

Ølnesseter Hyttegrend
i VALDRES
www.olnesseter.no



Ølnesseter Hyttegrend
i VALDRES
www.olnesseter.no

Hyttetomter i vakre og varierte Valdres *- Velkommen til Ølnesseter Hyttegrend -*

Solrikt og rolig område

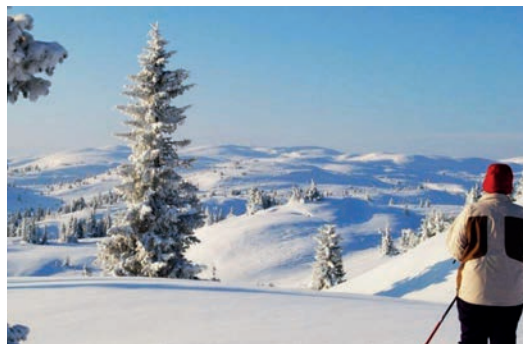


Kun 2 timer fra Oslo

Panoramautsikt



Fantastiske tur-
og aktivitetsmuligheter



Velkommen til Ølnesseeter Hyttegrend

Ølnesseeter Hyttegrend ligger sør i Valdres, kun 2 timer og 15 minutter fra Oslo. Dette er et veletablert hytteområde med høystandard selveiertomter. Hyttetomtene er romslige (0,9 til 2,1 mål), ligger i et åpent og fritt terreng mot syd/sydøst, og kjennetegnes av en nydelig 300-graders panoramautsikt.

Området ligger opp til 1 000 moh., er svært snøsikkert, og er tilknyttet et velpreparert skiløypenett som strekker seg gjennom både Valdres og Hallingdal. I sommerhalvåret er det idylliske fjellområdet rundt Ølnesseeter tørt og fint, og ideelt for turvandring og stisykling. At området er tørt, gjør det også nesten fritt for mygg.

Prisene på tomtene ligger fra kr. 600 000,- til kr. 3 000 000,- og inkluderer vei, strøm, vann og avløp fremført til tomtegrensa. Hos oss er også tilkoblingsavgifta inkludert i prisen.



Hytteområdet

Hytteområdet har ca. 200 regulerte tomter, hvor omlag 75 stk. er bebygd. Vi har for tiden 42 byggeklare tomter, der 24 er en del av vårt helt nye felt – «Bufarhalle». Dette feltet ligger fremst i hytteområdet og består av romslige sydvendte hyttetomter. Alle har flott panoramautsikt og ligger rett ved skiløypa. Området er snøsikkert, skisesongen lang, og løypenettet er stort og velpreparert. Dette er et eldorado for de langrennfrelste. I sommerhalvåret er fjellområdet som omgir Ølnesseeter ideelt for vandring, sykling, jakt og fiske. Her kan du blant annet gå på den gamle Kongevegen. Området er også svært populært for terrengsykling.

Pris og størrelse

Tomtene vi har til salgs, er fordelt på 3 hyttefelt. De ligger litt ulikt til i terrenget og har forskjellige kvaliteter. Tomtestørrelsen varierer fra 0,9 til 2,1 mål, og tomteprisen ligger fra kr. 600 000 til kr. 3 000 000. Alle tomtene selges byggeklare, med vei, vann, avløp og strøm fremført til tomtegrensa. Våre priser inkluderer også tilkoblingsavgift til vann og avløp.

Ankomst

Fra Sandvika, kjør E16 mot Hønefoss/Bergen. Følg E16 i 143 km til Bagn. Ta av inn til Bagn sentrum. I krysset ved Circle K-bensinstasjonen, kjør opp veien til venstre, som er skiltet Veståsen og Gol. Etter 9,5 km passerer du en autopass-bom. 400 meter etter bommen kommer du til krysset opp til Ølnesseeter. Sving til høyre her og følg skilting. Hyttegrenda ligger i solhellingen på høyre side. Velkommen!

Våre 42 byggeklare hytte- tomter er fordelt på 3 felt

Ta kontakt med Andreas Råheim på tlf. 992 87 000 eller Vemund Østgård på tlf. 481 67 260 for visning. Vi vil vise deg hele området, slik at du kan finne den beste tomte utfra dine ønsker og behov.



Book en weekend i dag! Vi viser deg gladelig hele Ølnesseter under oppholdet ditt. Ring Andreas (992 87 000) eller Vemund (481 67 260).

Felt 1 - Fjellreksla

Dette er det første hyttefeltet som ble lagt ut, og ligger lengst øst i hytteområdet. Her har vi fortsatt igjen 8 flotte tomter, som ligger spredt i feltet.

- 🏠 8 tomter med flott panoramautsikt
- 📏 1 048 m² – 1 508 m²
- 💰 600 000 kr – 3 000 000 kr
- 📏 900 – 1 005 moh.
- 📍 Tomtene heller mot øst / sydøst
- 🚶 Mellom 5 og 200 meter til skiløype

Felt 2 - Ølnessetertoppen

Dette er eksklusive tomtene som ligger øverst i hytteområdet over tregrensa. Tomtene er romslige og har en unik 300-graders panoramautsikt.

- 🏠 10 tomter med 300° panoramautsikt
- 📏 926 m² – 1 578 m²
- 💰 1 600 000 kr – 2 400 000 kr
- 📏 965 – 1 005 moh.
- 📍 Tomtene heller mot syd / sydøst
- 🚶 Mellom 10 og 200 meter til skiløype

Felt 3 - Bufarhalle

Vårt nyeste tomtfelt ligger fremst i hytteområdet. Utsikten er nydelig, og solforholdene er spesielt gode på disse tomtene da de vender mer rett mot sør.

- 🏠 24 tomter med flott panoramautsikt
- 📏 900 m² – 1 660 m²
- 💰 600 000 kr – 1 400 000 kr
- 📏 875 – 905 moh.
- 📍 Tomtene heller mot sydøst / syd / sydvest
- 🚶 Mellom 5 og 150 meter til skiløype

Prøvebo området gratis en helg

Det er vanskelig å forklare følelsen man får av å være på Ølnesseter. Den majestetiske utsikten, frisk fjellluft, ro og stillhet, klar stjernehimmel og følelsen av at man rett og slett blir satt på lading. Er du bare litt nysgjerrig, så ta med deg familien og prøvebo en helg på Ølnesseter!

Tinde Hytter har en flott visningshytte av typen «Gråhøy». Her kan dere kose dere og virkelig få Ølnesseterfølelsen under huden. Det verste som kan skje er at du og dine får en fantastisk helg i vakre Valdres.

