

All bebyggelse skal plasseres slik at de faller naturlig inn i landskapet. Ubygde deler av tomtene skal holdes mest mulig urørt.

Hovedtrekkene i landskapet skal forsøkes ivaretatt. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på, men trær som er til sjenanse eller til fare for andre tomtar og omkringliggende areal, kan fjernes.

All transport i området skal utføres på en skånsom måte for å begrense skader i terrenget.

Det er ikke tillatt uten søknad til kommunen å anlegge hekk, gjerde inn tomtene eller påføre det omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprengning eller planering ut over det som er nødvendig for oppføring av hyttene. Hyttene skal plasseres slik at de ikke unødig hindrer utsikt, gir sjenerende innsyn til andre hytter, eller virker forstyrrende i området.

2) Renovasjon og avløp

Alle hytter skal delta i godkjent/pålagt renovasjon. Renovasjon og feiing følger kommunal ordning.

Hyttene skal benytte vannklosett. Det skal utarbeides avløpsplan for området. Det anlegges avløpsledning fram til den enkelte hyttetomt. Alle hyttene skal knyttes til dette ledningsnettet. Ledningsnettet skal godkjennes av kommunen. Alle hyttene skal tilkobles kommunalt avløpsnett.

Det skal anlegges privat vannverk i området. Det skal anlegges vannledning fram til alle hyttetomtene og alle hyttene skal knyttes til det private vannverket.

Vannkvaliteten for vannforsyningen skal være godkjent før den tas i bruk.

3) Estetikk

Bygninger skal gis en harmonisk og enhetlig stil for hele området. Tilpassing til stedlig byggeskikk må ivaretas for det enkelte bygg.

Planen har regulert inn tre ulike krav til bygg kalt A, B og C.

Hyttene skal utformes i laft eller reisverk med utvendig bordkledning. Det tillates andre materialer ved tilpasninger til terreng og grunnmur, fortrinnsvis betong og eller i kombinasjon med naturstein. Byggene skal ha enhetlig material- og fargebruk. Overflatebehandling av treverket skal være mest mulig dempet og naturfarget. Malte flater skal ha tilsvarende mørke farger. Detaljer kan utføres i ulike farger, men sterke farger på større flater er ikke tillatt og kan kreves endret. Takteking skal holdes i dempede ikke reflekterende materiale, gjerne torv, tre eller spon. Reflekterende takteking som for eksempel glasert takstein eller lakkert aluminium tillates ikke.

Parabolantennar og andre antenner tillates ikke. Fiber legges fram til hver tomt. Det er ikke tillatt med flaggstang. Det er ikke tillatt å sette opp gatelys / veglys.

4) Trafikale bestemmelser

Byggegrense til senterlinjen, Fv. 354, er 30,0 meter. Byggegrense til veiene gjennom området varierer mellom 6–10 meter. Byggegrensene er inntegnet og målsatt på plankartet.

5) Universell utforming

Alle fellestilltak skal gis universell utforming. Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak, skal det redegjøres for hvordan disse hensyn er ivaretatt.

6) Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med denne plan med bestemmelser.

2.2 Rekkefølgekrav

- 1) Byggeplan for krysset i fylkesveien må godkjennes av Statens vegvesen. Etablering av krysset i tråd med planen, skal være gjennomført før igangsettingstillatelse for nye fritidsboliger innenfor feltet. Eksisterende avkjørsel skal stenges når ny er etablert.
- 2) Det skal foreligge godkjent plan for vann og avløpsanlegg før igangsettingstillatelse for nye fritidsboliger innenfor feltet, og utbygging kan starte.
- 3) Igangsettingstillatelse blir ikke gitt før det er ført frem strøm, veg, vann- og avløpsledning til aktuell tomt og biloppstillingsplass skal være opparbeidet.
- 4) Før det kan bli gitt brukstillatelse for fritidsbolig, må avfallsbod med tilstrekkelig kapasitet være etablert.
- 5) Før det kan bli gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på nye fritidsboliger i Svivkollen hyttefelt, må det bygges pumpestasjon og overføringsledning fra til godkjent tilkoblingspunkt til kommunalt avløpsnett og kapasiteten ved Naurak renseanlegg må være utvidet tilsvarende det økte abonnentgrunnlaget.
- 6) Før skog i hensynssone H550_1 avsatt til skianlegg kan avvirkes, skal det foreligge ny skredfarevurdering av tiltaket.

2.3 Dokumentasjonskrav

- 1) Det skal legges fram situasjonsplan for den enkelte tomt.
- 2) Ved søknad/melding om tilbygg/påbygg/ominnredning skal det leveres fullstendige tegninger i målestokk 1:50 eller 1:100 både for eksisterende bebyggelse som oppmålingstegninger, og for bebyggelsen etter at tiltaket er utført (planlagte endringer). Fotografier kan gjerne benyttes som tilleggsillustrasjon.

2.4 Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig, og senest innen tre uker, om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd).

3§ REGULERINGSFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg

Fritidsbebyggelse-frittliggende

- 1) Reguleringsområdet omfatter 18 områder for bebyggelse av fritidsboliger, FF1 – FF18. Totalt areal = 77,4 daa.
- 2) Bygg type B og C kan bebygges med to bygg. Uthus/bod/garasje i tillegg til fritidsboligen. Bod/uthus/garasje plasseres i nær tilknytting til hytta og høyst 10 meter fra planlagt hytte. Uthus/bod/garasje skal være uisolert, og med maksimalt bruksareal BRA=30m².
- 3) Bygg med saltak skal ha takvinkel mellom 22 og 38 grader. Eventuelle andre bygninger på tomte skal ha samme takvinkel som hovedhuset. Ved bygging på pilarer skal det kles mellom pilarene.
- 4) Høyden måles i henhold til teknisk forskrift TEK10 § 6-2.
- 5) Krav til bygg type A- Gjelder for tomt 1-14, 38,39,40 og 49-52
Maksimal BYA 84 m² på hver enkelt tomt. Tillatt gesimshøyde er inntil 5,5 meter, tillatt maks mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig terreng. Møneretning skal være på tvers av terrenghelningen. Maksimal høyde på grunnmur/ pilarer er 2,5 meter.

- 6) Krav til bygg type B- Gjelder for tomt 16-25, 31-37 og 41-44.
Maksimal BYA 180 m² på hver enkelt tomt. Maks størrelse pr. enhet skal ikke overstige 150 m² i bebygd areal. Tillatt gesimshøyde for byggets hoveddel (50%) er inntil 3,5 meter, tillatt maks mønehøyde er 5,5 meter over gjennomsnittlig terreng. Møneretning skal være på langs av terrenghelningen. Maksimal høyde på grunnmur/ pilarer er 1,0 meter.
- 7) Krav til bygg type C- Gjelder for tomt 15, 26-30 og 45-48 i område FF10-FF14.
Maksimal BYA 165 m² på hver enkelt tomt. Maks størrelse pr. enhet skal ikke overstige 150 m² i bebygd areal. Tillatt gesimshøyde for byggets hoveddel (50%) er inntil 4,5 meter, tillatt maks mønehøyde er 6,5 meter over gjennomsnittlig terreng. Møneretning skal være på langs av terrenghelningen. Maksimal høyde på grunnmur/ pilarer er 2,5 meter.
- 8) Områdene FF17 og FF18 er flateregulert og tillatt utnyttelsesgrad er BYA 25%. Før tiltak kan iverksettes skal det lages en samlet situasjonsplan som viser utnyttelsen av området. Situasjonsplan kan behandles sammen med byggesak for tiltak på området. Området kan bebygges med fritidsboliger som terrassebygg eller i rekke eller frittstående bygg. Området kan bebygges med type A, B og C krav. Maks størrelse pr. enhet skal ikke overstige 150 m² i henhold til reglene om BYA.
- 9) Plassering av hyttene er vist på plankartet. Hytta skal plasseres slik at innmålt koordinatpunkt faller innenfor hyttas fotavtrykk. Koordinatliste følger planen.
- 10) Det skal være to biloppstillingsplasser for hver hytte. Parkeringsplass på egen tomt skal ikke regnes med i utnyttelsesgraden. Overbygd parkeringsareal inngår i BYA. For bygg type A skal en parkeringsplass være i overbygd areal.
- 11) Fradeling av tomter skal skje innenfor areal avsatt til byggeområder for fritidsbebyggelse

3.2 Bebyggelse og anlegg

Skianlegg

Areal avsatt til skianlegg. Areal 24,3 daa.

Innenfor området kan det bygges heisanlegg, bakker, bygninger og annet som er nødvendig for drift av skianlegget.

3.3 Bebyggelse og anlegg

Småbåtanlegg

Areal avsatt til småbåtanlegg. Areal 7,5 daa.

Innenfor område kan det oppføres 120 plasser for småbåter.

3.4 Bebyggelse og anlegg

Renovasjon øvrige kommunalteknisk anlegg

Det er avsatt ett område for plassering av avfalls bod vest for fylkesveien og ett område for plassering av pumpehus/teknisk anlegg øst for fylkesveien.

Areal 0,6 daa.

