



Skåletjednhøgde 64 2890 ETNEDAL

Fritidsbolig

Prisantydning

650 000 kr

Matrikkel

Kommunenr. 3450 gnr. 114 bnr. 280

Selger

Katrine Lunke på vegne av eier Ellen Lunke

Mobil

92 08 84 31

Koselig og tradisjonell fjellhytte med flott utsikt

Adresse:	Skåletjednhøgde 64, 2890 Etnedal
Prisantydning:	650 000 kr
Areal:	74 m ² (BRA) / 56 m ² hoveddel
Tomt:	1 234 m ² eiet naturtomt
Byggeår:	1969
Kom. avg. (2025):	4 140 kr
Brøyteavgift:	5 740 kr

Beliggenhet

Hytta ligger vakkert til på Skåletjednhøgde, øst i Etnedal kommune – mellom Gamlestølen og fjellområdene mot Torpa. Fra tomten har du flott utsikt mot Jomfruslettfjell og Synnfjell – og gode solforhold. Området byr på storslått turterreng året rundt – med merkede stier, skiløyper og kort vei til Gamlestølen med restaurant, kafe og alpinbakke. Til Bruflat sentrum med butikk og servicetilbud er det ca. 22 km.

Adkomst

Adkomst er via privat gruset vei til parkeringsplass v/Skåletjednhøgde 68. Det er ca. 200 meter å gå inn til hytta.

Om hytta

Koselig og tradisjonell fjellhytte med tømmerpreg og enkel standard. Alt ligger på ett plan med stue, kjøkken, tre soverom og rom for personlig hygiene (dusjkabinett, ikke innlagt vann). Hytta har vedovn og peis, gassovn og gasskomfyr. Det er ikke innlagt vann eller avløp, og toalett er i separat utedo. Det er montert solcellepanel med batteri som gir strøm til lys, radio, TV og mobillading. Utvendig finnes terrasse og støpt platting, uthus med vedskjul og bod. Eiendommen har naturtomt med lyng, mose og fjellgrunn. Hytta selges med møbler og inventar.

Standard

Bygningen er fra 1969 og har enkel standard og behov for vedlikehold. Tak, vinduer og fundament har merker etter alder og vær, og det er registrert enkelte sprekker og skjevheter. Rapporten fra Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering (03.10.2025) beskriver hytta som brukbar, men med behov for oppgraderinger på sikt. Dette er en klassisk fjellhytte med sjel, perfekt for deg som ønsker et rolig sted på fjellet – og som ikke er redd for litt oppussing.

Teknisk

Ikke innlagt vann eller avløp.
Solcellepanel gir strøm i hovedhytte.
Uthus og bod fra byggeår (ca. 18 m² totalt).

Heftelser:

På eiendommen er det tinglyst en leieavtale til fordel for Etnedal Skilag, datert 18.01.1990. Avtalen gjelder leie av et areal på eiendommen for en periode på 40 år, med årlig leie på kr 105 og rett til regulering. Leieforholdet gjelder frem til 2030 og følger eiendommen ved salg. For øvrig er det ikke registrert pant, utlegg eller andre heftelser som påvirker eierskapet direkte.

Omkostninger

15 900 kr Boligkjøperforsikring (valgfritt)
16 250 kr Dokumentavgift, forutsatt salg til takst
290 kr Pantattest kjøper
585 kr Tinglysing av pantedokument
585 kr Tinglysing av skjøte

33 610 kr Omkostninger totalt

683 610 kr Totalpris inkl. omkostninger

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Boligkjøperforsikring

Kjøper kan tegne Boligkjøperforsikring – en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og juridisk bistand ved eventuelle feil eller mangler i boligen de neste fem årene. Forsikringen har ingen egenandel og må tegnes senest ved kontraktsinngåelse.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.