Ellers tør vi påstå at hyttefolket på Ølnesseter er verdens hyggeligste. Vi oppfordrer deg således til å stoppe opp og ta en prat med noen av disse. Du vil da kunne få mange tips og gode råd. Ølnesseter Hyttegrend sin facebook-gruppe er også veldig aktiv. Hvis du går inn og liker siden, vil du få mye nyttig informasjon. Videre vil du kunne se bilder og lese kommentarer fra hytteeierne i området.





Eiendommens betegnelse

Reguleringsplan for Ølneseter–Grovkløv og del av Blomstølen. Tomtene fradeles gnr. 11 bnr. 204, gnr. 11 bnr. 26, gnr. 11 bnr. 231, gnr. 11 bnr. 103, gnr. 11 bnr. 285, gnr. 11 bnr. 286, samt gnr. 13 bnr. 289 i Sør-Aurdal kommune. Den enkelte tomt blir tildelt gnr og bnr. ved fradeling.

Ølneseter Hyttegrend AS med eiere:
Inger og Andreas Råheim /
Laila Lien og Vemund Østgård /
Ingunn og Frode Lybekk Bertelrud/
Torger Juel Fosse og Kristi Westerbø

Tillat utbyggingsareal

Utnyttelsesgraden på hver enkelt tomt (TU) er 15 %.
Maks hyttestørrelse er satt til 250 m² bruksareal (BRA).
Bebyggelse skal oppføres som 1, 2 eller 3 bygninger.
Reguleringsbestemmelser finnes bakerst i dette hefte.

Utbygging

Ølneseter Hyttegrend skal godkjenne maskinentreprenør til tomtarbeidet.
Bygget må være i samsvar med reguleringsplanen og for øvrig god norsk byggeskikk.
Tomtekjøper står fritt til å velge sin hytteleverandør, men vi anbefaler å ta kontakt med Tinde Hytter.
Ølneseter hyttegrend setter krav til hyttens utforming. Før innsending av byggesøknad skal tegninger forevises grunneier for godkjennelse.

Forbehold om eiendommens tilstand – avhendingsloven

Eiendommen selges i den stand som den er ved besiktigelse. Selger fraskriver seg ethvert ansvar for skjulte feil og mangler ved tomtene. Viser ellers til avhendingsloven § 3-9.

Omkostninger

Dokumentavgift til staten som utgjør 2,5 % av kjøpesummen. Tinglysningsgebyr av skjøte er på kr. 580,-

Årlig kostnad vann og avløp

Vann og avløp følger kommunale satser, som for tiden er:	
Abonnementsgebyr vann pr. år	kr 3 750,-
Abonnementsgebyr avløp pr. år	kr 4 375,-
Forbruksgebyr drikkevann	kr 37,50 pr m ³
Forbruksgebyr avløp	kr 52,50 pr m ³

Det blir for tiden beregnet et årsforbruk på 25 m³ pr år. Alle priser er inklusive mva.
Eiendomsskatt er innført i Sør-Aurdal kommune; 4,25 promille av takstverdi.

Inkludert i tomtepris

Behandlingsgebyr ved fradeling av tomt	kr 3 200,-
Oppmålingsgebyr	kr 15 000,-
Tinglysningsgebyr av målebrev	kr 580,-
Tilknytning strøm	kr 20 000,-
Tilknytning vann	kr 28 750,-
Tilknytning avløp	kr 54 375,-
Engangsavgift bruksrett privat vei	kr 2 500,-

Alle priser er inklusive mva.

Årlig veiavgift

Vei- og brøyteavgift for vegen Høgemyr–Turibråten Seter er for tiden:	
Årsavgift	kr 1 000,- (inkl. mva)
Brøyting hovedveg	kr 1 450,- (inkl. mva).
Brøyting inn til egen hytte kommer i tillegg:	kr 2 578,- (inkl. mva)

Avgiftene kreves inn av Ølneseter Velforening.

Årlig serviceavgifter

Kr. 728,- til grunneierlaget i Bagn og Reinli Sameige. Blir konsumprisindeks justert hvert 3 år.
Beløpet er kompensasjon for tapt beite og vederlag for bruk av grunn til skiløyper.
Kr. 1 000,- i årlig kontingent til Ølneseter Velforening.

Strøm

Alle inntak er dimensjonert for 4*25A / 400 V forsyning. Maksimalt effektuttak vil da være 17 kw.
Ingen installasjoner kan ha enkeltkomponenter som belaster nettet med støtvis kobling på mer enn 5 kw per trinn.

Heftelser

Tinglyste pengeheftelser på eiendommene vil bli slettet ved oppgjør. Øvrige heftelser (servitutter) følger eiendommene ved overdragelse. Grunnboksutskrifter for eiendommene er tilgjengelig hos selger. Det vil bli tinglyst følgende bestemmelser i skjøtet på tomtene:

«Tomteeier er forpliktet til å være medlem av velforeningen og betale medlemsavgift. Tomteeier plikter å betale årlig avgift til Grunneigarlaget i Bagn og Reinli sameige. Driften av renseanlegget/vann drives etter kommunale retningslinjer med selger, som ansvarlig for renseanlegget og driften. I denne sammenheng belastes den enkelte kjøper / hytteeier for en årlig avgift til denne driften etter de tariffene som Sør-Aurdal kommune til enhver tid benytter i avgifter for vann og avløp».

Beite/Gjerding

Det er felles beiterett i området. Etter avtale med grunneierlaget kan det gjerdes inn inntil 700 m2 pr tomt. Gjerdet skal oppføres i stein eller tre.

Kontrakt

Kontrakt, tinglysing og oppgjør foretas av Eiendomsadvokaten i Valdres, tlf. 61 36 56 70, e-post: ragbang@fagernesadvokat.no

Kjøretid

Fra Sandvika er det 2 timer, Gjøvik 1,5 time, Drammen 2,5 timer, Moss 3 timer, Gol 25 min. og fra Fagernes 45 min.

Dato

Dette prospektet er sist oppdatert 31. august 2020.

AVSTANDER

Bagn–Oslo: 150 km

Bagn–Hønefoss: 99 km

Bagn–Gjøvik: 79 km

Bagn–Gol: 45 km

Bagn–Fagernes: 28 km

Bagn–Ølneseter: 11,5 km



Hvem er så vi?

Ølneseter Hyttegrend AS er et samarbeid mellom fire venner. Vi har holdt på med hytteutvikling i mange år, og er stolte av produktet vi selger på Ølneseter. Den faglige kompetansen i firmaet er sterk, og vår visjon er at absolutt alt i prosessen fra kontrakter og utbygging til markedsføring og oppfølging skal være «hel ved». Vårt aller fremste salgsgang argument er fornøyde kunder som nå lever ut hyttedrømmen sin på Ølneseter.

Bli vår neste fornøyde kunde. Vi står klare til å hjelpe deg å oppnå din hyttedrøm.



