



SKAGAHØGDI

STØLTUNET Nye fritidsleiligheter 75 m² Priser fra kr. 3 190 000,- til kr. 3 690 000,-



VELKOMMEN TIL SKAGAHØGDI OG STØLTUNET

*Nye familievennlige fritidsleiligheter på Skagahøgdi kommer for salg!
Spektakulær utsikt | Ski inn/ski ut | Høy standard*

Litt over 2 timer fra Sandvika og drøye 4 timer fra Bergen ligger Skagahøgdi 900 moh på høyfjellsplatået mellom Gol og Hemsedal midt i fjell-Norge.

Her byr naturen på fantastiske fritidsopplevelser hele året, fra fiske og fjellvandring til sykkelturner og uendelige skimuligheter.

Den spektakulære beliggenheten med magisk utsikt over fjellheimen fra Norefjell via Hemsedalfjellene til Jotunheimen gir kort vei til alt høyfjellet har å by på.

Gled deg til å senke skuldrene i ditt eget moderne fjellrede med ski inn/ski ut til både alpint og langrenn eller bare forsvinne langt inn i en bok. Her går aktivitet og ro hånd i hånd.

Leilighetene vil inneholde flislagt entré/gang, åpen stue/kjøkken-løsning, romslig og delikat bad, wc, 3 soverom og utebod.

Se kontaktinformasjon på baksiden for mer informasjon.

ADRESSE:	Skagahøgdi, 3550 GOL
OPPDRAGSNR:	
PRISANTYDNING:	Fra kr. 3 190 000,- til kr. 3 790 000,-
OMKOSTNINGER:	Kr. 21 160,-
EIENDOMSTYPE:	Fritidseiendom
TOMTEAREAL:	Festet tomt
BRA/P-ROM:	75/75 m ²
BYGGÅR:	2021
ANT. SOV.:	3





Illustrasjonsbilde



Illustrasjonsbilde













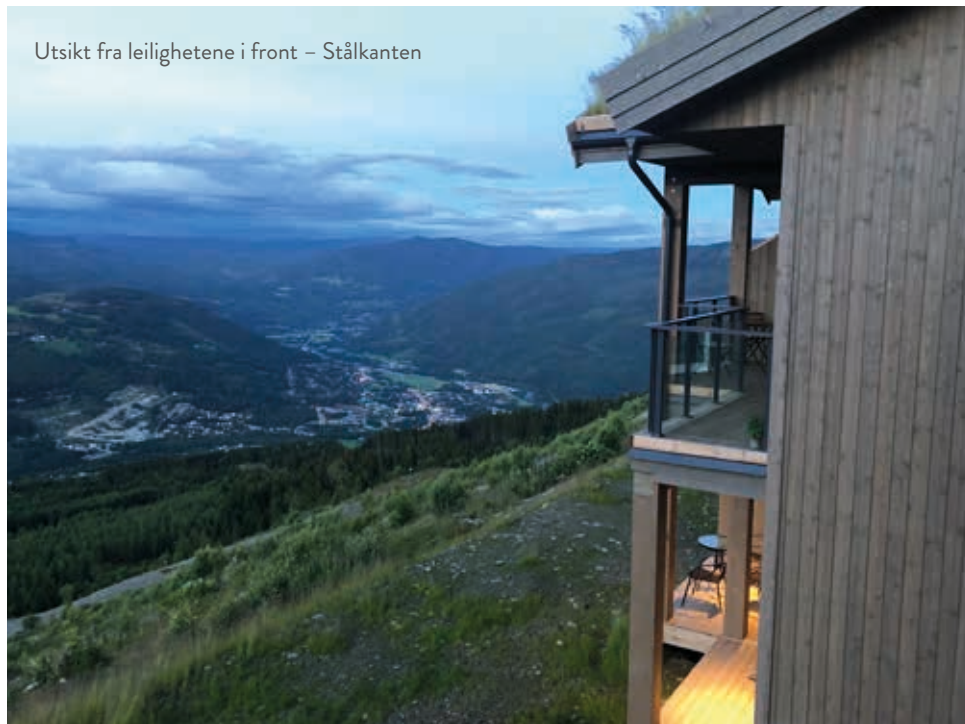
VARMESTUE PÅ TOPPEN

Etter en lang dag med ski på beina er det godt å kunne nyte utsikten fra Norefjell i sør via Hemsedalsfjellene og inn til Jotunheimen.



180 graders utsikt – her bl.a mot Hemsedalsfjellene og Jotunheimen.

Utsikt fra leilighetene i front – Stålkanten



Utsikt mot Norefjell og Golsfjellet





Naturen på Skagahøgdi byr på flotte fritidsopplevelser året rundt. Fra fjellvandring til flere vann med bade- og fiskemuligheter og fine toppturer til sykkelturer og turstier – samt uendelige skimuligheter. Opplev naturen og dyrelivet der du er.

Et vintereventyr



OM EIENDOMMEN

ADRESSE

Skagahøgdi, 3550 GOL

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 22, bnr.191, festenummer. ____ i Gol kommune

PRIS

Fra kr. 3 190 000,-
Til kr. 3 690 000,-

Omkostninger kr. 21.160,-

OMKOSTNINGER

- *Dokumentavgift, kr. 0,-
- Tinglysningsgebyr skjøte p.t kr. 585,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument p.t kr. 585,-
- Tilkoblingsavgift tv/internett (valgfritt) kr. 4 990,-
- Stiftelsesgebyr og gebyr for organisering kr. 5 000,-
- Startkapital kr. 10 000,-

Sum omkostninger: kr. 21 160,-

*Ved første gangs overføring av en nyoppført bolig som ikke er tatt i bruk betales det kun dokumentavgift av tomteverdien. Dersom boligen er oppført på festet tomt svares det ikke dokumentavgift.