3.5 Samferdsel og teknisk infrastruktur

- 1) Reguleringsområde omfatter kjørevei og annen veggrunn, Fv 514, samt adkomstvei til områdene for fritidsbebyggelse. Totalt areal = 26,1 daa.
- 2) Fv514 har frisktsoner på 6X120 meter i begge retninger som er inntegnet på planen. Innenfor frisktsoner skal det ikke være sikthinder som overstige 0,5 meter over vegbanen.
- 3) Veiene til områdene for fritidsbebyggelse bygges med bredde 4,0 meter inkl. 0,5 meter veiskulder. Regulert bredde for vei er 8,0 meter. I tillegg kommer areal til skjæring/fyllinger som kan anlegges på tilstøtende areal. Vegstandarden skal være i henhold til standard for landbruksveier kl. 3.

- 4) Alle skjæringer og fyllinger kles med stedlig jordmasser for å oppnå en naturlig vegetasjon.

3.6 Samferdsel og teknisk infrastruktur

Parkering

Reguleringsområde omfatter parkeringsplasser. Areal = 2,3 daa.

3.7 Grønnstruktur

Turveg/skiløype

- 1) Reguleringsområde omfatter gangvei. Areal = 6,3 daa.
- 2) Reguleringsbredde = 5 meter. Turvegen bygges med mest mulig stedlige masser. Bredde på turvegen minimum 2,5 m.

3.8 Grønnstruktur

Badeplass

- 1) Reguleringsområde omfatter ett område på 0,8 daa.
- 2) På området kan det settes opp toalett / omkleddingsboder for badegjester. Før tiltak, skal anlegget godkjennes av kommunen.

3.9 LNFR – områder skogbruk

Arealet omfatter skogbruksområder 347,7 daa.

Jord- og skoglovens deling og omdisponeringsbestemmelser skal fortsatt gjelde for LNFR - områder i planområde.

3.10 LNFR – områder friluftsmål

- 1) Det er avsatt områder på til sammen 61,0 daa til friluftsmål.
- 2) Innenfor området er det ikke tillatt å oppføre bygninger med mindre de er ment å fremme friluftslivet.
- 3) Det kan anlegges vann og avløpsanlegg i områdene. Ledning for strøm, vann og avløp kan legges i bakken.
- 4) Innenfor området driver grunneier landbruket på vanlig måte. Hogst må utføres på en måte som ikke hindrer øvrig bruk av området.

3.11 LNFR – områder vern av kulturminner

Areal = 0,7 daa.

Ei kullgrop er merket i plankartet. Kullgropa er freda etter lov om kulturminner §§4b, 6 og 8. Det er ikke tillatt å gjøre noen form for varige eller midlertidige inngrep som medfører å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på noen måte utilbørlig skjemme automatisk freda kulturminner, eller framkalle fare for at dette kan skje. Hogst og skjøtsel i området avsatt til bevaring av kulturminner, må skje i samråd med de regionale kulturminnemyndighetene (Telemark fylkeskommune).

3.12 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Friluftsområde

- 1) Område innbefatter et område av Nisser. Areal 23,1 daa.
- 2) Området kan tilrettelegges med badeaktiviteter og annet til allmennhetens frie ferdsel i henhold til friluftsløven. Før tiltak settes i gang, skal anlegget godkjennes av kommunen.

3.13 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Badeområde

Området sør for småbåtanlegget er avsatt til badeområde. Areal 1,7 daa.

Det kan etableres badebrygge ved utstikker til brygge.

3.14 Hensynssoner

1) H140 Frisikt

Det er avsatt felt til frisikt ved avkjøringen fra badestrand til Fylkesvegen, H 140_1 og H 140_2. Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthinder som overstiger 0,5 meter.

2) H730 Båndpålegging etter lov om kulturminner.

Innenfor hensynsone for bevaring kulturmiljø ligger det ei kullgrop (id 212924), merket som H730_1 på plankartet

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egna til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredede kulturminnene eller fremkalle fare for at det kan skje.

3) H550 Særlig hensyn

Denne hensynssonen, merket H550_1 i plankartet, er vegetasjonsvern mot skred/ras. Det er ikke tillatt med snauhogst i sonen. Hogst skal foregå som tynning/plukkhogst der minimum 50% av treantallet og volumet pr. dekar skal stå igjen.

4) H560 Bevaring naturmiljø

Denne hensynssonen, merket H560_1 i plankartet, er rik edelløvskog. Sonen vil inngå som del av vernskogen, jf. hensynssone H550_1.

5) H570 Bevaring kulturmiljø

Området rundt selve kulturminne er avsatt som bevaring kulturmiljø. Området er merket i plankartet som H570_1.

REGULERINGSPLAN

SVIVKOLLEN HYTTEFELT

gnr 31 bnr 202 m/flere

I

NISSEDAL KOMMUNE



Snøhetta 

DRONNINGALANDSKAP



Planhuset as

Planhuset - Dronninga landskap – Snøhetta

Innhold

Beskrivelse	4
1 Bakgrunn	4
2 Planstatus	4
3 Beskrivelse av planområdet	4
4 Eiendomsforhold	5
5 Planprosess og medvirkning	5
6 Innkomne forhåndsmerknader	6
6.1 Fylkesmannen i Telemark, dat. 12.05.15, Ingvar Oland og Simen Storøy	6
6.2 Telemark fylkeskommune, kulturminnevern, e-post datert 15.04.15, Line Grindkåsa	6
6.3 Telemark fylkeskommune, datert 28.05.15, Torbjørn Landmark	7
6.4 Mattilsynet, e- post datert 27.05.15 Tove Kristiansen	7
6.5 AVB, Arendals Vassdrags Brugseierforening, datert 09.02.15 underskrevet av André Loga Gjerde.	7
6.6 Norsk Grønnkraft AS, e-post mottatt 10.06.15, Nikolai Munthe-Kaas	8
6.7 Statens vegvesen, datert 01.06.15, Dag Steinar Ragvin	8
7 Beskrivelse av planforslaget	8
8 Konsekvenser av planforslaget	8
8.1 Faglige vurderinger	8
8.1.1 Overordnet plan	8
8.1.2 Naturgrunnlag	9
8.1.3 Lokaliseringsfaktorer	10
8.1.4 Grønnstruktur	10
8.1.5 Estetikk	10
8.1.6 Utbyggingsrekkefølge	14
9 Miljøfaglige vurderinger	14
9.1 Naturmangfoldloven	14
9.2 Naturverdier	15
9.3 Friluftslivsinteresser	15
9.4 Vann, avløp og renovasjon	16
10 Kulturlandskap og kulturminner	16
10.1 Kulturlandskap	16
10.2 Kulturminner	16
11 Samfunnssikkerhet og beredskap	17
11.1 Naturbasert sårbarhet	17
12 Barn, unges, funksjonshemmedes og eldres interesser	17
12.1 Tilgjengelighet	17
12.2 Leke og oppholdsarealer	17

13	Veg- og vegtekniske forhold/trafikksikkerhet	18
13.1	Trafikkforhold	18
13.2	Trafikkplan/vegutforming	18
13.3	Utvidelser og nyetableringer	18
14	Planfaglig utdyping av løsningene i forslaget	19
15	VEDLEGG:	21

Beskrivelse

BESKRIVELSE FOR SVIVKOLLEN HYTTEFELT, GNR 31, BNR 202 m/flere NISSEDAL KOMMUNE

Plan-id 0830 2015001

Planforslag 20.1.2016

1 Bakgrunn

- Prosjektet er et samarbeidsprosjekt mellom Snøhetta, Dronninga landskap og Planhuset. Selskapene er engasjert av utbygger av Svivkollen hyttefelt as til å utarbeide reguleringsplan for Svivkollen hyttefelt i Nissedal kommune.
- Hensikten med reguleringen er tilrettelegging for fritidsboliger, skibakke og båtplasser, samt tilhørende arealer for veger, renovasjon ol.
- Planen utarbeides som en detaljplan.

2 Planstatus

- Området som planlegges til bebyggelse fritidsbolig er vist i kommuneplanens arealdel som H28, fritidsbebyggelse fremtidig, med mindre justeringer. Område som planlegges til skibakke er vist som LNF-område.
- Telemark Fylkeskommune har foretatt kulturhistorisk registrering i området og det ble gjort funn av ei kullgrop (id 212924). I tillegg ble det registrert en husmannsplass (id 212926) delvis beliggende innenfor planområdet og en hustuft (id 212925). Det er kun kullgroppa som er automatisk fredet.

3 Beskrivelse av planområdet

- Planområde ligger på Naurak i Nissedal kommune, ca. sju km nord for Treungen sentrum, på vestsiden av Nisser. Arealet som inngår i planen er avgrenset av Nisser mot nordøst, naboeiendommer mot nord. Deler av område mot sørøst og vest grenser til naboeiendom. Resten av område grenser til eiendom tilhørende utbygger. Fv 514 går gjennom området.



- Eksisterende avkjørsel fra Fv.514 stenges og ny avkjørsel, ca. 150 lengre nord, etableres. Det anlegges nye stikkveier fra eksisterende kjørevei.