Friluftslivet på Ølnesseter

Ølnesseter sin flotte beliggenhet mellom fjell og skog, gir en lett tilgjengelighet for alle og unike muligheter for å drive et allsidig friluftsliv. Ingen kan garantere snø, men med tomter som ligger opp mot 1 000 moh., er dette et mer snøsikkert område enn mange andre steder.

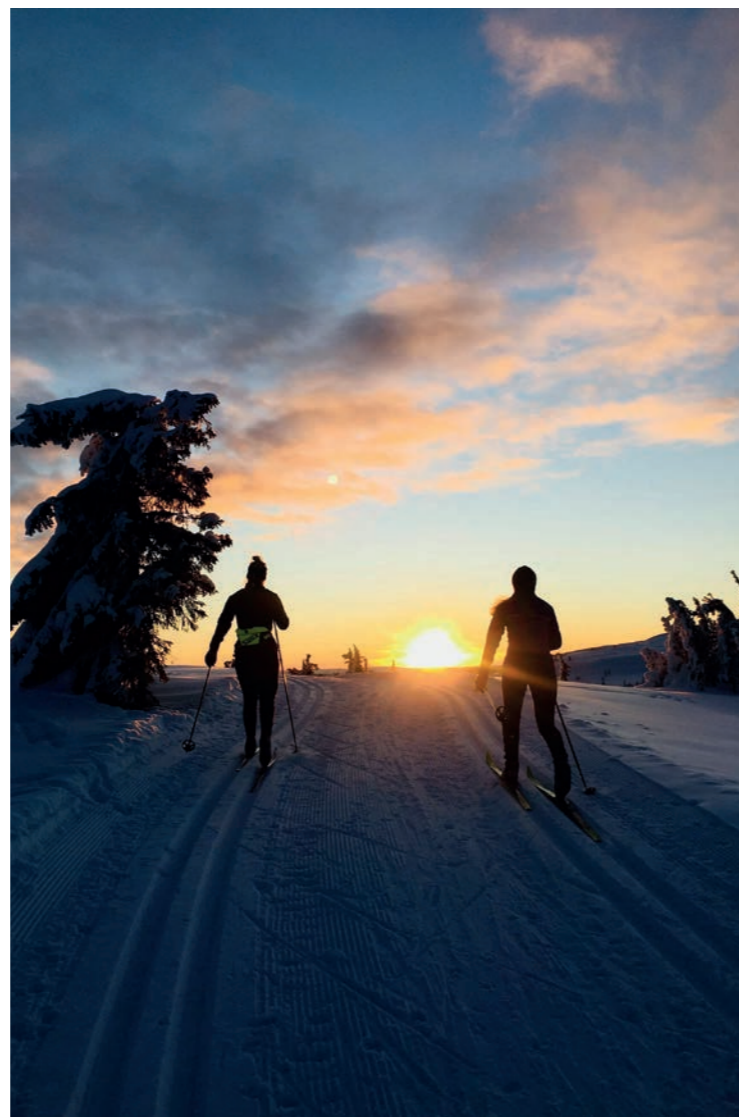
Fra hytteområdet går et eventyrlig skipløypenett opp på snaufjellet, der du kan gå milevis i nydelig natur. Løypenettet er stort, og strekker seg gjennom både Valdres og Hallingdal. Her kan man bl.a. gå mot Sanderstølen, Storefjell, Golsfjellet, Hemsedal, Vaset og helt opp til Jotunheimen. Blåser det friskt i høyfjellet, er det her også rikelig med lune skogsløyper.

Ønsker du å stå slalåm, er de nærmeste skisentrene Stavedalen Skisenter og Valdres Alpinsenter i Aurdal – begge ca 25 minutter unna.

Aktiviteter for alle

I sommerhalvåret, er terrenget ypperlig for turgåing, sykling, jakt og fiske. De gamle sæter- og skogsveiene henger sammen over hele Bagn Vestås, og benyttes flittig av syklister. Stiene i det tørre fjellandskapet er ideelle for terrengsykling. Turterrenget er godt tilrettelagt med skilting og klopper.

Av andre aktiviteter kan nevnes Kongsvegtrippelen (ski, sykkel, løp), kajakk, juving, turkarusell, golf, rafting, riding, Fønhusdagene og guidede turer.



Kulturregionen Valdres

Valdres er kjent for sine mange festivaler og årlige arrangementer: Norsk Rakfiskfestival, Valdres Sommersymfoni, Jørn Hilme-stemnet, Vinjerock, Valdresrittet mm. Med hytte på Ølnesseter har du et perfekt utgangspunkt for mange innholdsrike helger sammen med venner og familie.

Korte avstander

I nær avstand til hytteområdet er det flere enn 10 fjelltopper over 1000 moh. Et viktig turmål for mange er Bjødalskampen (1 159 moh.) som er lett å gå til. En litt mer krevende, men fin dagstur er Nystølvarde (1 296 moh. og høyeste topp i Gol kommune). På tur i fjell og skog kan det også være fristende å utforske naturens rike matkammer.

Det er mange som driver jakt og fiske, og området er godt egnet! Fjellområdene er også ypperlig for kiting. Videre er mektige Jotunheimen i Nord og sagnomsuste Vassfaret i sør, kun en kort biltur unna.

Alt dette er det som gjør Ølnesseter Hyttegrend så unik. Bor du sentralt på Østlandet vil den korte reiseavstanden gjøre det verdt å ta turen opp på hytta selv for korte helgeturer. Videre vil Ølnesseter sin sentrale beliggenheten i Valdres gi deg tilgang til det du måtte ønske av aktiviteter, og du får samtidig tid til å slappe av i stillheten og idyllen som omgir Ølnesseter. Det beste fra to verdener.

Og sist, men ikke minst: Man sover aller best i stille fjellluft!



Det er mange gode grunner til å velge Ølnesseter Hyttegrend

Les flere grunner på nettsiden vår: www.olnesseter.no

Kort reisevei. «kun 2 timer fra Oslo»

Har du kort reisevei til hytta di, bruker du den oftere.

Utsikt med stor U. «1 000 moh.»

På klare dager kan du til og med skimte Tryvannstårnet. Selv våre rimeligste hyttetomter har en helt fabelaktig utsikt.

Romslige og solrike tomter

Tomtene ligger i et åpent og fritt terreng med hellinger mot syd og øst.

Masse snø og varierte skiløyper

Ingen kan garantere snø, men med tomter som ligger opp mot 1000 moh., er dette et mer snøsikkert område enn mange andre steder.

Ski, alpint, tur- gåing, sykling, golf eller fiske

Valdres har et stort og variert aktivitets-tilbud. Her vil alle finne noe som passer, enten rett utenfor hyttedøra eller i kort reiseavstand fra Ølnesseter.