BETALINGSBETINGELSER

1) Det forutsettes at 10% av kjøpesum innbetales som forskudd til meglers klientkonto. Beløpet må være fri egenkapital, og ikke betinget av pant.

Kjøper vil få tilsendt faktura når selgers forbehold er slettet og garanterer iht bustadoppføringslova §12 er utstedt.

Om selger stiller §47 garanti vil forskudd/deloppgjør som kjøper innbetaler til meglers klientkonto, utbetales til selger/byggelånsbank og godskriving av renter til kjøper opphører. Det godskrives ikke renter når et rentebeløp utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglerforskriften §3-10.

2) Resterende del av kjøpesummen betales etter avtale.

Megler er kun oppgjørsansvarlig.

OFFENTLIGE/KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter og eiendomsskatt fastsettes når boligene er ferdig bygget og betales av den enkelte seksjonseier direkte til kommunen.

ANDRE FASTE KOSTNADER

Fellesutgifter for leiligheten er stipulert til ca. kr. 1670,- pr. mnd og tar utgangspunkt i selgers budsjett, samt stipuleres årlig.

Fellesutgifter inkluderer:

- Drift/vedlikehold av vei.
- Destinasjonsavgift
- Vann og avløp
- Renovasjon
- Festeavgift

I tillegg må det kjøpes to sesongkort i skianlegget, jfr. Bestemmelser for Skagahøgdi, som gjelder for området.

For kjøpere som skriver kjøpekontrakt før 1/1-21, dekker Specter Drift AS avgifter for vei-, vann- og avløpsanlegg de første 5 årene.

AREALER

BRA 1. etg: 75 m²
P-rom 1. etg: 75 m²
Brutto: 93 m²

BRA 2. og 3. etg: 75 m²
P-rom 2. og 3. etg: 75 m²
Brutto: 93 m²

Primærrom er entré, stue/kjøkken, bad, wc, 3 soverom

ANTALL SOVEROM

3

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

EIERFORM

Eierseksjon på festet tomt

EIENDOMSTYPE

Fritidsleiligheter

BELIGGENHET

Leilighetene skal bygges på toppen av Skagahøgdi Skisenter ca. 15 min kjøretur fra Gol sentrum. Naturen på Skagahøgdi byr på flotte fritidsopplevelser året rundt fra fiske og fjellvandring til sykkelturer og uendelige skimuligheter. Det blir ski inn/ski ut ved alle leilighetene både for den som ønsker å stå på ski og gå på ski.

Gol med sin sentrale beliggenhet i Hallingdal er et naturlig knutepunkt både for nabokommunene og veifarende mellom Øst- og Vestlandet. Kun litt over 2 timers kjøretur fra Oslo og drøye 4 timer fra Bergen. På 1 drøy time er du over på Vestlandet dersom fjorder og fjell kaller. Både Bergensbanen og diverse ekspressbusser har stopp på Gol.

Skagahøgdi Skisenter har den siste tiden gjennomgått store oppgraderinger. Vi kan friste med 25 nedfarer og et eget familieområde solrikt beliggende på toppen med 5 bakker like ved leilighetene. Med en høydeforskjell på nærmere 500 meter fordelt på 3 heiser, finner du flotte nedfarer for alle ferdighetsnivåer. Kommende sesong blir den nye varmestuen på toppen klar med utsikt få forunt.

Foretrekker du langrenn, kan du spenne på deg skiene og gå milevis innover et fantastisk løypenett helt til toppen av Hemsedal skisenter eller i retning Ål med utsikt til Hallingskarvet og Reineskarvet som belønning. Det er flate fine skiløyper rett utenfor døren, både klassisk og skøytespor, samt stikkede høyfjellsløyper. Det unike med Skagahøgdi er at du allerede er og bor i høyden.

I sommerhalvåret utgjør de samme løypene et nett av turstier og sykkelveier innover fjellet til flere vann med bade- og fiskemuligheter og fine toppturer. Opplev naturen og dyrelivet der du er.

Uansett årstid vil du aldri mangle fritidstilbud i Gol, som er det største handelssentrumet i Hallingdal.

Badeland, svømmehall, turn- og klatrehall, motorpark, stølsbesøk, middelalderpark, elvekajakk,

sykkelutleie, ørretfiske, konserter og mangfoldig handel med bl.a. kjøpesenter, vinmonopol, kaféer, restauranter, møbelbutikker og mye mer er bare noen av mulighetene i og utenfor Gol sentrum.

Ønsker du å spille golf, kan dette gjøres på Hemsedal Golf Alpin – Eventyrbanen, som ligger på grensen mellom Gol og Hemsedal ca. 20 minutters kjøretur unna med bil. Her finner du en 18-hulls golfbane, som passer alle ferdighetsnivåer, samt en golfstue med servering.

Skagahøgdi er med andre ord et godt sted å være, både for den aktive og for den som ønsker ro.

PARKERING

Parkering på felles parkeringsplass.

TOMT

Festet tomt. Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenføring/fradeling, og endelig oppmåling utført av kommunen. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonsbegjæring eller sameievedtekter.

BYGGEÅR

2021

BYGGEMÅTE

Bygningstekniske opplysninger:

Leveres i bindingsverk

Bæresystemer: Bindingsverk med takstoler. Bæresystem over underetasjer utføres med brann og lydskille.