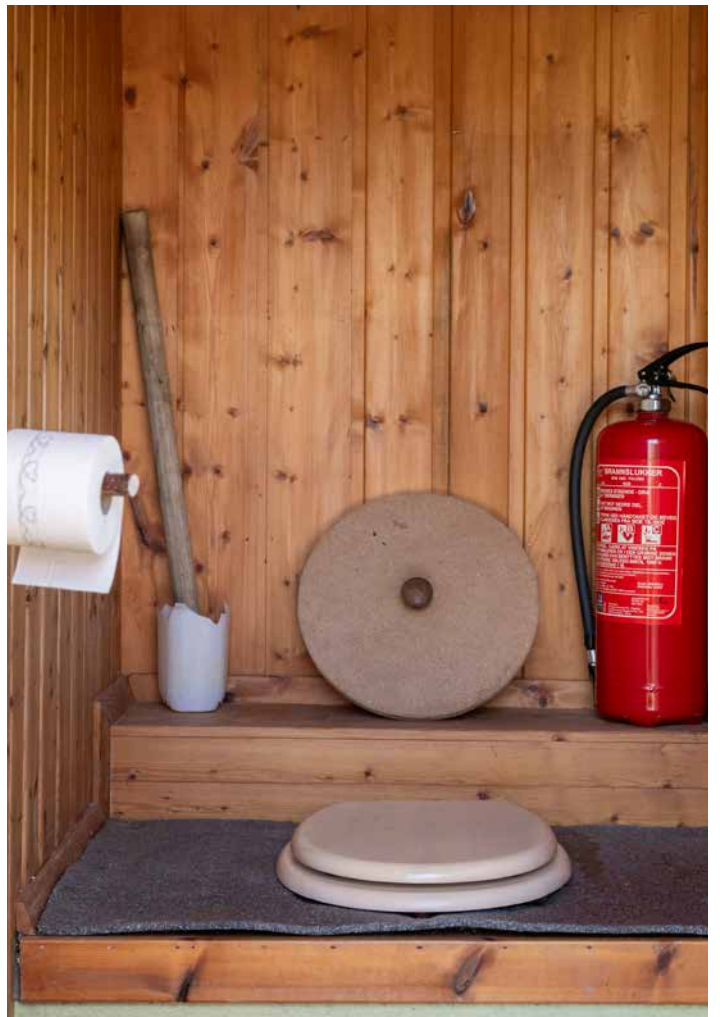








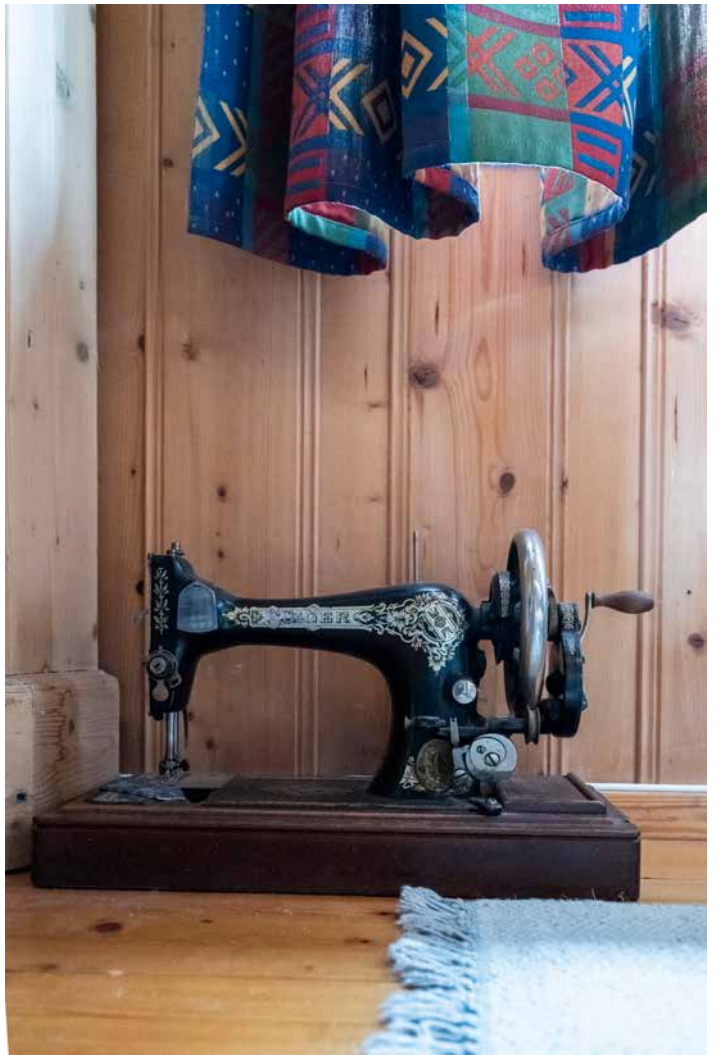


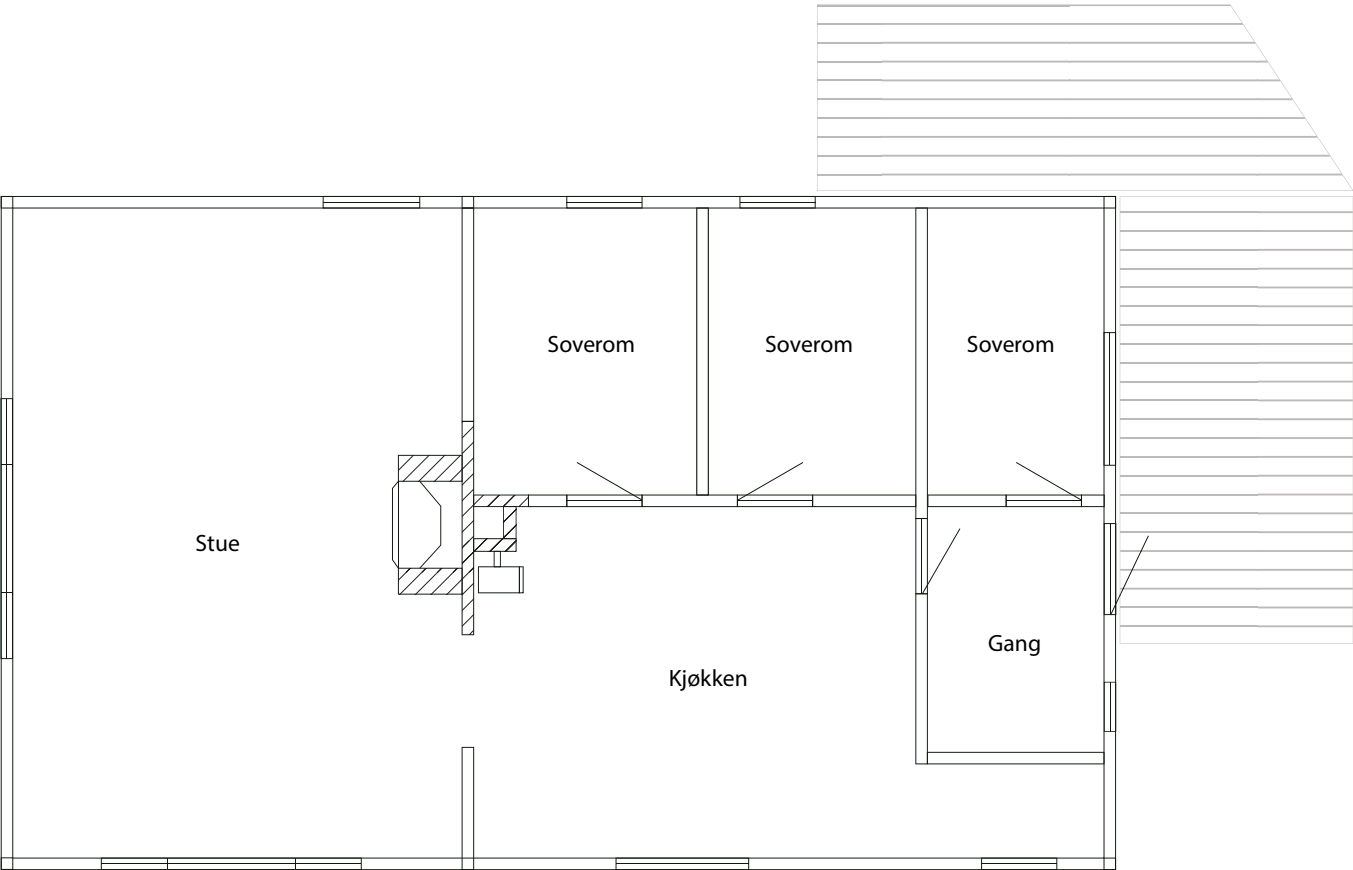












Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Skåletjednhøgde 64, 2890 ETNEDAL
 ETNEDAL kommune
 gnr. 114, bnr. 280

Markedsverdi

650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 16.09.2025

Rapportdato: 03.10.2025

Oppdragsnr.: 21462-1348

Referansenummer: DB4132

Autorisert foretak: Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor Audun Eriksen

Vår ref: 2025359



 Hallingdal og Valdres
Eiendomstaksering as

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS ble etablert i 1999 og har kontorer på Gol og Fagernes.