Fred og ro på hytta

Aktivitene i området er mange og varierte, men vi mener at hytte-eierne på Ølnesseter først og fremst søker ro i sjelen og velbehag i kroppen.

Aktiviteter i Sør-Aurdal

Sør-Aurdal byr på tilbud og aktiviteter for de fleste. Her er noen av mulighetene du har:

- Fiskevann
- Elvefisking
- Jakt på Ølnesseter og Bagn Vestås
- Vassfaret
- Juving i Hølera
- Rafting i Begna
- Jettegrytene
- Bagn Bygdesamling
- Bagnsbergatn gård
- Bautahaugen Samlinger
- Stavkirker og pilgrimsvandring

«The bucket list» à la Valdres

Med hytte på Ølnesseter har du et fantastisk utgangspunkt for å oppleve utallige eventyr i hele Valdres. Her har vi satt opp vår personlige anbefalingsliste over 12 ting man bør oppleve i Valdres før man dør!

- ✓ Norsk Rakfiskfestival
- ✓ Valdres Sommersymfoni
- ✓ Sykle Mjølkevegen
- ✓ Synshorn Via Ferrata
- ✓ Stavkirkene i Valdres
- ✓ Solefallskonsert på Jaslangen
- ✓ Valdresrittet
- ✓ Bjødnastølen Islandshester
- ✓ Kongevegen over Filefjell
- ✓ Besseggen
- ✓ Skiløypene i Valdres
- ✓ Kulturlivet i Valdres

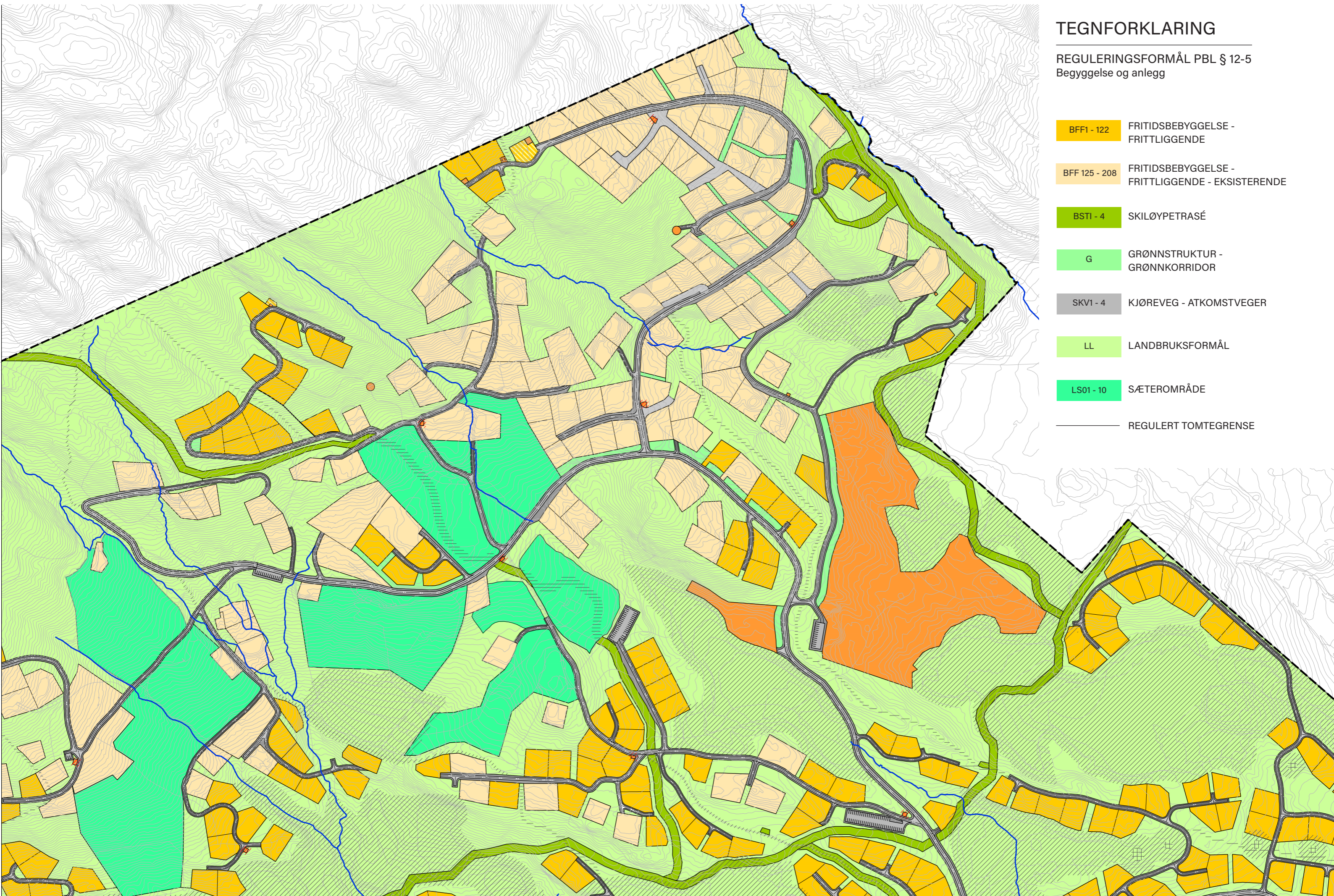
Reguleringsplan

Ølnesseter

TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL PBL § 12-5
Begyggelse og anlegg

- BFF1 - 122** FRITIDSBEBYGGELSE - FRITTLIGGENDE
- BFF 125 - 208** FRITIDSBEBYGGELSE - FRITTLIGGENDE - EKSISTERENDE
- BST1 - 4** SKILØYPETRASÉ
- G** GRØNNSTRUKTUR - GRØNNKORRIDOR
- SKV1 - 4** KJØREVEG - ATKOMSTVEGER
- LL** LANDBRUKSFORMÅL
- LS01 - 10** SÆTEROMRÅDE
- REGULERT TOMTEGRENSE



Felt 3: Bufarhalle

Bestemmelser til reguleringsplan Ølneseter-Grovløv og del av Blomstølen 25.04.2018

Bestemmelser til Reguleringsplan for Ølneseter-Grovløv og del av Blomstølen.

Bestemmelsene er vedtatt: 13.09.2018.

Bestemmelsene er sist revidert: 05.06.2018.

§ 1 PLANENS FORMÅL

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for videre utbygging av fritidsboliger i område Ølneseter-Grovløv og del av Blomstølen.