Yttervegger: Leveres i bindingsverk kledd 29x148 tømmerfalskledning i ultimalt eller tilsvarende. Vinduer og dører leveres ferdig behandlet fra fabrikk i fargen askesort. Balkonger og terrasser leveres med impregnerte terrassebord, og rekkverk i glass. Dører: Entrédører leveres med nødvendige brann- og lydkrav. Boddør leveres i tettslett, farge askesort.

Balkongdører leveres i farge askesort. Innerdører leveres i type LINE 1 speil eller tilsvarende.

Dekker/oppbygging: Leilighetene leveres i bindingsverk med etasjeskiller i tre og 2-lags gips med brann- og lydskille iht. krav.

Himlinger: Se beskrivelse under standard i salgsoppgave, samt vedlagte leveransebeskrivelse.

Yttertak: Yttertak utføres med torvtak.

INNHold

Leilighetene inneholder entré, stue/kjøkken, bad, wc, 3 soverom, utebod, uteplass/veranda.

STANDARD

Byggene går over 3 etasjer og leveres i reisverk med tømmerfalskledning.

Materialvalg innvendig:

Gulv: Laminat type «Brent Eik» fra Pergo eller tilsvarende, fliser i entré, gang, bad og wc. Vegger: Slettpanel, farge «myk eleganse» fra Bjertnes eller tilsvarende, fliser på bad. Himling: Gips

Utstyr/innredninger:

Kjøkken: Leveres av Kvik eller tilsvarende. Det leveres hvitevarer (induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og innebygget kombinert kjøl-/fryseskap)

Badromsmøbler: Det leveres baderoms-innredning fra Kvik eller tilsvarende.

Avtrekksanlegg: Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med 85% varmegjenvinning.

Generelt:

Sanitærinstallasjon: Henviser generelt til romskjema.

Dette vil bli levert:
– Vegghengt klosett

– Baderomsinnredning med servantplate og stor vask med 1-greps servantbatteri

– Dusjbatteri

– Dusjvegger med klart glass

– Vann og avløp til vaskemaskin

– Varmtvannsbereder

– Generelt vil alle vann- og avløpsrør i boenhetene bli utført som skjult anlegg

Fellesanlegg: Brannskap blir montert i den grad/omfang det er offentlig krav.

Varmeanlegg:

Boenhetene: Oppvarming med elektrisk gulvvarme i entré og bad. Panelovn i kjøkken/stue. Muligheter for panelovn i soverom. Peisovn/gasspeis i stue/kjøkken.

Elektroinstallasjon: Se leveransebeskrivelse. Boenheter: Hver boenhet får eget sikringsskap og strømmåler. Strømabonnement og betaling av tilknytningsavgift må foretas av den enkelte kjøper. I tillegg til kursopplegg for komfyr, kjøkkenvifte, oppvaskmaskin og oppvarming, vil det være utvidet omfang av stikkontakter og lyspunkt/brytere.

Bredbånd/antenneanlegg: Det ligger klart for installasjon av fiber i leilighetene. Påkobling er valgfritt. Gebyret betales av den enkelte kjøper.

OPPVARMING
Oppvarming med elektrisitet i form av varmekabler, ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning og panelovner. Det blir i tillegg levert peisovn/gasspeis.

VEI/VANN/AVLØP
Det er etablert et felles vann og avløpsanlegg på Skagahøgdi. Tilknytningsavgift kr. 29 000,- betales sammen med kjøpesummen. Det private vann- og avløpsanlegget er eiet av Specter Drift AS. Sameiet er pliktig til å være tilknyttet VA anlegget.

Det etableres et godt veinett i området som benyttes av den enkelte tomteeier.

ADKOMST

Fra Gol Sentrum, følg RV 52 mot Hemsedal. Ta så til venstre eter 3 km, ve skilting til Skagahøgdi skisenter/Skagahøgdi. Følg så veien videre i ca. 700 m. Sving så opp til høyre og følg videre veien med skilting mot Skagahøgdi.

BEBYGGELSE

Bebyggelsen vil bestå av 8 nye leilighetsbygg, hvor 4 av dem går over 3 etasjer og 4 av dem går over 2 etasjer.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

REGULERING

Eiendommen omfattes av planbestemmelser: Detaljregulering Skagahøgdi, revidert iht. vedtak i UNN 28.09.2018, saknr. 052/18, PlanID: 2018002, og felt BKB-B er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

For felt BKB-B settes %-BYA til 30%. Maks mønehøyde er 12 m.

KONSESJON

Gol kommune har forskrift som setter konsesjonsfriheten for bebygd eiendom ut av kraft. Kjøper må før overtagelse undertegne på egenerklæring om konsesjonsfrihet hvor det bekreftes at eiendommen er fritidsbolig.

ODEL

Det er ikke odel på eiendommen.

UTLEIE

Skagahøgdi har egne avtaler om utleie av boenheter i Støltunet sameie. All utleie i sameiet Støltunet skal skje gjennom Skagahøgdi Booking AS og deres bookingsystem. Utleie i egen regi er ikke tillatt og sameiets styre plikter å sørge for at dette overholdes.

SKATTEMESSIG FORMUESVERDI
Formuesverdien fastsettes av ligningskontoret etter ferdigstillelse.

TINGLYSTE HEFTELSER OG RETTIGHETER

Det er lovbestemt panterett til sameiet. Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende pengeheftelser.

LEGALPANT

Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for intil 2G (folketrygdens grunnbeløp).

Rentenivå, eventuelle nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

ANDRE RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (et såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler som ikke fremgår av grunnboken for eiendommen som selges.

ENERGIMERKING

Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A-G. Dersom selger/utbygger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske

leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utsendelse av ferdigattest for eiendommen.