Vi er fire ansatte med bakgrunn fra byggebransjen, bl.a. to tømrmestere og en murermester. Denne erfaringen kombinerer vi med kunnskap til gjeldende regelverk og standarder innenfor bygg som vi bruker ved utarbeidelse av våre rapporter. Geografisk utføres de fleste oppdrag i Hallingdal og Valdres, men vi har også oppdrag i nærliggende områder.

Vår største oppdragsmengde omfatter tilstandsrapport og verditakst på bolig/fritidsboliger, samt taksering av landbrukseiendommer. Ved oppføring av bygninger kan vi foreta byggelånsoppfølging, og videre bidra når bygning skal overleveres fra entreprenør til kunde/byggherre, hvor bygning kontrolleres mot kontrakt, forskrifter og standarder.

Rapportansvarlig

Tor Audun Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

tor.audun@takstmann.com

404 00 247



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

OPPSUMERING TILSTAND:

Eiendommen er beliggende nord for Skåletjednhøgde og sør for Gamlestølen, øst i dalføret i Etnedal kommune. Fritidseiendommens bebyggelse består av hytte med tradisjonelle overflater av trevirke. Byggeår 1969.

Hytta er oppført med alt på en flate, og med bærekonstruksjoner fra byggeår.

Det er foretatt påkostninger/oppgradering med tilbygg ut ved gammelt inngangsparti (ref. tegninger) men det er ikke opplyst når dette arbeidet er utført.

Det er oppdaget flere avvik og forhold. Se rapport jmf. konstruksjoner for de forskjellige bygningsdelene. Ellers er påviste avvik som følge av elde, utidsmessigheter og bruksslitasje. I rapporten er det anbefalinger der det må påregnes påkostninger med utbedring av bygningsdeler/konstruksjoner.

Det opplyses videre om at dagens krav til bygninger har endret seg siden denne bygningen ble bygget, bla. med hensyn til konstruksjon og isolasjonstykkelse på vegger og tak, samt fuktsikring og krav til konstruksjonssikkerhet mtp vind og snølast.

Skeivheter i bygget må sees i sammenheng med byggemetode og hvor bygget er satt rett på stedlige masser. Denne byggemetoden var vanlig på oppføringstidspunkt, men er en risikokonstruksjon med henhold til fuktpåkjenninger fra grunn og påkjenninger fra b.la. tele. Det er registrert sprekker i murkonstruksjoner og retningsavvik på etasjeskillere som vurderes å skyldes setninger. Tiltak med drenering rundt bygget og håndtering av overvann fra terreng/tak, er tiltak som vil bidra å stabilisere fuktpåkjenninger i grunnforhold. Det bør gjøres nærmere undersøkelser av grunn/ringmur før evt. oppretting igangsettes. Dette for å få svar på om grunn er stabil og/eller om det fortsatt pågår setninger/bevegelser avhengig av årstider.

Fritidsbolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater uten bruk av undertak. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Saltak med takkonstruksjon av plassbyggede W-takstoler i tre.

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Bygningen har malt hovedytterdør i tre.

Platting på terreng oppbygd med konstruksjonsvirke og terrassebord i tre. Det er også en terrasse med dekke av støpt betong og med noe rekkverk i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak

har trepanel og det er rausta himling i stue med trepanel og synlige rundstokker.

Etasjeskille er av trebjelkelag over kryperom.

Bygget har mursteinspipe med tilkoblet vedovn på kjøkken og åpen peis i stue. Sotluke på soverom. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innwendig har bygget furu fyllingsdører.

Rom for personlig hygiene:

Gulv av heltre furubord. Vegger og himling er kledd med trepanel. Det er montert dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med skufferekke, over- og underskap i heltre. Det er malte fronter av trykkfast materiale og liten benkseksjon i trepanel. Benkeplate i tre belagt med voksduk. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bygget har naturlig ventilasjon via veggventiler. Røykvarsler og brannslukningsapparat i bygget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Bygget har ringmur av murkonstruksjon satt på grunn/i terreng. Overvann fra tak ledes i nedløp.

Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring mot grunn/murkonstruksjon.

Eiendommen har naturtomt rundt bygning. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	74 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	56 m ²
Totalpris	650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er gjort søknadspliktige endringer som ikke er funnet byggemeldt.