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 05.06.2018.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

Formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5:

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

- Fritidsbebyggelse – frittliggende
- Fritids- og turistformål
- Energianlegg
- Avløpsanlegg
- Vannforsyningsanlegg
- Skiløype-trasé
- Nærmiljøanlegg
- Kombinert formål

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

- Kjøreveg – samleveg og atkomstveger
- Annen veggrunn – tekniske anlegg - grøft/ avkjørsel
- Parkeringsplasser på grunnen

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3):

- Grønnstruktur
- Vegetasjonssone

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5):

- Landbruksformål
- Seterområde

Hensynssoner (PBL § 11-8, jf. 12-6):

Sikringsoner

- Frisikt

Faresoner

- Ras- og skredfare
- Høyspenninganlegg – trafoer

Soner med angitte særlige hensyn - C:

- Hensyn friluftsliv – skiløype i seterområde
- Hensyn friluftsliv - stier
- Bevaring naturmiljø – myrområder med vernesone
- Bevaring kulturmiljø – gammel ferdsselsveg - Kongevegen

Hensynssone D (PBL § 11-8d):

Båndleggingssoner

- Båndlegging etter lov om kulturminner – kolgroper - jernvinneanlegg Hensynssone (PBL § 12-7):

Område bestemmelser

- Bestemmelse område – Registrerte kulturminner – søkes frigitt.

L = Ledig tomt
S = Solgt tomt
L = Ledig, ikke byggekklar tomt

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

a) Rekkefølgebestemmelser

Krav vedrørende vegetasjon

Fjerning av vegetasjon i markdekke er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter. Det skal vektlegges å sette igjen trær og busker i verne-sonene inntil myr og bekkedrag – gamle bartrær av spesielt gran kan fjernes.

Krav vedrørende vann- og avløp

Før det gis tillatelse til tiltak for byggeområdene BFF1-122 og BAA1-2, må det foreligge godkjent vann- og avløpsplan for det enkelte byggeområde. Planen skal samsvare med en felles overordnet vann- og avløpsplan for de regulerte hytteområdene. Før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor byggeområdene BFF1-122 og BAA1-2, må avløpsanlegget (BAV-område) som skal fungere for det omsøkte område innenfor planområdet, være ferdig opparbeidet/ anlagt.

Krav vedrørende vegger og parkeringsplasser

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor byggeområdene BFF1-122 og BAA1-2, skal det foreligge en tidsbestemt plan for opparbeidelse av nye vegger og parkeringsplasser, og utbedring av eksisterende vegger. Før opparbeidelse av disse skal innkjøring fra Veståsvegen til Ølnesetervegen utbedres i tråd med planen.

Grøfter og vegskråninger – skjæringer / fyllinger, skal påføres egnet jord og tilsås med anbefalt naturgrassfrøblanding for stedet. Dette skal gjøres så snart forholdene ligger til rette for det, og etter at vegene innenfor planområde er ferdig bygget. Eksisterende vei – Ølneseterveien, er vist regulert for omlegging i nedre del, skal breddeutvides og gis tilfredsstillende bærelag og toppdekke. Tiltakene skal utføres i henhold til godkjent tidsbestemt plan for utbedring av veien.

Der nye vegger krysser eksisterende bekkeløp skal det etableres stikkrenner med tilfredsstillende kapasitet til å drenere flomvann etter det aktuelle bekkeløpet – dette skal tilfredsstillende kravene til 200-årsflom. Der nye vegger berører vernesone inntil myrkanter, skal vegene bygges opp slik at vannivået i tilgrensende myrområde ikke senkes / dreneres ut. Før tomtene BFF 117 – 122 kan fradeles, skal det gjøres skriftlig avtale som tinglyses, med styret i Blomstølvegen og grunneier av 11/8 om bruk av veien, eller grunneiere av andre eiendommer som blir berørt av dette.

b) Dokumentasjonskrav

Situasjonsplan:

Med søknad om tillatelse til tiltak i hytteområdene BFF1-122 og BAA1-2, skal det sendes inn situasjonsplan for byggetomt / eiendom. Planen skal utformes i målestokk 1:500/ 1:1000 og skal vise:

- Lokalisering av bebyggelse som planlegges på den enkelte tomt
Maks BYA
- Nødvendige profiler for å vise terrenngrepet – med høyder på fylling og skjæring i henhold bestemmelsenes § 5 a) – visualisert gjennom profil- og snitt-tegninger som viser hyttenes plassering i terrenget.
- Avkjørsel, vegger og parkeringsplasser
- Eksisterende terreng som skal bevares
- Byggegrense
- Tomtegrense

Tidsbestemt plan for utbygging av vegger og plasser:

Med søknad om tillatelse til tiltak i byggeområdene BFF1-122 og BAA1-2, skal det sendes inn tidsbestemt plan for når det er aktuelt å bygge ut de enkelte områder med tilhørende regulerte vegger og plasser.

c) Vegetasjon

Vegetasjon som har en viktig estetisk og / eller miljømessig funksjon skal bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres slik at viktig vegetasjon ikke skades. Granskog innenfor det regulerte området kan fjernes.

d) Avkjørsler

Avkjørsel skal utformes slik planen viser.

For avkjørselen ved Veståsvegen skal sikten være 6 meter inn fra kanten av Veståsvegen og 80 m etter vegen i hver retning. Innenfor frisktsonene skal det ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5 meter over nivået på angjeldende vegger. Sikten i øvrige avkjørsler etter Ølnesetervegen skal være 4 m inn fra kanten av vegen og 40 m etter vegen i hver retning.

e) Byggeskikk

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i området skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming. Det skal også legges vekt på god terrengtilpassing og tilstrebe løsninger som bevarer mest mulig av eksisterende vegetasjon. Bebyggelsen skal ha god form, materialbehandling og terrengtilpassing, og bygninger i samme gruppe skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse. Takflater og fasader skal ha mørke og matte farger.

f) Kulturminner

Varsling

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemmer automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Oppland fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvar for påhviler tiltakshaver og / eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig - og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

g) Miljøforhold

Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det der det er mulig ut fra terrengmessige forhold, sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper.

Håndtering av overvann

Håndtering av overvann skal foregå lokalt. Overvann skal føres til eksisterende vegetasjonssoner, og stedlige myrer og åpne vannveier.

Kabler og ledninger

Fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

Støy fra bygg- og anleggsvirksomhet

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal tilfredsstillende kravene i T-1442/2012 kapittel 4: Retningslinjer for begrensning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.

Avløpsforhold

Avløp fra hyttene skal føres til kommunalt godkjent avløpssystem – med infiltrasjon i grunnen innenfor områdene BAV1-4.