MEGLERS PLIKT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV HANDELEN

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv.) Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det godtas kun inn- og utbetalinger fra norske finansieringsinstitusjon.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

OVERTAKELSE
Eksakt overtakelsestidspunkt gis av selger med minst 14 dagers varsel. Kjøper kan kreve dagsmulktt dersom dette varslede overtagelsestidspunktet overskrides. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i Bustadoppføringslova §11 er oppfylt.

BUDGIVNING
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er

forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgiver eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller en annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Hus alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

EIER
Skagahøgdi Eiendom AS

AVTALEBETINGELSER
Avtaleforholdet er underlagt bestemmelser i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenør og forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelseene. Bustadoppføringslova §3 sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten. Kjøper skal ikke betale inn noen del av kjøpesummen før §12 garanti er stilt.

Prosjektet rettet seg mot kjøper som ønsker å ervere fritidsbolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til anvendelse.

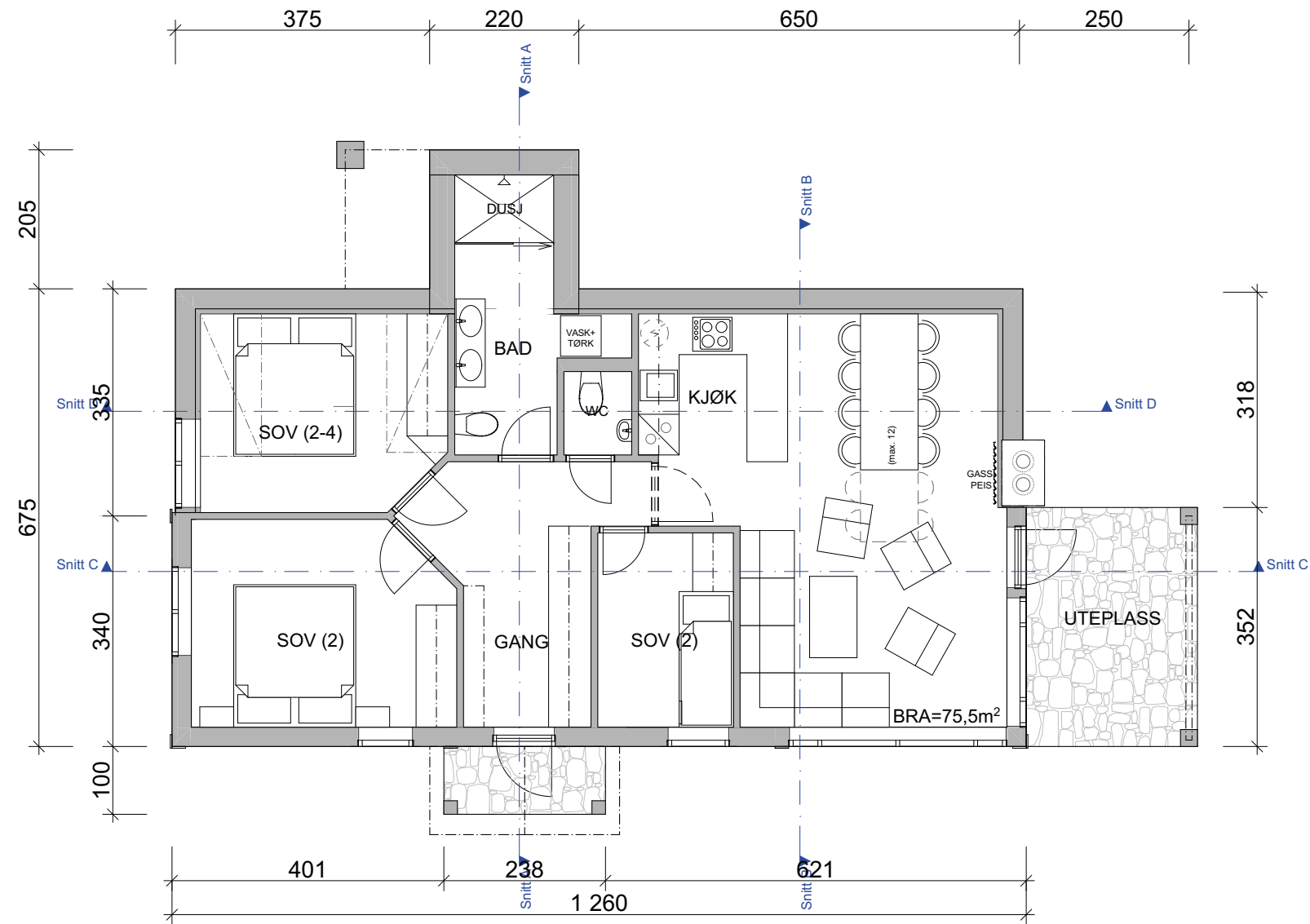
Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter bustadoppføringslova.

Eierforhold: Kjøper blir ved gjennomføringen av avtalen medeier i et eierseksjonssameie. Kjøper vil enerett til bruk av sin leilighet med eventuelt tinglyst tilleggsareal. Kjøpers øvrige rettigheter som medeier i et eierseksjonssameie følger av Eierseksjonsloven av 16.06.2017, og vedtektene til enhver tid. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser overfor sameiet (legalpanterett), i medhold av eierseksjonslovens § 31.

Garantier: For enheter som blir solgt etter Bustadsoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføingslova §12 og evt. §47. Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunktet garantien utstedes. P.t skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelse, jfr. §12. Garantien gjelder som sikkerhet for både selve leiligheten, og for boligdelens fellesarealer, utomhusarealer, herunder ferdigstillelse av disse. Garantien sendes av praktiske årsaker til megler på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper.