- Området ligger på en breelvavsetning på byggeområder. Arealene utenfor byggeområder og høyere i terrenget består av tynn morene. Det er mye vegetasjon og trær både i og utenfor byggeområder.

4 Eiendomsforhold

- Planområdet tilhører Svivkollen hyttefelt v/Ragnar Aarak

5 Planprosess og medvirkning

- Forhåndskonferanse ble avholdt på kommunehuset i Nissedal kommune 14.04.15. Deltakere var Jan Aarak som representant for utbyggingsselskapet og Sveinung Seljås fra kommunen.
- Planarbeidet ble varslet 04.05.15, naboer og offentlige instanser i henhold til adresseliste er varslet skriftlig. Varaset er i tillegg annonsert i Vest Telemark Blad og på kommunens hjemmeside, med frist for synspunkter 01.06.15.
- Følgene offentlige myndigheter er tilskrevet med informasjon om oppstart av reguleringsarbeidet:

1	Telemark fylkeskommune		post@t-fk.no
2	Fylkesmannen i Telemark		postmottak@fmte.no
3	Nissedal kommune	Interkommunalt plankontor	3854 Nissedal
4	Statens vegvesen		firmapost-sor@vegvesen.no
5	NVE		rs@nve.no
6	IATA	Langmoen	3855 Treungen
7	Mattilsynet	Bøgata 8	3800 Bø
8	Vest-Telemark kraftlag		3891 Høydalsmo
9	Naturvernforbundet i Telemark	Vetle Mules veg 16	3944 Porsgrunn
10	Telemark Turistforening	v/Jon Ingebretsen	3853 Vrådal
11	Agder Energi AS	Postboks 603 Lundsiden	4606 Kristiansand

Følgene naboer er tilskrevet med informasjon om oppstart av reguleringsarbeidet:

1	Henriette Nordbø og Ragnar Aarak	Skeimo	3854 Nissedal
2	Kaare Erling Kaurin	Leil. 4005, Liakollveien 28B	1259 Oslo
3	Ugstad Eiendom AS	Industriveien 4	3490 Klokkearstua
4	Maria A. Karlsen Franzen	Solløkkastien 13	3233 Sandefjord
5	Finn Håkon Rype	Postboks 84	3480 Filtveit
6	Anne Marie Rothschild	Thor Bryns gate 3	3211 Sandefjord
7	Rypelia AS	c/o Hege Homme Aarak	3855 Treungen
8	Tom Aslak Aarak	Aarak	3855 Treungen
9	Hege Signe Homme Aarak	Aarak	3855 Treungen
10	Henriette Nordbø og Ragnar Aarak	Skeimo	3854 Nissedal
11	Kaare Erling Kaurin	Leil. 4005, Liakollveien 28B	1259 Oslo
12	Ugstad Eiendom AS	Industriveien 4	3490 Klokkearstua
13	Maria A. Karlsen Franzen	Solløkkastien 13	3233 Sandefjord
14	Finn Håkon Rype	Postboks 84	3480 Filtveit
15	Anne Marie Rothschild	Thor Bryns gate 3	3211 Sandefjord
16	Rypelia AS	c/o Hege Homme Aarak	3855 Treungen
17	Tom Aslak Aarak	Aarak	3855 Treungen
18	Hege Signe Homme Aarak	Aarak	3855 Treungen

6 Innkomne forhåndsmerknader

6.1 Fylkesmannen i Telemark, dat. 12.05.15, Ingvar Oland og Simen Storøy

Naturmangfold:

De skriver at Norge har forpliktet seg til å stoppe tapet av biologisk mangfold innen 2020 og viktigheten med at kommunen ivaretar leveområder for sjeldne, trua og sårbare arter, samt viktige og spesielt viktige naturtyper. Dersom ikke kunnskapsgrunnlaget er godt nok, bør det gjennomføres kartlegging.

Det må framgå hvordan naturmangfoldlovens prinsipper i §§8-12 er vurdert.

Dersom ikke kunnskapsgrunnlaget er godt nok, bør det gjennomføres kartlegging.

Naturbase viser et område med rik edelskog med høye naturverdier. Avgrensningen kan være unøyaktig, så dersom det legges opp til arealbruksendring på dette området, må det gjøres nærmere undersøkelser. De skriver videre at undersøkelsen må gjøres etter metoden i DN-håndboka, i vekstsesongen, av personell med dokumentert erfaring. Området bør reguleres med grønt formål.

Samfunnstrygghet og beredskap:

De minner om krav til analyse om risiko- og sårbarhet. Det skal opplyses om kilden som er lagt til grunn for vurderingene og hvilke fagmiljø/institusjon som har vært involvert i arbeidet. Område med fare, risiko eller sårbarhet skal inn i planen som hensynsone.

Avstand til vassdrag og friluftsliv:

Det må framkomme tydelig på plankartet dersom det legges til rette for båt plass og bade plass i strandsonen.

De forventer at det tas vare på friluftsinnteressene og allmenhetens tilgang til Nisser og viser til byggeforbud nær innsjø og vassdrag på 50-100 meter. De anbefaler at det ikke legges opp til tiltak som kan komme i konflikt med strandsonen.

Landskap:

Ved plassering av tomtene i landskapet skal det tas hensyn til landskap og estetikk. En bør unngå topper og høydedrag, snau fjell og områder med sparsom vegetasjon. Det bør gjøres konkrete vurderinger av landskapsvirkningene ved plassering av tomtene.

Kommentar:

Naturmangfold:

Naturbase, artskart, skog og landskap viser ingen MiS figur eller vernet område. Område med rik edellauvskog ligger utenfor planområdet.

Samfunnstrygghet og beredskap:

Det er utarbeidet ROS- analyse som følger planen.

Områdene for rasfare er vist i beskrivelsen under punkt 11.1

Avstand til vassdrag og friluftsliv:

Det er ikke byggeforbud i forhold til avstand til Nisser, se punkt 2.1.B i kommuneplanens bestemmelser. Områdene for bebyggelse fritidsbolig ligger vest for fv, 514 mellom Treungen og Fjone. Byggegrensa for området er foreslått til 30 meter til senter fv.

Landskap:

Det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav til estetikk, bygningers høyde og tilpasning til omgivelsene. Se ellers beskrivelse av planforslaget.

6.2 Telemark fylkeskommune, kulturminnevern, e-post datert 15.04.15, Line Grindkåsa

Det ble, før sendt varsel, innhentet kostnadsoverslag arkeologisk registrering. De har ikke opplysninger om automatisk fredede kulturminner innenfor området, men i deres vurderinger er det muligheter for at slike kan være bevart.

Videre i innspillet er det informasjon om kulturminnelovens § 9, et maksimumsbudsjett er ført opp og tiltakshavers ansvar for å få gjennomført registreringene.

De gjør oppmerksom på at automatisk fredet kulturminne skal vises med hensynssone i plankartet og følges av bestemmelsene. Hensynssonens grense bør ofte omfatte mer enn sikringssonen. Denne avgrensningen skjer i samråd med kulturminneforvaltningen. De skriver videre om dispensasjon fra kulturminneloven, hvor den skal sendes og hvem som skal vurdere/behandle søknaden.

Det gjøres oppmerksom på meldeplikten etter § 8 andre ledd, om stans i utbyggingsarbeidet dersom det oppdages automatisk fredet kulturminne som ikke var kjent på forhånd. Telemark fylkeskommune skal varsles, med det er riksantikvaren som avgjør om arbeidet kan fortsette. De anbefaler at det innarbeides en tekst bestemmelsene som omhandler dette.

De vil avvente Norsk Maritimt Museums vurdering før de endelig uttaler seg om planforslaget.

Kommentar:

Funn av automatisk fredet kulturminne er kommentert under neste punkt, 6.3.

6.3 Telemark fylkeskommune, datert 28.05.15, Torbjørn Landmark

Forholdet til freda kulturminner:

Det ble ved arkeologisk registrering funnet en kullgrop, id 212924, som blir gitt vern gjennom planen. Automatisk fredete kulturminner skal som hovedregel vises som hensynssone i plankartet og følges av bestemmelsene. Hensynssonen kan ikke kombineres med arealformål som innebærer inngrep. Hensynssonens grense bør ofte omfatte mer enn sikringssonen. Denne avgrensningen skjer i samråd med kulturminneforvaltningen. De skriver videre om dispensasjon fra kulturminneloven, hvor den skal sendes og hvem som skal vurdere/behandle søknaden.

To ble også observert to kulturminner fra nyere tid. Det er kommunen som avgjør om disse kulturminnene skal gis vern i planen.

Andre innspill:

I bebyggelsesområdene bør en være oppmerksom på fjernvirkning og silhuett. Terrenget og landskapet bør få beholde sin karakter og bygningenes form og størrelse tilpasses dette. For å unngå privatisering av strandsonen bør fritidsboligene legges i god avstand til denne. Det må legges opp til et trafiksikkert krysningspunkt over fylkesveien.

Kommentar:

Forholdet til kulturminner:

Det aktuelle kulturminne, med sikringssone, er i reguleringsplanen vist som «vern av kulturmiljø eller kulturminne». Hensynsoner er lagt inn på plankartet som anbefalt av Telemark fylkeskommune.