Renovasjon

Renovasjonsordning skal være i tråd med VKR sine renovasjonsregler. Eksisterende renovasjonsanlegg ved Veståsvegen skal benyttes til renovasjonen – med plassering av containere for mottak av husholdningsavfall.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

a) Fritidsbebyggelse – frittliggende - områdene BFF1-122

Generelt for de nye byggeområdene for hytter

- Planen viser areal for ny hyttebebyggelse.
- Lengden fra bygg til grense med naboeiendommer og landbruksområde, skal være slik planen viser for hvert enkelt byggeområde. Byggegrensen fra midtlinje av veg skal være slik som planen viser for tilliggende byggeområder.
- Plassering av alle bygg skal vises på situasjonsplanen ved byggemelding, selv om ikke alle byggene skal bygges samtidig med hovedhytta.

Arealbruk

Områdene BFF1-122 rommer 223 nye tomter for fritidsbebyggelse. I områdene er tillatt å føre opp frittliggende fritidsboliger. Regulerte tomter kan ikke deles, og det kan ikke foretas seksjonering av byggene. Hver enkelt hyttetomt er en hytteenhet.

Plassering og utforming av nybygg, terrengendringer, belysning med mer

1. Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av bebyggelsen. Den enkelte bygning på tomten skal ikke være større i areal på ett plan, enn at eksisterende terrengs høydeforskjell mellom høyeste og laveste hjørne der bygget skal ligge, er innenfor 1,6 meter. Vedlagt byggesøknad skal det følge snitt / profiler som viser hyttas plassering i terrenget. Hovedmøneretning på hovedhytta skal ligge parallelt med kotene på kartet. Øvrig bebyggelse kan ha møneretning på tvers av terrengkotene.

2. For å sikre god terrengtilpasning på bratte tomter – tverrfall mellom 1:4 og 1:6, kan bebyggelsen, der kommunen mener det er hensiktsmessig, kreves avtrappet i plan eller oppført med underetasje. Der det bygges underetasje skal gesims- og mønehøyde måles fra etasjeskiller. Det må spesielt påses at hytter med underetasje plasseres lavt i terrenget, så de ikke blir eksponert eller hindrer utsikt.

3. Mønehøyden og gesimshøyden skal måles fra ferdig grunnmur. Det tillates bygg oppstugu på tomtene – unntaket er tomtene som ligger i områdene: BFF1, 2, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 41, 53, 54, 55, 56, 57 og 58. Videre skal det ikke være oppstugu der det skal oppføres hytte med avtrapping i plan eller med underetasje – ved tilpasning på bratte tomter som har tverrfall mellom 1:4 og 1:6. Mønehøyde der oppstugu ikke er tillatt, er maks 5,5 meter. Gesimshøyden skal være maks 3,8 m – målt fra planert gjennom-snittlig terrengnivå omkring hytta. Der oppstugu kan oppføres, tillates en maksimal mønehøyde på 6,0 m og en maksimal gesimshøyde på oppstugu på 5,3 m. BRA for oppstugu skal ikke overstige 1/3 av hyttens samlede BYA.

4. Det kan bygges inntil 3 bygg – hovedhytte, annekst og uthus / garasje på hver tomt. Uthus /garasje og annekst skal tilpasses hovedhytte i størrelse og form, materialbruk og fargebruk. Dersom bebyggelsen etableres i tun, kan uthus / garasje og annekst ha møneretning på tvers av terrenghelningen.

5. På hver tomt kan det bygges en hytte, et annekst og en garasje / uthus med samlet utnyttelse på inntil BYA=15 %. Utnyttelsen skal imidlertid ikke overstige 250 m² BRA. Hovedhytte skal ha maksimum størrelse på 180 m², annekst og uthus / garasje skal hver for seg ikke overstige 50 m² bebygd areal. Det skal parkeres på hver enkelt tomt, og det bør om mulig opparbeides minst 2 plasser (min. 30 m²) per fritidsbolig – som kan sikres som garasje eller uteparkeringsplasser. Utvendig biloppstillingsplass regnes ikke med i utnyttelsesgraden.

6. Byggene skal ha utforming, materialbruk, dimensjoner og fargebruk som passer inn i det lokale bygningsmiljøet. Byggene kan oppføres i laft og reisverk eller som en kombinasjon av dette. Vegger med reisverk skal kles med tre eller tre i kombinasjon med stein.

7. Byggene skal ha takvinkel mellom 22 og 34 grader. Mindre tak over inngangspartier o.l. kan ha annen takvinkel. Tekkemateriale skal være skiferstein og / eller torv og / eller tre.

8. For hytter uten underetasje skal synlig grunnmur ikke overstige 100 cm. I særlige tilfeller der hytta ligger i bratt terreng kan kommunen ved skjønn tillate hytter med underetasje og dermed en utvidelse av synlig grunnmur, dersom tilliggende terreng gjør dette mulig. Som hovedregel skal flate tomter begrense synlig grunnmur siden hyttene skal ligge lavt i terrenget. Bygningen skal tilpasses terrengforholdene på tomten – der mest mulig av tomtearealet skal være urørt. Skjæring og fylling skal ikke være brattere enn 1:1,5 – 1:2.

9. Ved inngått avtale med beiterettighetshavere eller sameier, skal det søkes kommunen om oppsetting av gjerde. Det kan tillates inngjerding på inntil 700 m² på hver tomt. Gjerdet skal utformes i tre eller tre i kombinasjon med stein. Gjerdet må ikke settes opp nærmere grense til nabotomt enn to meter. Gjerdet skal utformes og vedlikeholdes på en måte som hindrer vilt og beitedyr å bli påført skader. Videre skal gjerdet plasseres slik at disse ikke blokkerer beiting eller hindre nødvendig ferdsel. Flaggstenger, portaler og andre frittstående konstruksjoner er ikke tillatt.

10. Det er tillatt med funksjonell inngangsbelysning. Ingen emitterende (lysende) overflate skal synes. Lyskilden skal avblendes nedover av en reflektor eller av selve armaturen som da må bestå av et opakt (ikke transperent) materiale. Som styring av utelys skal en bruke timer, ikke bevegelsessensor.