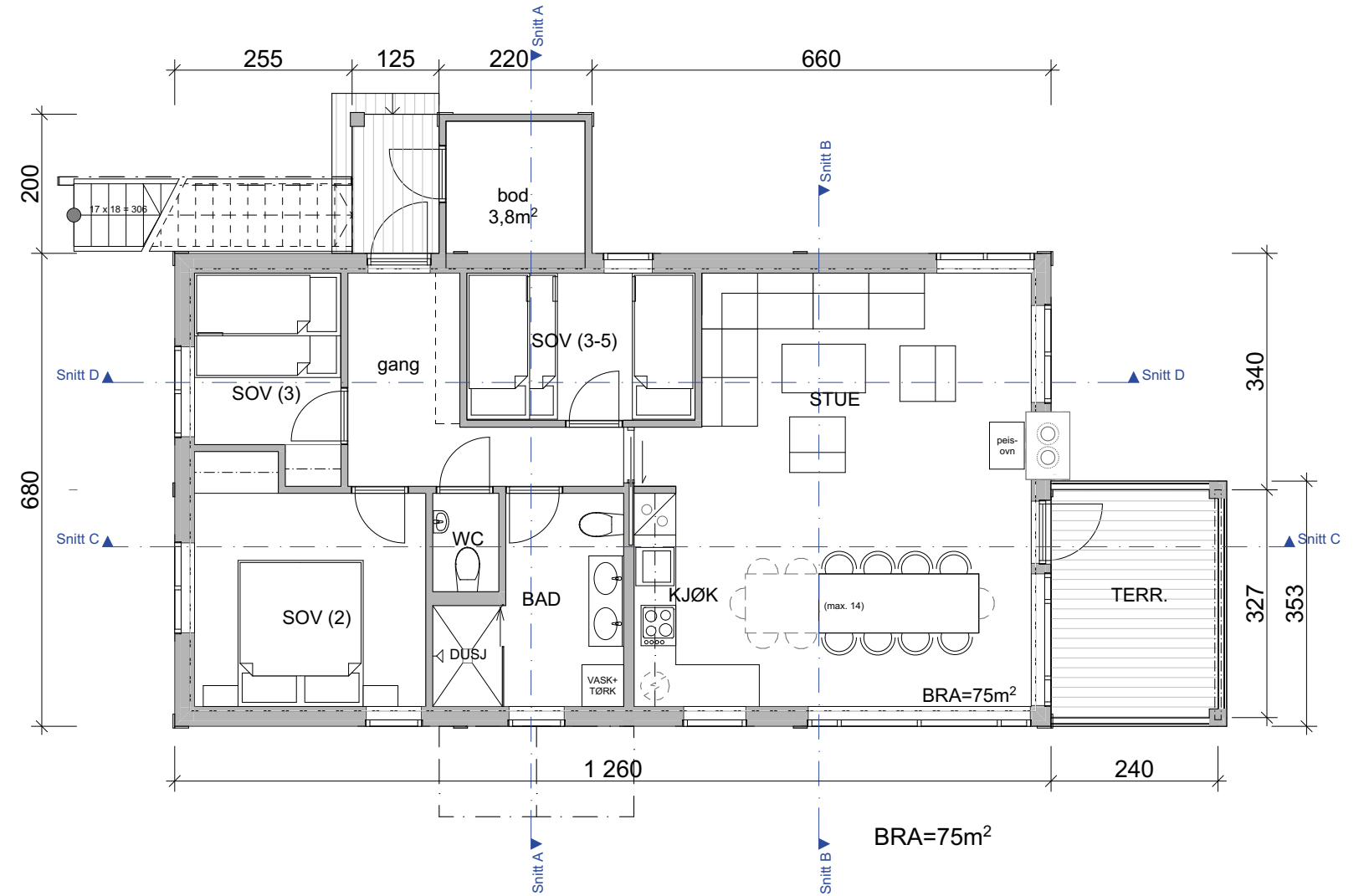
Eventuelle mangler må varsles til selger så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller etter at det var mulig å oppdage dem. Reklamasjonstiden er 5 år etter overtakelsen, jfr. Bustadoppføringslova §30.

PLANTEGNINGER



1. etasje

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommene kan også avvike fra dagens bruk av disse.



2. og 3. etasje

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommene kan også avvike fra dagens bruk av disse.

PLANBESTEMMELSER

Detaljregulering Skagahøgdi

Revidert iht. vedtak i UNN 03.06.2014, saknr. 033/14

Planid: 2012012

Revidert 03.12.2014

Revidert 04.03.2015 og 13.04.2015 etter kommunestyrevedtak 03.03.2015, sak K 008/15

Revidert ifm. reguleringsendring, 14.08.2018

§ 1. Generelt

- Bygninger skal tilpasses eksisterende terreng, landskap og omgivelser. Bygningene skal harmonere med omgivelsene innenfor det enkelte del-felt.

- Det tillates kun en bruksenhet pr. tomt.

- På tomter som er tilnærmet flate, (dvs. fall på tomtens sentrale parti inntil 1:10) tillates ikke oppfylling av terreng over 0,5 m.

- På tomter med moderat fall (dvs. at fall på tomtens sentrale/bebyggbare parti er mellom 1:10 og 1:3) tillates terrengendring inntil 1,0 m.

- På tomter hvor terrengfall på tomtens sentrale parti over 1:3 kan det tillates terrengendring inntil 1,5 m i forhold til opprinnelig terrengnivå så lenge dette kan skje med skråningsutfall innenfor egen tomtegrunn, og ikke brattere fyllinger enn 1:2. Skråninger skal overdekkes og tilsås.