6.4 Mattilsynet, e- post datert 27.05.15 Tove Kristiansen

De sender noe informasjon om krav til drikkevann.

I punkt 4, om tekniske anlegg, er det beskrevet at vannforsyningen og avløpsnettet skal bygges ut etter godkjent plan.

Kommunen har satt rekkefølgekrav vedr. vann og avløp.

De viser til drikkevannsforskriften. Dersom det er flere enn 20 hytter, eller 50 personer, som forsynes, skal drikkevannsforsyningen godkjennes av Mattilsynet. Det kreves dokumentasjon på tilfredsstillende og nok vann.

Kommentar:

Det er stilt rekkefølgekrav vedr. vann og avløpsanlegg i reguleringsbestemmelsene.

6.5 AVB, Arendals Vassdrags Brugseierforening, datert 09.02.15 underskrevet av André Loga Gjerde.

De ber om at det til enhver tid tas hensyn til gjeldene reguleringsbestemmelser som påvirker vannstanden i Nisser.

De skriver om forskjellige forhold som må vurderes ved utforming av tiltak i Nisser. AVB kan ikke stilles til erstatningsansvar for tiltak utført i Nisser dersom det ikke er tatt høyde for de nevnte forholdene.

Kommentar:

Eksisterende brygger skal flyttes lengre nord og utvides. Det skal anlegges badestrand/område.

6.6 Norsk Grønnkraft AS, e-post mottatt 10.06.15, Nikolai Munthe-Kaas

De vedlegger kart over rørgata.

Kommentar: Alle hytter er lagt utenfor rørgata.

6.7 Statens vegvesen, datert 01.06.15, Dag Steinar Ragvin

En må forsøke å samle atkomsten til feltet i eksisterende atkomst. Krysset, fra fylkesveien, må utarbeides i henhold til håndbøkene N100 og V121.

Kommentar: Eksisterende avkjørsel fra fylkesveien til hyttefeltet skal stenges, ny avkjørsel lengre nord etableres. Eksisterende avkjørsel til badeområde skal benyttes. Frisiktlinjer på 6X120 er tegnet inn på plankartet.

7 Beskrivelse av planforslaget

- Arealet som skal reguleres er på 231,7 daa.
- Plannavn: Svivkollen hyttefelt.
- Planforslaget består av:
 - o Plankart i format A2, målestokk 1:2000, datert 20.1.2016
 - o Reguleringsbestemmelser, datert 20.1.2016
 - o Oversiktskart A4, datert 04.05.15
- Formålet med reguleringen er tilrettelegging for hyttebygging og skibakke.
- Del elementer i planforslaget
 - o Bebyggelse og anlegg – 109,8 daa
Fritidsbebyggelse frittliggende 77,4 daa.
Skianlegg 24,3 daa.
Småbåtanlegg 7,5 daa.
Renovasjonsanlegg – 0,4 daa.
Øvrige kommunaltekniske anlegg 0,2 daa.
 - o Samferdsel – 28,3daa
Kjøreveg 19,2 daa.
Annen veggrunn 6,9 daa.
Parkering 2,3 daa.
 - o Grønnstruktur 7,1 daa.
Turveg 6,3 daa.
Badeområde 0,8 daa.
 - o LNFR
Friluftsmål – 61,0 daa
Vern kulturminner/kulturmiljø 0,7 daa.
 - o Bruk og vern av sjø og vassdrag 24,8 daa.
Friluftsområde i sjø og vassdrag 23,1 daa.
Badeområde 1,7 daa.

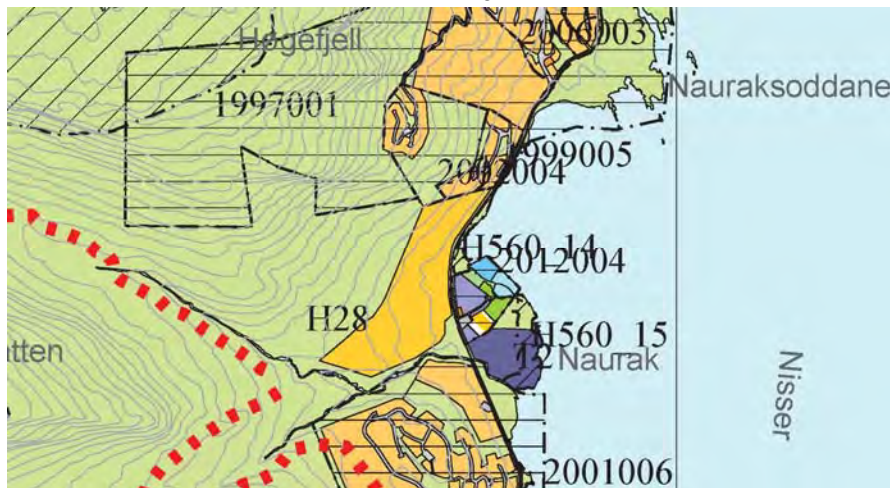
Samlet areal – 231,7 daa

8 Konsekvenser av planforslaget

8.1 Faglige vurderinger

8.1.1 Overordnet plan

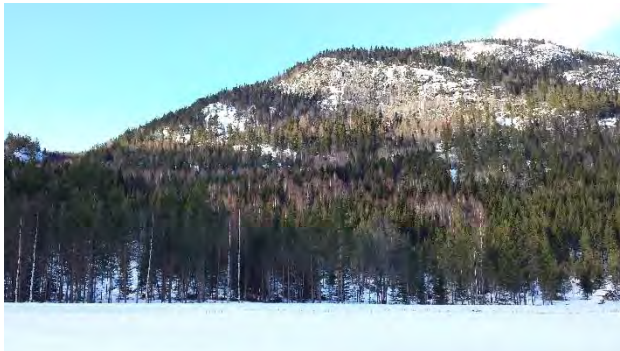
Områdene som planlegges til fritidsboliger er i kommuneplanens arealdel vist som fritidsbebyggelse fremtidig, H28, men mindre justeringer. Der det planlegges skibakke vises område som LNF.



Arealdelen av kommuneplan

8.1.2 Naturgrunnlag

Planområdet ligger i en østvendt helling ned mot Nisser og alle hyttene har utsikt mot vannet. Høydeforskjellen innenfor området er, fra Nisser til toppen av skibakken, 175 meter. Innenfor området som er planlagt til fritidsboliger er høydeforskjellen 40 meter. Løsmasser er beskrevet som breelvavsetning og tykk morene på NGU sine kartsider. Vegetasjonen består av blandingsskog, i hovedsak gran, furu og bjørk, av høg og middels bonitet. Terrenget ved avkjørselen til området og nordover langs fylkesveien et par hundre meter er forholdsvis flatt. Vestover fra fylkesveien skrår det opp til stedvis bratt terreng.



Sett fra eksisterende avkjørsel, nordvest mot området.



Sett utover Nisser, mot nordøst.



Blandingsskog, hovedsakelig av gran, bjørk og furu med middels og høg bonitet.

På direktoratet for naturforvaltning sin nettside, Naturbase, viser planområdet ingen vern eller viktige naturtyper.

8.1.3 Lokaliseringsfaktorer

- o Området for fritidsbebyggelse ligger 7 km fra Treungen sentrum.
- o Planområdet ligger sentralt plassert i forhold til friluftsområder og strandsonen langs Nisser.

8.1.4 Grønnstruktur

Det skal opparbeides turvei/skiløype som går fra nordenden av planområde, langs fylkesveien, videre vestover forbi skianlegget. Videre ut av området følger løypa eksisterende skogsbilvei opp Tårånsbudalen, mot fjellet.

8.1.5 Estetikk

Hensikten med reguleringen for Svivkollen hyttefelt er å innpasse fritidsbebyggelse i et bratt landskap uten at det opprinnelige landskapet, dvs terreng og vegetasjonspreg går tapt. For å få til dette, er det regulert inn grønne soner mellom tomtene, dvs. langs fallet. Disse områdene skal holdes mest mulig uberørt.

Det er videre regulert inn tre ulike hyttetyper for at de tilpasses best mulig til varierende helling i terrenget. I feltene FF1 og FF6 samt FF14-FF16 er det regulert for hyttetype A eller «stabbur». Hyttene her har mindre fotavtrykk enn de øvrige feltene og har mulighet for flere etasjer enn den flatere delen av hyttefeltet. Gavlene skal vende mot vatnet. Tomtene er plassert slik at alle får utsikt over Nisser. Det vil bli samspill og variasjon mellom ulike hyttetyper og terreng.