11. Vegene skal ikke være brattere enn 1:9 utenfor tomtene, og bør ikke være brattere enn 1:8.

b) Fritidsbebyggelse – frittliggende - områdene BFF125-208

Arealbruk

Områdene BFF125-208 eksisterende tomter for fritidsbebyggelse. Tiltak innenfor områdene skal skje ved søknad om tillatelse til tiltak, og løses ved ordinær byggesaksbehandling, der bestemmelsene for nye byggeområder innenfor planområdet skal legges til grunn.

c) Energianlegg - område BE1-12

Arealbruk

Område BE1-12 skal sikre lokalisering av nye og eksisterende transformatorbokser for de nye hyttefeltene.

d) Avløpsanlegg - område BAV1-6

Arealbruk

Områdene BAV1-4 skal sikre nye og eksisterende områder for rensing av avløp fra nye og eksisterende hytter innenfor planområde, med nødvendig infiltrasjonsanlegg i grunnen. BAV5-6 skal sikre lokalisering av pumpestasjoner for avløp innenfor planområdet. Øvrige nye infiltrasjonsanlegg og pumpestasjoner som skal anlegges i henhold til overordnet VA-plan og en mer detaljert VA-plan for hyttefeltene som skal bygges ut, skal lokaliseres på hensiktsmessig sted innenfor regulert landbruksformål, og omsøkes når det er aktuelt for gjennomføring av de enkelte tiltak.

e) Vannforsyningsanlegg - område BVF1-6

Arealbruk

Områdene BVF1-6 skal sikre område for borehull for forsyning av vann til eksisterende og nye hytter. Det vil bli søkt om konsesjon for uttak av vann på det tidspunkt en nærmer seg 90 m³ uttak pr. døgn.

f) Skiløypetrasé - område BST1-4

Arealbruk

Område BST1-4 er gjennomgående skiløyper innenfor planområdet. Det kan utføres rydding av vegetasjon og nødvendige terrengarbeider innenfor formålene BST1-3, for tilrettelegging for maskinpreparering av løypene. I område BST4 – som gjelder del av Kongevegen, skal det ikke gjøres terrengmessige inngrep. Det skal inngås avtale med berørte grunneiere før gjennomføring av terrengmessige inngrep i regulerte skiløypetraséer.

g) Nærmiljøanlegg- område BNA1-3

Arealbruk

Område BNA1 skal ha funksjon som akebakke. Områdene BNA2-3 er knyttet til regulerte stier og skiløypetrasé, og skal sikre etablering av gapahuker sentralt i planområde. Bebygd areal - BYA=15 m².

h) Kombinert formål – område BAA1-2

Arealbruk

I område BAA1 som i dag rommer pumpehus for vann, skal det kunne føres opp bygg som skal ha funksjon som teknisk rom. I område BAA2 der det skal bygges nytt pumpehus for vann, skal det også kunne føres opp bygg som skal ha funksjon som teknisk rom. Tiltak som skal gjennomføres innenfor områdene skal byggemeldes på vanlig måte.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Ved opparbeidelse av trafikkområdene kan det foretas noe endring av grensene mellom de ulike trafikkformålene.

a) Kjøreveg – område SKV1-4 - SKV

Arealbruk

SKV1 – Veståsvegen, er privat veg og samleveg for planområdet.

SKV2 – Ølnesetervegen, er privat veg, er samleveg for planområdet. Veggen er vist med reguleringsbredde på 10 m. Byggegrenser i forhold til midtlinje veg for veg SKV2 skal være 20 m. Veg SKV2 kan stenges med bom for å hindre uønsket trafikk.

SKV3 - del av vegen til Grovkløv - Hallkinnvegen, er privat veg og samleveg for byggeområdene ved Grovkløv. Hallkinnvegen skal også være atkomst til byggeområdene BFF38-40 på eiendommen 11/16.

SKV4 – del av vegen til Blomstølen - Blomstøvegen, er privat veg og samleveg for det nye hytteområde ved Blomstølen – byggeområdene BFF116-122 på eiendommen 11/63.

Vegene merket SKV er øvrige vegger som sikrer atkomst til alle hyttefeltene innenfor planområde – nye og eksisterende. Vegene SKV3-4 og vegene merket SKV, har reguleringsbredde 6-8 m. Byggegrenser i forhold til midtlinje veg for disse vegene skal være 12,5 m. Mindre stikkveger er regulert med 10 meters byggegrense. Plassering av garasjebygg ved vegene merket SKV kan avvike fra kravet til byggegrense, og ligge nærmere midtlinje veg. Dette vurderes i hvert enkelt tilfelle og avgjøres i byggesøknad. Vegene skal legges skånsomt i terrenget. Se under § 4 FELLESBESTEMMELSER pkt. a) Rekkefølgebestemmelser – Krav vedr. vegger og parkeringsplasser.

b) Annen veggrunn – tekniske anlegg – grøft – område SVT

a) Arealbruk

SVT er tekniske anlegg / grøfteområde for vegene innenfor planområdet.

c) Parkeringsplasser på grunnen – område SPP1-5

a) Arealbruk

SPP1-5 er områder for parkeringsplasser som skal opparbeides og benyttes til parkering ved bruk av friluftsområder, stier og skiløypenett med mer. I del av område SPP2 kan det etableres ladestasjon for el-biler. Området kan sikres med gjerde. Område SPP4 skal spesielt være knyttet til område BFT1 – område for Fritids- og turistformål.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

a) Vegetasjonssone – område GV1-3 - GV

a) Arealbruk

Områdene GV1-3 er buffersoner / vegetasjonsskjerm mellom avløpsområdene BAV1-3 og tiliggende vegger. Det skal opprettholdes god skjerming med naturlig vegetasjon i disse områdene. Øvrige områder merket GV er grønnstruktur / vegetasjonssoner innimellom hyttefeltene, der vegetasjonen skal skjottes på en slik måte at den for vegetasjonen i busk- og tre-sjiktet har effekt som visuell skjerm men samtidig er åpen for sikt og god tilgjengelighet.

§ 8 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

a) Landbruksformål – område LL

a) Arealbruk

Områder merket med lys grønn farge er jord- og skogområder – myrområder / vegetasjonssoner, korridorer, stier med mer innenfor planområde. Område regulert til Landbruksformål – LL, skal sikre

tilgjengeligheten til omkringliggende landbruks-, natur- og friluftsområder, samt verne om mest mulig av terreng og vegetasjon i område, og eksisterende stier. Det kan ryddes vegetasjon for etablering av mindre skiløyper i områdene som tilførselsløyper til regulerte skiløyper – områdene BST. Vegetasjonen skal for øvrig skjottes etter bærekraftige prinsipper for skogbruk men på en skånsom måte, da bruken av disse områdene er knyttet til betydelig friluftaktivitet. Områdene kan nyttes til framføring av ledninger for vann, avløp, elektriske kabler, telekabler og tv-kabler. Videre kan det, om det skulle vise seg å være behov for det – og der dette ikke er regulert i planen, etableres borehull for vann, pumpestasjoner for avløp, og anlegg for infiltrasjon av avløpsvannet. Dette skal vises i en VA-plan som dokumentasjonskrav knyttet til disse tiltakene. Områdene er som landbruksformål tilgjengelig for beitende husdyr.

b) Sæterområde – områdene LSO1-10

a) Arealbruk

Områdene LSO1-10 omfatter seterområdene innenfor planområdet. Byggetiltak innenfor områdene skal være tilpasset særpreget ved seterbebyggelsen og det spesielle kulturlandskapet som er knyttet til seterområdene.