- Ved forstøtningsmurer høyere enn 1 m, nærmere nabogrense enn 4 m, må det innhentes byggetillatelse fra kommunen.

- Parabolantenner tillates ikke plassert på takutstikk eller å stikke over mønehøyde/takflate.

- Gjerde kan kun settes opp i naturmaterialer, evt. med behandling i natur/ jordfarger, maksimalt på 500 m2 inngjerdet flate, bygninger medregnet.

- Det tillates ikke satt opp flaggstenger, spir eller klokketårn på hyttetomtene.

- I felt F14, F15, F16, F18 (tomt 71-72), F19, F20, F21 og F22 skal tiltakshaver gjennom byggesaken vise hvilke tiltak som må gjøres for at plan- og bygningslovens skredkrav blir oppfylt, jf. tekn. forskrift § 7-3. Ved hele utbyggingen skal det tas hensyn til bevaring av skogsvegetasjon som fungerer som le-vegetasjon mellom bebyggelsen og nedfartsløype.

- Før behandling av byggesøknad skal det settes krav om utendørsplan i målestokk 1:200. Utendørsplanen skal vise hvordan den ubebygde del av tomta skal utnyttes. Kartet skal i tillegg til bygningsplassering angi planlagt terrengbehandling på tomta, atkomst, parkering, ledningsgrøfter, tilplanting/ etterbehandling, støttemurer, material- og fargebruk. I tillegg skal det foreligg profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

§ 2. Reguleringsformål

- Alpinanlegg (A1-2)

- Næring/Bevertning og fritidsbolig for utleie (NB 1- 5)

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål med underformål hotell/overnatting (sosikode 1320), bevertning (sosikode 1330) og fritidsbebyggelse konsentrert (sosikode 1122) (BKB-A/B/C)

- Landbruk (LNFR 1-2)

- Bolig, frittliggende (B1)

- Fritidsbolig konsentrert (FK 1-5)

- Fritidsbolig frittliggende (F1-45)

- Parkeringsplass (P1-9)

- Naturområder (N1-17)

- Grøntstruktur (G1-19)

- Hensynssone Naturmiljø (HN)

- Hensynssone Kulturmiljø (KM)

- Hensynssone Grøntstruktur (HG)

- Adkomstveier og annet veiareal/grøntstruktur (V3-V5)

§ 3. Alpinanlegg (A1-2)

Innenfor område regulert for alpinanlegg kan det anlegges heiser, nedfartsløyper, snøanlegg og andre nødvendige driftsanlegg og driftsmidler for alpinanleggets drift og vedlikehold.

Minst 50 % av området skal opprettholdes som vegetasjonsbelte. Skjæringer og fyllinger skal behandles slik at de fremstår mest mulig naturlige og i den grad det er mulig tildekkes og tilsås.

Området kan brukes til beitemark på sommeren.

Kantvegetasjonen langs Spildra skal bevares. Det skal gjennomføres nødvendig sikring mot at skikjørende ikke kommer ut i kjøreveier.

§ 4. Næring/Bevertning (NB 1-5)

I disse områdene kan det etableres varmestue med serveringssted, servicetilbud og butikk tilknyttet virksomheten, samt leiligheter for utleie eller hotellvirksomhet.

NB 1

For N/T 1 er BRA= 1000 m2, tillatt gesimshøyde er 8 m og mønehøyde 10 m.

NB 2

I område N/B 2 er tillatt gesimshøyde inntil 6 m og mønehøyde inntil 9 m. Tillatt BRA= 20 % av arealet regulert til formålet. Det medtas ikke parkering i beregningen, da parkering er dekket i egne parkeringsplasser for besøkende. Første etasje skal disponeres for servering/utleielokaler. På arealet over 1 etg. plan kan det for NB 2 bygges leilighet(er) for vaktmesterfunksjon eller utleie.

NB 3

For område NB 3 tillates oppført et «signalbygg» med BRA= 225 m2 og høyde inntil 15 m. Utformingen skal ha hoveduttrykk av en stein-varde, hvor det legges stor vekt på høy estetisk kvalitet i samspillet mellom tradisjonelle naturmaterialer og moderne materialkvaliteter. Første og 2. etasje skal disponeres for servering/ utleielokaler. På arealet over 2. etasje plan det kan for NB 3 anlegges leilighet(er) for vaktmesterfunksjon eller utleie.

NB 4-5

I område NB 4-5 kan det oppføres bygning i to etasjer. Tillatt gesimshøyde inntil 5 m og mønehøyde inntil 8 m.

Tillatt BRA= 200 % av formålsarealet. På 1. etg. plan skal disse bygningene primært ha funksjon som service- og salgsbod tilknyttet fritidsutstyr, samt salg av kioskvarer. Rom for varig opphold tillates ikke på 1. etg. plan.

§ 5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål med underformål hotell/overnatting (sosikode 1320), bevertning (sosikode 1330) og fritidsbebyggelse konsentrert (sosikode 1122)

BKB-A

- For felt BKB-A settes %-BYA til 60%. Maks mønehøyde er 10 m.

BKB-B

- For felt BKB-B settes %-BYA til 30%. Maks mønehøyde er 12 m.

BKB-C

- For felt BKB-C settes %-BYA til 30%. Maks mønehøyde er 10 m.

§ 6. Landbruk (LNF 1-2)

Landbruksområder reguleres av gjeldende kommuneplan.

§ 7. Bolig, frittliggende (B1)

Tillatt BYA = 20 %. Maksimal mønehøyde er 7 m.