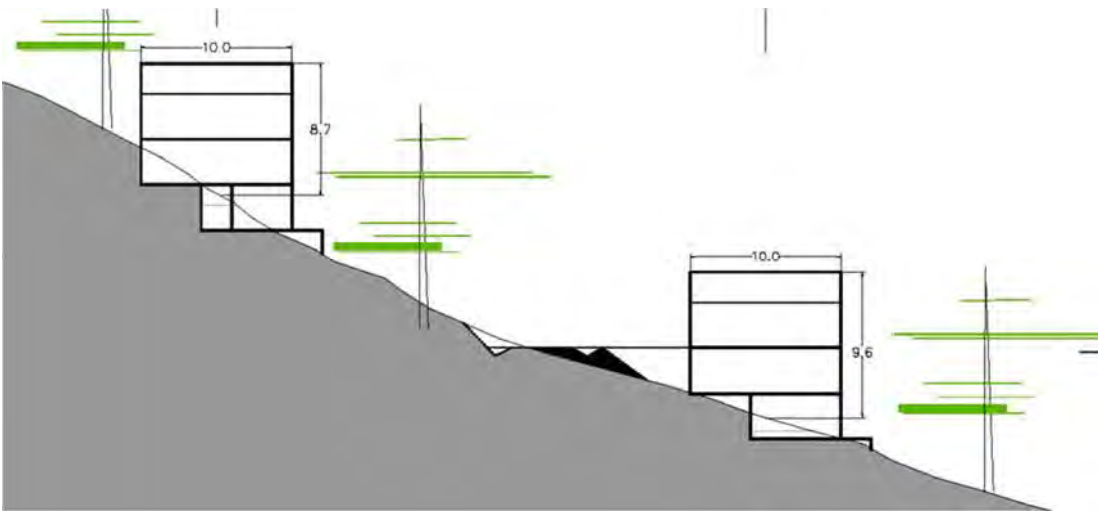
Det er tilrettelagt for at det skal bli mulig å flytte gamle lafteskasser å sette de opp for gjenbruk som hytte. Det oppfordres også til nye fortolkninger av stabburstypologien som har sin opprinnelse og historiske røtter i Telemark.



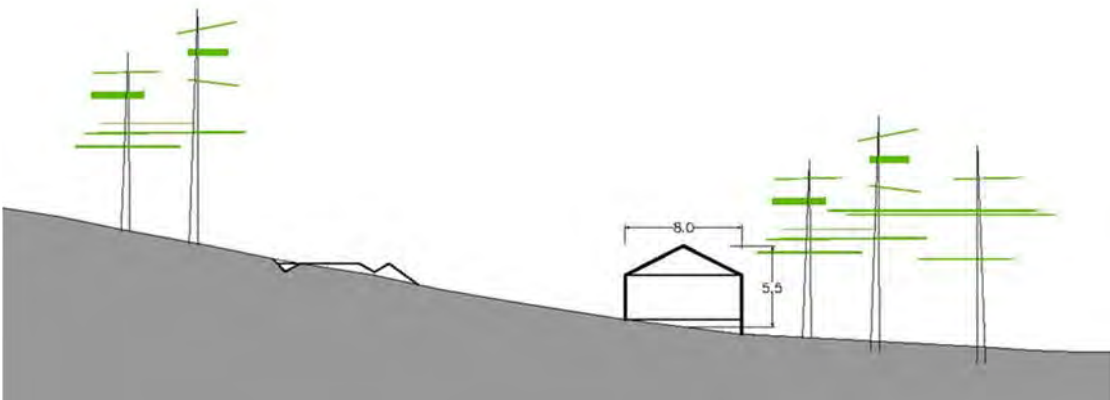
Bilde av markeringspunkt for hyttetomt nr2 som reguleres med hyttetype A 84m2 «Stabbur»



Enkel illustrasjon av prinsipp for plassering av hyttetype A «stabbur».



Snitt viser prinsipp for plassering i terreng hyttetype A. Maks høyde over gjennomsnittlig terreng er 10 m.



Snitt viser prinsipp for plassering i terreng hyttetype B. Maks høyde over gjennomsnittlig terreng er 5,5m
Den flatere delen av hyttefeltet får lavere bebyggelse, men åpner for større fotavtrykk. Disse tomtene vil ha en nær kontakt med Nisser på relativt flate naturtomter med spredt furuvegetasjon. Gavlen vil her reguleres med lavere gesims og plasseres langs kotene for å ta mest mulig hensyn til tomtene lenger bak.



Bilde av markeringspunkt for hyttetomt nr17 som reguleres med hyttetype B 120m2, med langsgående gavl.

På områdene FF10-FF14 er det foreslått en tredje variant C der hytta kan ha noe større høyde. Det er skrånende terreng med mulighet for parkering under overbygd areal og noe større høyder uten at dette går ut over bakenforliggende hytter.

LOKAL BYGGESKIKK I NY DRAKT



Loft Nordigard Valebjørg

Byggeskikken med loft har røtter til middelalderen, og er fortsatt sterk i de øvre bygdene i Telemark. Mens stabbur var til oppbevaring av mat, var loftet ofte en staselig bygning for boligformål og en del av tunet på gården. I bratt terreng står gjerne loftet ut mot terrenget. Loftet fra Nordgard Valebjørg står i en slik bratt situasjon, med fjellet Våmur og Fyresvatn i bakgrunnen. (Fotograf: Gunhild Momrak)



Eidsborg

Det tørre og kontinentale klimaet i de øvre bygdene i Telemark har bidratt til at mange av trehusa fra middelalderen fortsatt står. Norges eldste profane trebygning er Vindlausloftet i Eidsborg, datert ca 1167. (Fotograf: Ragnhild Momrak)



Kvipt:

Loftene var ofte rikt dekorert med utskjæringer, som her fra loftet på Kvipt i Fyresdal. (Fotograf: Gunhild Momrak)



Modellfoto

Modellfotoet viser hvordan helhetsuttrykket kan bli med lokale byggetradisjoner, der bygningene innpasses i det bratte terrenget med lite fotavtrykk.

8.1.6 Utbyggingsrekkefølge

- o Før det gis igangsettingstillatelse for fritidsbolig skal avkjørsler fra fylkesveg 514 være godkjent av Statens vegvesen, veier fram til aktuell tomt og biloppstillingsplass være opparbeidet.
- o Igangsettingstillatelse blir heller ikke gitt før det er ført frem strøm, veg, vann- og avløpsledning til aktuell tomt.
- o Det skal foreligge godkjent plan for vann og avløpsanlegg før fradeling innenfor feltet, og utbygging kan starte.
- o Avfallsbod med tilstrekkelig kapasitet må være etablert før det kan bli gitt brukstillatelse for fritidsboliger.

9 Miljøfaglige vurderinger

9.1 Naturmangfoldloven

Kunnskapsgrunnlaget i henhold til §8 sier:

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Det er tatt utgangspunkt i naturbasen og skog og landskap sine kart. Det fremkommer ingen informasjon i basen om særlige forhold.

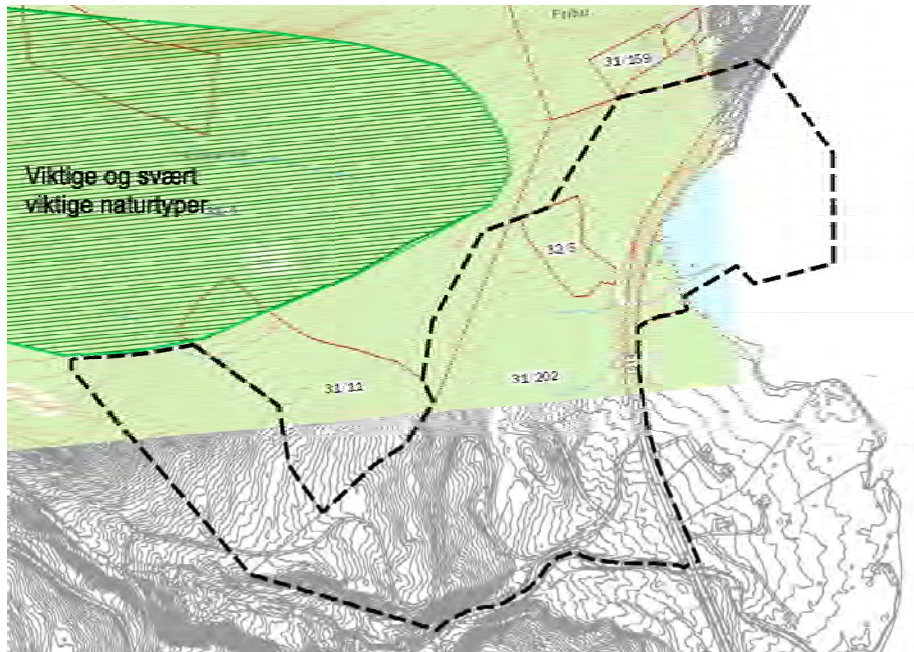
Samlet belastning §10. og miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder §12

Det vurderes at det ikke blir større belastning samlet sett i området.

9.2 Naturverdier

Ingen MiS figur er vist på kartsiden til Skog og landskap.

Naturbase viser ingen vern, men et området mot vest viser svært viktige og viktige naturtyper. Plangrensen er justert og følger nå grensen til disse naturtypene.