§ 9 HENSYNSSONER

a) Sikringssoner

Frisikt - områdene H140_1-2

a) Arealbruk

Områdene H140_1-2 utgjør frisiktsonene ved avkjørselen for Ølnesetervegen ved Veståsvegen.

Frisiktsonen skal være 6x80 meter. For øvrige vegger innenfor planområde skal siktretanten være 4 m inn fra kanten av vegen og 40 m etter vegen i hver retning. Innenfor frisiktsonene skal det ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers vegbanenivå.

b) Faresoner

Ras- og skredfare - område H310_1

a) Arealbruk

Område H310_1 utgjør faresonen for ras- og skredfare registrert i kartapplikasjonen Skrednett fra NVE – aktsomhetskart for steinsprang og snøskred. Det skal ikke oppføres konstruksjoner / bygg innenfor sonen.

Høyspenningsanlegg -område H370_1-12 – Trafo

a) Arealbruk

Områdene H370_1-12 utgjør faresonen for transformatorioskene i områdene BE1-12.

Det skal ikke oppføres konstruksjoner / bygg nærmere trafoen enn 5 meter.

c) Hensynssone C – Soner med angitte særlige hensyn

Hensyn friluftsliv - områdene H530_1-16 – Eksisterende og nye stier

a) Arealbruk

Områdene H530_1-16 utgjør hensynssonene for sikring av eksisterende stier, og nye stier som kan etableres innenfor planområdet. Det kan gjøres skånsomme terrengmessige endringer / tilpasninger samt rydding av vegetasjon, innenfor sonene.

d) Hensynssone C – Soner med angitte særlige hensyn

Hensyn friluftsliv - områdene H530_17-18 – Skiløype over seterområde

a) Arealbruk

Områdene H530_17-18 utgjør hensynssonene for sikring av skiløype over seterområdene ved Leiteseter og Ølnesster. Det skal ikke gjøres terrengmessige endringer innenfor sonene.

e) Hensynssone C – Soner med angitte særlige hensyn

Bevaring av kulturmiljø-områdene H570_8-16

Områdene H570_8-16 utgjør vernesonene for bevaring av kulturmiljøet rundt de båndlagte kulturminnene H730_1-10 - Hensynssone D (ID 222385, 222386, ID 123650, ID 222380, ID 222382, ID 222381, ID 222377, ID 222376, ID 222372 og ID 123652). Innenfor H570_8-16 er det ikke lov å kjøre tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggemateriale, eller gjøre inngrep i grunnen. Hensynssonene H570 som ligger nær områder som skal utvikles skal i anleggsperioden gjerdes inn med midlertidig gjerde. Vegetasjon kan ryddes så lenge det ikke medfører skader i terrenget. Alle tiltak innenfor H570_8-16 skal oversendes til kulturminnemyndigheten i Oppland fylkeskommune for godkjenning.

Bevaring naturmiljø - områdene H560_1-17 – Myrområde med vernesone

a) Arealbruk

Områdene H560_1-17 utgjør hensynssonene ved myrområder innenfor planområdet. Sonene har varierende omfang. Det skal ikke gjøres terrengmessige endringer innenfor sonene – unntaket er der regulerte vegger og regulert avløpsanlegg berører sonene.

Bevaring kulturmiljø - områdene H570_1-7 – Gammel ferdselsveg - Kongevegen

a) Arealbruk

Områdene H570_1-7 utgjør hensynssonene for bevaring av del av Kongevegen – fra Jartrudsetra til nord i planområdet mot fjellet. Det skal ikke gjøres terrengmessige endringer innenfor sonene – unntaket er der regulerte vegger krysser sonene. Vegetasjon kan imidlertid skjøttes på en skånsom måte.

e) Hensynssone D – Båndleggingssoner - H730_1-17 - Kulturminner

a) Arealbruk

Hensynssone § 11-8 D - Båndleggingssoner - H730_1-10 - Kulturminner

Følgende kulturminner er båndlagt etter kulturminneloven: kullgroplokalitetene med ID 222385, 222386, 123650, 222380, 222382, 222381, 222377, 222376, 222372 og tuften med ID 123652. Kulturminnene er automatisk fredete etter lov om kulturminner §§ 4, 6 og 8. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk freda kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

- Bestemmelsesområde #1-13

Det er gitt dispensasjon fra kulturminneloven for de automatisk fredete kulturminnene med ID 60706, 25143, 54812, 22405, 60707, 222384, 223051, 222379, 222383, 222378, 222374, 222375, 222373 og 222371.

Før iverksetting av tiltak i henhold til reguleringsplan for Ølneseter-Grovkløv med del av Blomstølen skal det foretas arkeologisk utgravning av 60706, 222405, 60707, 222384, 223051, 222379, 222383, 222378, 222374, 222375, 222373 og 222371. Det skal tas kontakt med Oppland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes. Den arkeologiske utgravningen kan bare gjennomføres i sommerhalvåret, på snø og telefri mark.

BUDSKJEMA

Bud på tomt nr _____ under reguleringsplan for Ølneseter-Grøvklov og del av Blomstølen i Sør-Aurdal kommune.

Selger: Ølneseter Hyttegrend AS

Undertegnede: _____ fnr. _____

_____ fnr. _____

Adresse: _____

Telefon _____ (arbeid) _____ (privat) _____ (mobil)

Fax/epost: _____

gir hermed følgende bindende bud på ovennevnte eiendom:

Kr. _____, _____ (med bokstaver)

+ dokumentavgift (2,5 % av kjøpesummen) og tinglysingsgebyr for skjøtet (pt kr 525,-.)

Finansieringsplan: _____

Eventuelle forbehold: _____

Budet gjelder til og med den _____ (dato og år) _____ (kl.).

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt i å akseptere eller forkaste ethvert bud og at bindende avtale er kommet i stand dersom budet aksepteres av selgeren innen budfristen.

Sted/dato _____ Budgiver (sign) _____ Budgiver (sign) _____

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. 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 fler enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er f.eks 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.

Det er også viktig å vite at bindende kjøpsavtale er inngått i det man som budgiver har fått sitt bud akseptert. Hvorvidt det er skrevet kontrakt eller ikke er her uten betydning.

«Udsigten er storartet. I syd mange snefjeld over mod Hallingdal; terrainet didover viser sig allerede fra sæteren av meget eiendommeligt ved sin store sletteformige, tildels skovdækte vidde. De vide blåner mod sydøst og øst er smukke og af vistnok ubestemmelig fjernhed; man øiner sandsynligvis Ringeriks- og Krogskovhøiderne».

Den Norske Turistforenings årbok 1884