§ 8. Fritidsbolig konsentrert (FK 1-5)

I disse områder kan det bebygges leiligheter med gesimshøyde opptil 6 m og mønehøyde 9 m regnet i forhold til eksisterende terreng. Tillatt bebygd

areal BYA = 20 % av formålsarealet for områdene FK1 – FK6 regnet under ett.

Parkering inngår i beregningsgrunnlaget. I forbindelse med byggesøknad skal det for alle parseller vedlegges terrengprofil i lengdesnitt og tverrsnitt over tomta med plassering av bygg.

§ 9. Fritidsbolig frittliggende (F1-45)

- Fritidsbolig kan bebygges med maksimalt BYA = 20% beregnet av netto tomt, Parkering inngår i utnyttingsgraden.

- Parkeringsplasser skal kunne vinterbrøytes. Fritidshus skal plasseres slik på tomten at det kan opparbeides minst to biloppstillingsplasser, hvorav minst en skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

- Fritidsboligene skal innenfor naturlig sammenhengende områder ha en utforming som gir et helhetlig inntrykk.

- Bebyggelsen kan deles opp i flere bygninger, men kan kun inneholde en bruksenhet og tillates følgelig heller ikke seksjonert.

- Fritidsbebyggelse skal oppføres i materialer og farger som glir inn i naturen. Hvite eller svært lyse, gule, eller klarblå hytter tillates eksempelvis ikke. Tak skal tekkes med naturmaterialer som torv, skifer, treverk, zink, papp, takstein eller betongtakstein. Maksimal gesimshøyde er 4,5 m og maksimal mønehøyde 6,5 m regnet i forhold til eksisterende terreng. For F1-F6 (tomt 1-24) er maksimal mønehøgde 6 m.

- Tomt 57-60, 71, 76-77, 85-91 skal etableres i minst 2 nivå for å ta opp terrenget. Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inn til 1,5 meter.

- For felt F7 skal det bygges fritidsboliger med moderne preg i en etasje og hvis terrenget gjør det naturlig kan det også bygges underetasje. Taket skal være flatt, evt. i kombinasjon med mindre skråtak eller oppbygg/overlys eller lignende med høyde maksimalt 1,5 m over gesims. Evt. oppbygg (flatt tak eller pulttak) over hovedgesims tillates når den er tilbaketrukket fra hovedgesims og maksimalt utgjør inntil 1/3 av hovedplan. Gesimshøyde for flatt tak sin hovedgesims er maks 4,0 m i hht. til NS3940. og mønehøyde er maks 4,5 m. beregnet i forhold til eksisterende terreng og ellers som angitt i denne bestemmelse. Anneks (inntil 30 m2 BRA) kan ha gesimshøyde på maksimalt 3,0 m.

- For F45, eksisterende fritidsbolig med punkt feste, videreføres gjeldende reguleringsbestemmelser som lyder; T-BRA er totalt 100 m2. Uthus og/eller anneks kan tillates når dette kan tilpasses eksisterende utbyggingssituasjon, terrengforhold og en god estetisk løsning. Når det etableres flere bygg på tomta skal alle bygg inngå i bruksarealet for hytta. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3 m og 5,5 m regnet i forhold til eksisterende terreng.

§ 10. Parkeringsplass (P1-9)

Alle parkeringsplasser er private. Parkeringsplassene P6 og P7 skal være allment tilgjengelig. Minst en av disse skal opparbeides før det gis brukstillatelse på område NB 6.

§ 11. Naturområder (N 1-17)

Innenfor disse områdene skal topografi og natur i størst mulig grad bevares uten andre inngrep enn de som er nødvendig for gjennomføring av planen. Nødvendige inngrep i disse områdene i forbindelse med etablering av vann, avløp- og kabel-tilførsel) er søknadspliktig overfor kommunen.

I hensynssone naturmiljø (HN) legges restriksjoner på deler av de regulerte tomtene i eksempelvis randsonen langs Spildra. Det tillates kun å felle større trær med diameter over 80 cm. målt 1 m over bakkenivå, eller høyde over 10 m. All annen vegetasjon skal opprettholdes, og det tillates ikke utfylling eller terrenginngrep i disse områder.

§ 12. Grøntstruktur (G 1-20)

I disse områdene skal vegetasjon søkes opprettholdt, men nødvendige tiltak for etablering av løypetraseer, preparering, og kulverter tillates. Områder berørt av opparbeiding av løypetraseer skal pålegges vekstlag, slik at de holdes grønne om sommeren. I Hensynssone grøntstruktur (HG) tillates ikke fjerning av undervegetasjon og krattskog, men større trær tillates fjernet. Terrengarbeider tillates ikke i disse områder etter at de er ferdig opparbeidet, uten etter søknad/godkjenning fra kommunen.

§ 13. Opparbeidelse av veier

Adkomstveien til området (V5) er regulert i 5 m vegbredde inkl. skulder 0,25 m på hver side, dvs. effektiv vegbane 4,5 m. Reguleringsbredde er 9 m. Det er regulert 2 m bredt teknisk vegareal på hver side av vegen. I tillegg tillates nødvendige skjæringer og fyllinger uten at dette er søknadspliktig (i den grad tomter evt. selges før veier er opparbeidet). Tilførselsveier (V4) er regulert i 4 m vegbredde inkl. 0,25 m skulder, reguleringsbredde er 8 m. Tilførselsvei (V6) er regulert i 7 m vegbredde inkl. 0,25 m skulder. Stikkveier (V3) er regulert i 3 m vegbredde inkl. 0,25 m skulder, reguleringsbredde er 6 m. For lange veier er det lagt inn møteplass. Det forutsettes at eksisterende avkjøringer fra fv. 223 blir adkomst til planområdet (fv. 223 HP 1 km 5,5 V eller fv. 223 HP 1 km 4,5 V)

Vertikalnivå 1 - underganger

- Felt G og felt A i plan for vertikalnivå 1 skal utføres som underganger for

skigående. Undergangen må detaljeres i byggesøknad. Som minimum skal det være plass til at maskin for løypepreparering skal kunne kjøre gjennom.