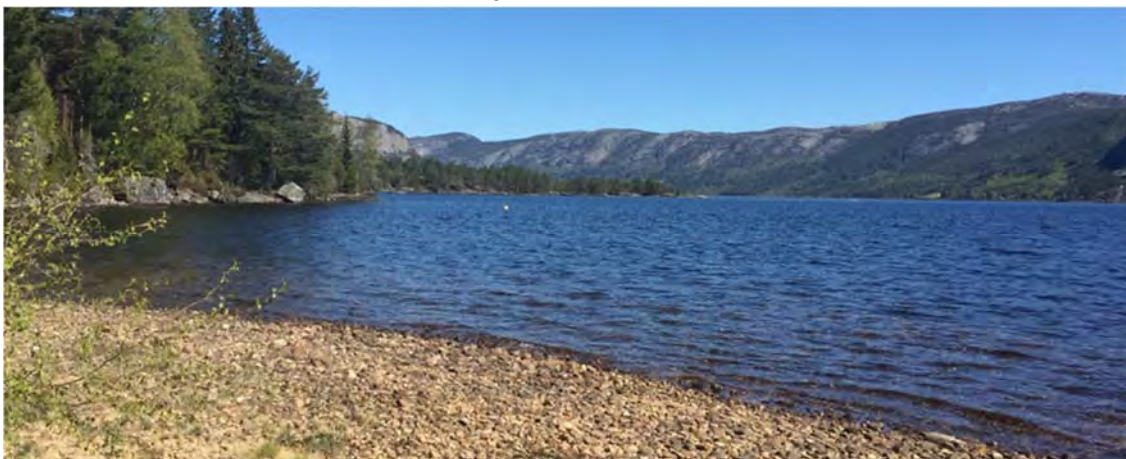
9.3 Friluftslivsinteresser

Områdene for fritidsbebyggelse ligger vest for fylkesveien. Den delen av planområdet som grenser til friluftsområde i Nisser planlegges til friluftsmål, småbåtanlegg, badeområde og badeplass.

Det skal opparbeides sti langt fylkesveien og videre vestover helt sør i området. Denne prepareres som skiløyper på vinteren og fungere som turvei på sommerhalvåret. Langs bekkefar som renner gjennom området og flere grønne korridorer er regulert friluftsmål.



Bilde fra utsiktspost i friluftsområde.



Bilde fra stranda mot småbåthavna



Bilde fra den oppdemte tjernet i Tårånsbudalen ved turområdet ovenfor på vestsiden av hyttefeltet.

9.4 Vann, avløp og renovasjon

Området skal bygges ut med høy sanitær standard. Det skal anlegges privat vannverk i området.

Det er stilt krav om tilkobling til kommunalt avløpsnett.

Plan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen.

Det er avsatt område, ved avkjørselen til badestrand og småbåtanlegg, til felles avfallsbod.

10 Kulturlandskap og kulturminner

10.1 Kulturlandskap

Kommuneplanen definerer ikke planområdet som et område med spesielt kulturlandskap. Det er heller ikke registrert noen landskapsfunn i område av betydning.

Vest for planområde ligger en husmannsplass og deler av den ligger innenfor planområde. Den delen av husmannsplassen som ligger innenfor planområde, er regulert som LNF- friluftsmål.

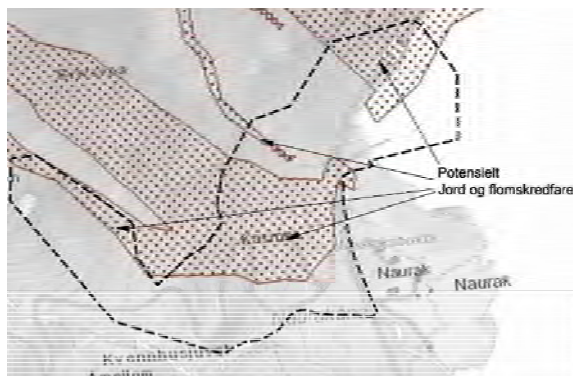
10.2 Kulturminner

Telemark fylkeskommune har foretatt kulturhistorisk registrering i planområdet og det ble gjort funn av ei kullgrop. Kulturminne er lagt inn som båndpålegging etter lov om kulturminne. Rundt båndpåleggingssonen er det lagt inn hensynssone, bevaring kulturmiljø, som anbefalt av Telemark Fylkeskommune.

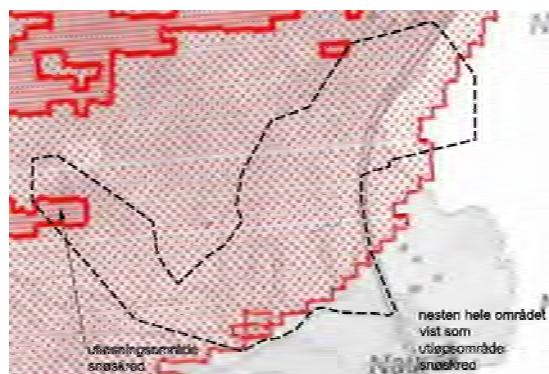
11 Samfunnssikkerhet og beredskap

11.1 Naturbasert sårbarhet

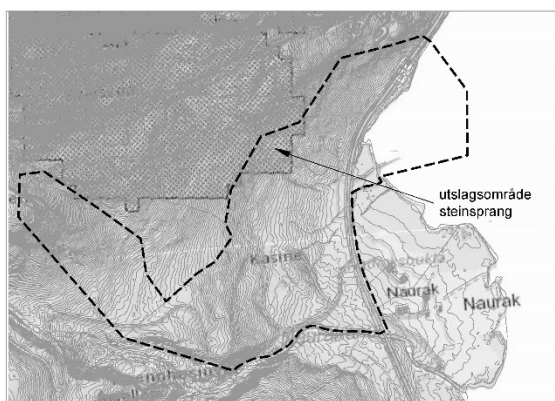
- o På kartsiden til NVE atlas vises følgende skredfarer:



Jord og flomfare



Snøskred



Steinsprang

Det vises til egen rapport om skred vedlagt.

Det konkluderes med at området ikke er ett flom eller rasutsatt byggeområder.

- o Alle nybygg skal dokumentere radonstråling fra grunnen eller ved bygningsmessige tiltak forebygge radonstråling. Teknisk forskrift av 2010 har nå klare krav til radonsikring av alle typer bygg. Tidligere krav om radonsikring er derved hjemlet i forskriften.

12 Barn, unges, funksjonshemmedes og eldres interesser

12.1 Tilgjengelighet

I reguleringsbestemmelsene, punkt 2.1.5, er det tatt med krav som omhandler dette temaet.

Alle hyttene har kjøreveg helt frem. Universell utforming skal ivaretas i henhold til krav i teknisk forskrift. Det er kjøreveg frem til badestrand. Turvegen skal ha en utforming som tilfredsstiller krav til utforming.

12.2 Leke og oppholdsarealer

Det er avsatt områder til friluftsmål på til sammen 61 daa. Innenfor formålet kan det lages sittegrupper, grillplasser og andre trivselstiltak forutsatt at tiltaket er av en slik art at det fremmer friluftslivet.

Langs fylkesveien og vestover langs sørsiden av planområde er det er planlagt skiløype/turveg med en reguleringsbredde på 5 meter.

Området helt vest reguleres til skianlegg.

13 Veg- og vegtekniske forhold/trafiksikkerhet

13.1 Trafikkforhold

Fv. 514 er en lite trafikkert veg, med ÅDT 200, og tiltaket det planlegges for vil ikke øke trafikkmengden av betydning. Alle hyttene skal ha vei frem og egen biloppstillingsplass på tomten. Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. hytte i henhold til bestemmelsene. Eksisterende avkjørsler fra Fv 514 til hytteområdet skal stenges, ny avkjørsel skal opparbeides omtrent 150 meter lengre nord.

13.2 Trafikkplan/vegutforming

Det er tatt inn bestemmelser som ivaretar forholdene til vegbredder og krav til plan for utbygging av veger, som skal godkjennes av kommunen som søknadspliktig tiltak. Vegstandarden skal være i henhold til standard for landbruksveier kl. 3.

13.3 Utvidelser og nyetableringer



Ny avkjørsel til hytteområdet etableres ved pilen. Eksisterende avkjørsel til området stenges.

Eksisterende avkjørsel, mot høyre til badestrand, skal benyttes.

14 Planfaglig utdyping av løsningene i forslaget

Planområdet inngår i arealdelen til Nissedal kommune og planen er i hovedsak i henhold til overordnet plan. Området som planlegges til skibakke er i kommuneplanen vist som LNF område. Det har vært en forhåndskonferanse med Nissedal kommune for å klarlegge de nærmeste forholdene til overordnet plan og behandling i kommunen.

Planen er utarbeidet i et samarbeid mellom Planhuset, Dronninga landskap og Snøhetta. Dronninga landskap og Snøhetta har utført en analyse og studie av løsninger for typer hytter og utforming av området. Det foreligger en egen presentasjon av resultatet. Planen har forankring i det arbeidet som er utført og man har forsøkt etter beste evne å tilpasse bestemmelser og plankart i henhold til disse forutsetninger. Utnyttelsesgrad i form av antall enheter for avsatte arealer, er i underkant av hva som tilstrebes i mange hyttefelt. Det er lagt vekt på at areal avsatt til bygging skal gi minst mulig fotavtrykk fra bygninger og alt tilstøtende areal må bevares mest mulig uberørt. Tilpassing og plassering av bygg er gjort med betydelig innmåling av terreng og flere justeringer av plasseringer. Fyllinger i terrenget for plassering av bygg er ikke ønskelig hverken i de brattere helningene i nord eller på i det slakere terrenget lenger syd. På det bratte området er det da som vist på skissene, tenkt på et mindre «fotavtrykk» fra bygget enn det bebygde arealet som kan bygges. Det er denne stabbursløsningen som bør inspirere til utforming av byggene. For å bevare mest mulig av terrenget som naturtomt har man også begrenset vegareal ved at en parkeringsplass på tomten skal ligge under overbygd areal for bygg type A.

Området ved Svivkollen og Naurak har noe unike kvaliteter som skal fremheve området. Det er skibakker og skiløyper med aktiviteter vinterstid og det er badeplass, brygger tilkomst til Nisser med aktiviteter sommerstid. Dette er en viktig kvalitet ved Svivkollen hyttefelt. Utbygger har i tillegg satset bredt på at området skal fremstå med kvalitet på bygg og utforming av området.

Viktige intensjoner med reguleringen er å innpasse fritidsbebyggelse i et bratt landskap uten at det opprinnelige landskapet, dvs. terreng og vegetasjonspreg går tapt.

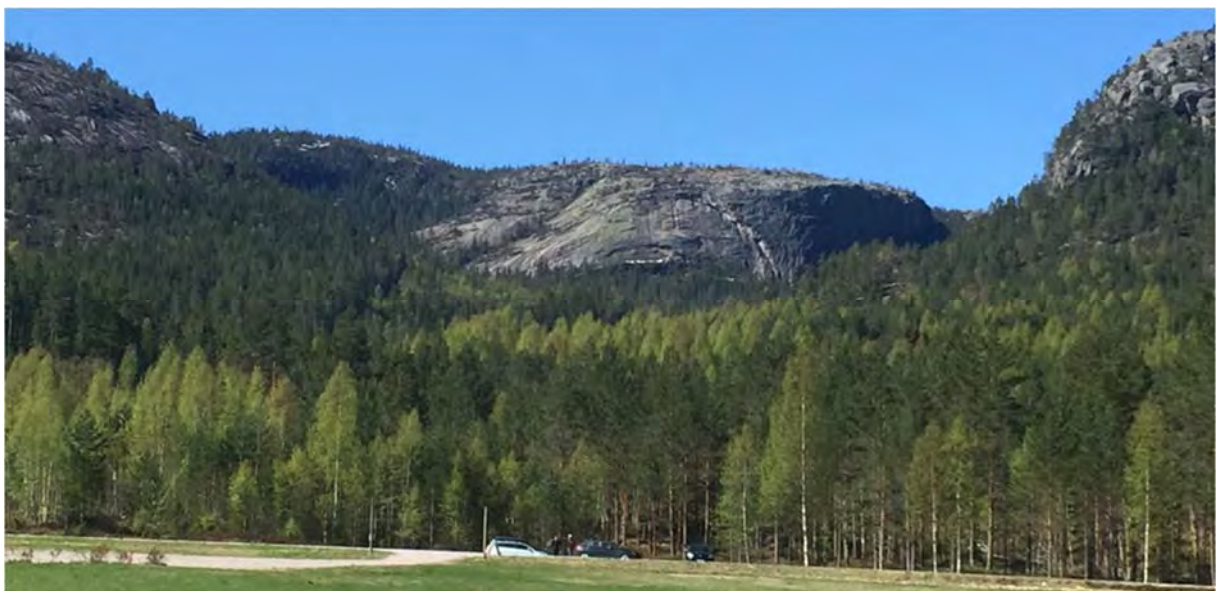
Det er lagt stor vekt på at området skal utvikles på en helhetlig måte i samspill med stedlige kvaliteter. Tomtene er distribuert og tilrettelagt med adkomst på en måte som gjør det mulig å ta vare på de naturgitte kvalitetene, samtidig som bebyggelsen har et godt samspill med terrenget. Det er viktig å bevare mest mulig av eksisterende vegstasjon. Det tilstrebes tilrettelegging for bevaring av naturtomt i størst mulig grad. Det er viktig at hyttene oppleves som naturnære og stedegne og at det unngås formgiving som forutsetter masseforflytninger av terrenget.

Felt FF17 og FF18 foreslås som flateregulert. Arealet er også på denne siden til dels bratt, men noe mere kupert enn den nordlige delen. Det er i planarbeidet tenkt på en utnyttelse for terrasserte bygg eller bygg i rekker. Muligheten ligger til rette for leilighetsbygg nært til skianlegget. Det er også mulig å utnytte arealet til frittliggende bygg, men det er ikke ønskelig at dette låses opp i planen i dag. Det er selvsagt mulig med en omregulering på et senere tidspunkt, men vi har valgt å foreslå en løsning der det er stilt krav om samlet situasjonsplan i forkant av utbygging. Det kan da gjøres sammen med at det skal igangsettes tiltak på området. Dette er en løsning som forenkler prosessen med utbygging og tidsaspektet for igangsetting av tiltak, fremfor en omregulering. Formålet for arealene skal ikke endres slik det ser ut i dag og da er dette to avgrensede områder som bør kunne håndteres på en grei måte slik det er foreslått. I planen er områdene FF17 og FF18 foreslått som byggeområder, men vil inntil en utbygging kan starte bli benyttet som friområder. Vi mener at arealbruk og krav er tilfredsstillende avklart i planen.

Vi håper planen danner grunnlag for en god utbygging der helheten blir ivaretatt på best mulig måte.



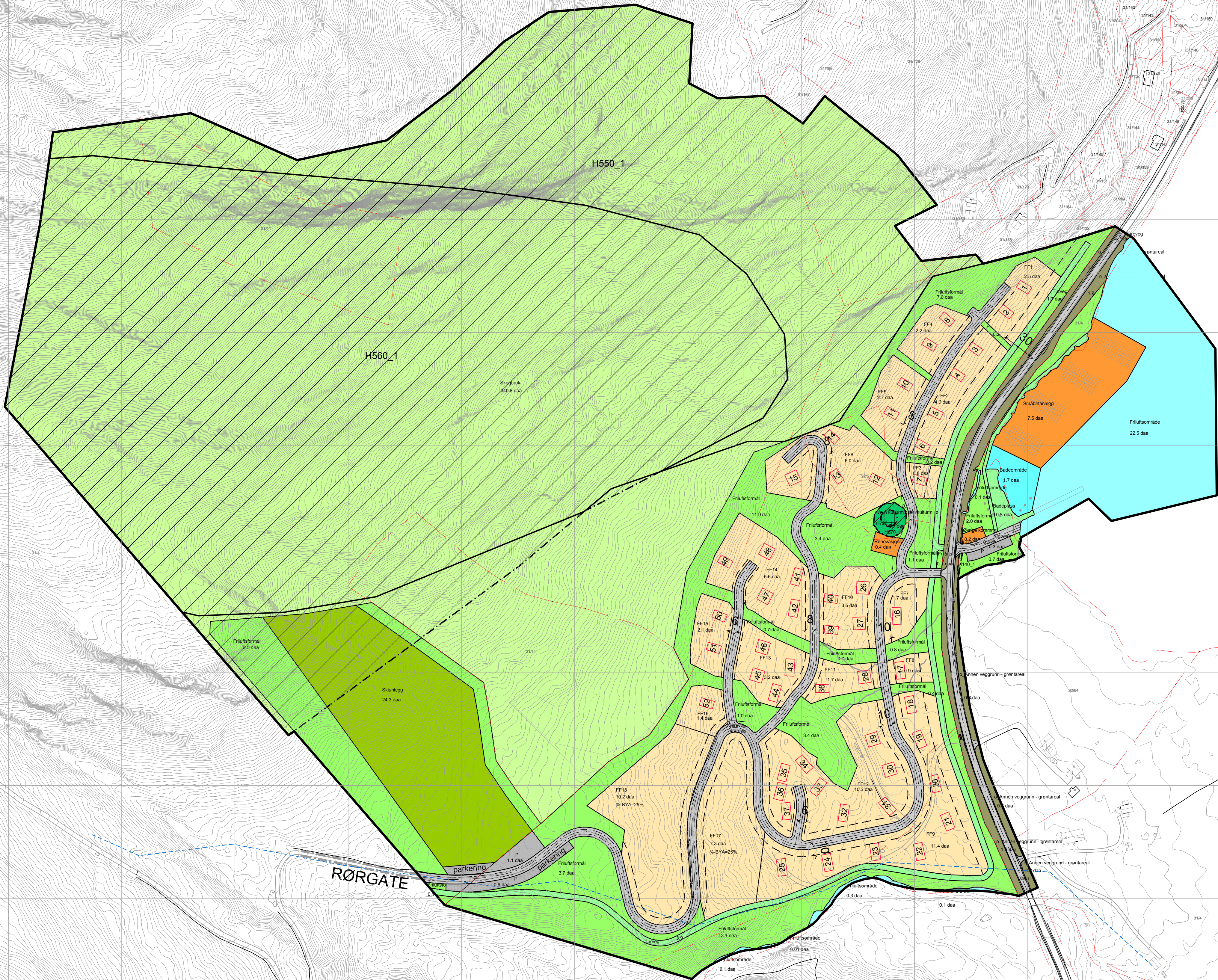
Typisk terreng og utsikt i søndre enden nær tomt 34.