Vertikalnivå 3 - Overganger

- Felt A1 og A2 i plan for vertikalnivå 3 skal utføres som overganger for (ski) gående. Tunnel må detaljeres videre i byggesøknad, men skal som minimum være stor nok til at biler kan kjøre gjennom.

§ 14. Kulturminner

14.1 Hensynssoner

Innenfor Rudningsstølen ligger tre kulturminner hvorav to er automatisk fredete og ett er verneverdig. De er vist med hensynssoner på reguleringsplankartet.

- Bestemmelse til hensynssone H730_1 – H730_2:
- «*Hensynssone for automatisk fredete kulturminner – et jernvinneanlegg ID 177509 (H730_1) og en kullgrop ID 177506 (H730_2) fra yngre jernalder-middelalder (700-1400 e.Kr.) – båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje. Dette gjelder kulturminnet og en sikringszone på 5 meter utenfor kulturminnets synlige yttergrense.*»
- Bestemmelse til hensynssone H570_1:
- Denne hensynssonen omfatter et bufferareal for det verneverdige kulturminnet Id-177791 (hustuft). Innenfor denne hensynssonen er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggemateriale, eller gjøre inngrep i grunnen. Skogsdrift skal utføres skånsomt, slik at marksjiktet og grunnen ikke tar skade.

14.2 Bestemmelsesområder - arkeologisk undersøkelse

- Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av et utvalg av de berørte automatisk fredete kullgropene som er markert med bestemmelsesområde #1 - #7 i plankartet.
- Den berørte delen av det automatisk fredete kokegropfeltet som er markert med # 8 i plankartet kan fjernes uten vilkår om ytterligere arkeologisk undersøkelse.
- Det skal tas kontakt med Buskerud fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

14.3 Andre kulturminner

Dersom det under arbeid påtreffes andre kulturminner må arbeidet straks stanses og kulturminnemyndigheten i fylkeskommunen straks varsles, jfr § 8, 2. ledd i kulturminneloven.

§ 15. Anneks

Anneks opp til 30 m2 som fungerer sammen med hovedbygningen tillates oppført og benyttet som rom for varig opphold så lenge den utgjør en del av bruksenheten. Maksimal tillatt gesimshøyde er 3 m og maksimal mønehøyde er 4.5 m, etter samme beregningsregler som for frittliggende fritidsboliger. Takvinkel skal være mellom 20 og 35 grader. Ved mer enn ett anneks gjelder bestemmelsen om størrelse og høyde tilsvarende for hvert av dem. Det tillates maksimalt 4 bygninger, inkl. garasje. Anneks kan tillates plassert utenfor regulerte byggegrensar der kommunen finner at det kan gjøres med god terrengtilpasning. For feltene F1- F7 gjelder bestemmelsen tilsvarende, men her skal tak som hovedregel være flatt, og høydebegrensningen på 4,5 m gjelder også for evt. mindre takoppbygg/skråtak.

§ 16. Energiforsyning

Utbygger skal utrede energireduserende løsninger, alternative energikilder og vannbåren varme før det gis igangsettingstillatelse i de ulike delområdene.

§ 17. Uthus og garasjer

Det kan tillates uthus (ikke rom for varig opphold) og garasjer inntil 1 m fra nabogrense. Største tillatte gesimshøyde er 2,5 m, og maks mønehøyde 4,0 m, regnet fra ferdig planert terreng.

§ 18. Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak.

Før det gis igangsettingstillatelse til fritidsbygg og anlegg skal Langsetveien være dimensjonert for den trafikkmengden planen legger opp til. Dette gjelder nytt bærelag, plastring av vegskråninger, senkning av stikkrenner og flere møteplasser.

Før det gis brukstillatelse for nye bygg og anlegg skal det være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsninger i tråd med godkjent vann- og avløpsplan.

Det skal også være etablert tilfredsstillende adkomst- og parkeringsløsning fram til det enkelte felt før det gis igangsettingstillatelse til tiltak.

Som et minimum bør det stilles krav om at sikten i krysset mellom fv. 223 og Søre Øygardsvegen utbedres slik at en får sikttrekanter på 6x60 m når en starter utbygginga.

Tiltaket skal være gjort før anleggsarbeidene tar til.

Før det blir gitt igangsetting til fritidshytte nr. 10, skal krysset mellom Søre Øygardsvegen og Langsetvegen være opparbeidet med tilfredsstillende sikt (6x60m). Jamfør skisse i notat fra vegvurdering fra Asplan Viak, datert 02.02.2015.

Før det blir gitt igangsetting til fritidshytte nr. 20, skal det være etablert tilfredsstillende





Rune Klemetsdal: 91 00 16 26 / rune@skagahogdi.no
Anniken Skagfoss: 40 54 77 04 / anniken@skagahogdi.no

Kontrakt og oppgjør foretas av Proaktiv Bolig og Prosjektmegling AS
Organisasjonsnr. 997034902 / Tlf.: 47 68 44 00 / e-post: vk@proaktiv.no / proaktiv.no


SKAGAHØGDI
www.skagahogdi.no