Bilde ved avkjøringen til Naurakstunet.

15 VEDLEGG:

1. Reguleringsbestemmelser datert 20.1.16
2. Plankart Svivkollen hyttefelt datert 20.1.16
3. Rosanalyse datert 20.1.16
4. Vurdering av skredfare
5. Arealtabell
6. Varslingsbrev datert 4.5.15
7. Oversiktskart
8. Telemark Fylkeskommune -Rapport kulturminneregistrering datert 17.7.2015
9. Arendals Vasdrags Brugseierforening -Brev av 9.2.15 med vedlagte kart
10. Fylkesmannen i Telemark – brev datert 4.5.15
11. Mattilsynet – epost datert 27.5.15
12. Statens vegvesen brev datert 1.6.15
13. Telemark Fylkeskommune brev datert 28.5.15
14. Koordinatliste
15. Forhåndskonferanse med kommunen



Reguleringsområde
572.5 daa

Nissedal kommune



Reguleringsplan PBL 2008

Å12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- FF17 Fritidsbebyggelse-frittliggende
- Skianlegg Skianlegg
- Renovasjonsanlegg Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekn. Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Småbåtanlegg Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Å12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- o_Kjøreveg Kjøreveg
- o_Annen veggrunn - grøntareal Annen veggrunn - grøntareal
- P Parkeringsplasser

Å12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- Turveg Turveg
- Badeplass Badeplass/-område

Å12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsfom-l samt reindrift

- Skogbruk Skogbruk
- Friluftsfom-l Friluftsfom-l
- Vern av kulturmiljø eller kulturminne Vern av kulturmiljø eller kulturminne

Å12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- Friluftsområde Friluftsområde
- Badeområde Badeområde

Å12-6 - Hensynssoner

- Frisikt
- Hensyn landskap
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Linjesymbol

- RpGrense
- RpFormålGrense
- Regulert tomtegrense
- RpSikringGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingGrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Stenging av avkjørsel

Hyttetyper, ikke juridiske linjer

- Bygg A
- Bygg B
- Bygg C

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: NISSEDAL_KOMMUNE
Dato for basiskart: 05.01.15
Koordinatsystem: UTM_SONE_32_BASERT_PA_EUREF89
Høydegrunnlag: NN1954

Ekvidistanse 1m

Kartmålestokk: 1:2000

0 25 50 75 100 125m



DETALJREGULERING FOR
SVIVKOLLEN, gnr31bnr202
PLANID 2015 001

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAK NR.	DATO	SIGN.
Revisjon: Mindre planendring i formanskapet	17/17	02.02.17	
Kommunestyrets vedtak:	074/16	20.10.16	
2 gangs behandling i kommunen	120/16	15.09.16	
Offentlig ettersyn fra.....26.04.16.....til.....08.06.16.....			
1 gangs behandling i kommunen	025/16	17.03.16	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		04.05.15	ov
PLANEN UTARBEIDET AV: Planhuset a.s. arkitekt og rådgivende ingeniør Drangsdalveien 1, 3750 Drangedal	Tegn.nr.	Dato	Ark.
	2	20.01.16	14 966

Snøhetta
DRONNINGALANDSKAP

TILHØRIGHET

Kommune	Nissedal
Grunnkrets	Tveit
Høyde over havet	267 m

STEDER I NÆRHETEN

Trontveit	6.9 km
Heimdal	11.2 km
Tjønnfoss	12.8 km
Fjone	14.8 km

TRANSPORT

	Kristiansand Kjevik	120.6 km
	Tveitsund	7.5 km
	Skien	104.6 km
	Kristiansand	138.4 km
	Tønsberg	163 km
	Drammen	217 km
	Oslo	255.6 km
	Fredrikstad	223.7 km

AKTIVITETER, OPPLEVELSER M.M.

Naurak Kafé	0 km
Treungenfestivalen	7.1 km
Pipo Indoor Playground	7.1 km
Treungen Gjestgiveri	7.6 km
Treungen stadion	7.7 km
Tveit skule gymsal	8.4 km
Tveit gamle kyrkjegard	9.1 km
Treungen kyrkje	9.8 km
Nissedal Klatresenter	9.8 km
Åshild's Strikkestoge og Handverkutsal	12.3 km
Gautefall Feriesenter	15.8 km
Terrengsykling på fjellet	18.4 km
Jettegrytene i Eikholm	18.7 km
Gautefall Appartment	21.3 km
Gautefall Alpinsenter - Storebjørn - nede	21.6 km
Gautefall Alpinsenter - Lillebjørn - nede	21.6 km
Aktivitetsleir på Gautefall	21.7 km
Destinasjon Gautefall Hotell	21.7 km

VARER/TJENESTER

	Spar Treungen	7.7 km
	Nærbutikken Nissedal	26.7 km
	Coop Prix Treungen	7.4 km
	Spar Treungen	7.7 km
	Gautefall Alpinsenter	21.6 km
	Best Lauvland	8.2 km

OM STEDET

Treungen er kommune- og administrasjonsstedet i Nissedal. Navnet Nissedal burde egentlig ha vært skrevet Nisserdal, og spesielt er kommunevåpnet en populistisk tilsnikelse. Kommunen er navngitt etter innsjøen Nisser, og sjøens navn kommer fra norrønt «Niðsær», der første del «Nið» har betydningen «brusende», mens annen del «sær» betyr «sjø». Det norrøne navnet på Treungen var «Priðjungrinn», «tredjedelen», og henspiller sannsynligvis på en gammel bygdeinndeling.

Kilde: Nissedal kommune, Wikipedia

Nissedal kommune grenser i nord til Kviteseid, i øst til Drangedal og Gjerstad, i sør til Vegårshei og Åmli, og i vest til Fyresdal. Høyeste punkt er Førheinutane, 1 049 m.o.h. Kommunen dekker et areal på 908 km². Nisser, største innsjøen i Telemark, er et dominerende landskapsmerke med innbydende sandstrender og svaberg omkranset av blankskurte, høyreiste fjell. Den fire mil lange og 250 meter dype innsjøen inneholder reint, klart drikkevann. Næringslivet i kommunen er variert. Viktige næringsveier er jord- og skogbruk, pelsdyrhold, kraftforsyning og reiseliv.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Send kopi av gyldig legitimasjon, gjerne førerkort, og signatur sikkert og trygt via Digipost. Sending via e-post er på eget ansvar, post@advokatevja.no. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelige også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

BUDSKJEMA - OPPDRAG 322

ADRESSE: Naurak, 3855 Treungen
G/bnr. 31/213 i Nissedal kommune

KONTAKTPERSON/ ANSVARLEG MEKLAR: Advokat Inge Magnus Evja, Mobil: 917 12 680

KONTAKTINFORMASJON BUDGIVAR

Namn: _____
F.pers.nr.: _____
Tlf/mobil: _____
Epost: _____
Adresse: _____

KONTAKTINFORMASJON BUDGIVAR

Namn: _____
F.pers.nr.: _____
Tlf/mobil: _____
Epost: _____
Adresse: _____

BUDGIVAR GIR MED DETTE FØLGANDE BUD:

Kjøpesum kr _____ samt omkostningar jf. salsoppgåve

FINANSIERING

Eigenkapital kr: _____ Långivar: _____
Ønska overtakingtidspunkt: _____ Långivar namn: _____
Långivar tlf: _____

Budet gjeld til og med dato: _____ kl.: _____

Dersom ikkje anna er oppgjeve gjeld budet til kl. 15.00 fyrste verkedag etter siste annonserte visning. I forbrukarforhold vil bud med kortare akseptfrist enn til kl. 12.00, fyrste verkedag etter siste annonserte visning, ikkje bli vidareformidla til selgar.

Budet er basert på informasjon som kjem fram av salsoppgåva datert 10.12.19.

Underteikna er gjort kjent med at selgar står fritt til å godta eller forkaste eit kvart bud, og at budet er bindande for kjøpar når selgaren får kjennskap til det. Handelen er juridisk bindande for begge partar dersom budet aksepterast innan akseptfristen.

Underteikna er kjent med at bud vil bli forelagt kjøpar når handelen er slutta.

PLASSER LEGITIMASJON HER

PLASSER LEGITIMASJON HER

Ved to budgivarar gjer begge kvarandre gjensidig fullmakt til å representere kvarandre i budgivinga.

Stad/ dato: _____ Underskrift: _____ Underskrift: _____

Advokat Inge M. Evja, pb 37, 3836 Kviteseid, Org.nr. 912829731 mva, post@advokatevja.no.

Send raskt og sikkert via Digipost. Send også budvarsel på sms til 917 12 680.

Sending via e-post skjer på eget ansvar.