Uthus

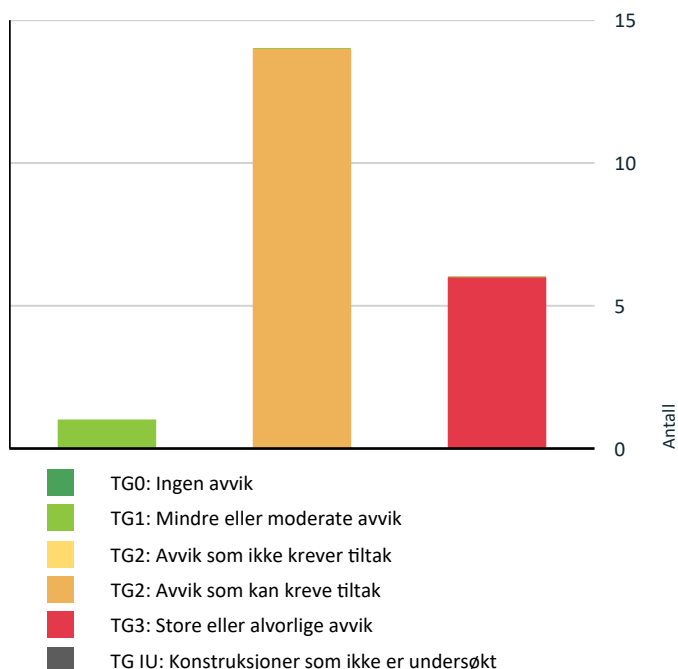
- Det foreligger ikke tegninger

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

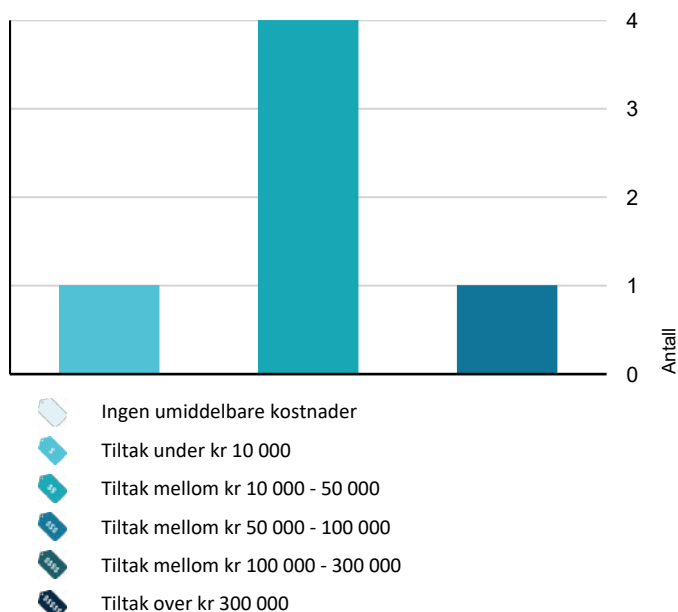
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat:

Hallingdal og Valdres Eiendomstaksering AS har fått i oppdrag å vurdere tilstand av hytte på eiendommen 114/280 i Etnedal kommune.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av befaring og oppmålinger på stedet, samtale med rekvirent og gjennomgang av dokumentasjon. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ved tilstandsgrad 2 eller høyere kan være behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen. Dette som en følge av at omfang av svikt ikke alltid kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået (visuelt). Bygningen kan derfor ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.

Referansenivå for bygningen er lover/byggeforskrifter som var gjeldende på søknads-/igangsettingstidspunkt.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeår er ifølge byggetillatelse datert 7.7.1969.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater uten bruk av undertak. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Taktekking bygget uten undertak.

Stedvis løs papp i overgang til takrenne.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Andre tiltak:
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Lokal utbedring.



Løs papp i overgang takrenne



Stedvis kryp i innfestning

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Nye renner og nedløp må monteres
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Manglende kontrollert bortledning av takvann



Værslitt / oppsprukket trekledning



Deformasjoner i takrenner og manglende snøfangere ved gangsoner



Manglende lufting bak kledning



Frostsprengt nedløp

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med takkonstruksjon av plassbyggede W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Mindre skeivheter må sees i sammenheng med setninger. Det er registrert stedvis mangelfull isolering på kaldtloft.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lufting/ventilering må etableres.
- Lokal utbedring bør utføres.

Skeivheter må sees i sammenheng med setninger. Se kontrollpunkt grunnmur/fundament og tomt. Det må gjøres tiltak mot mus.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Mangelfull isolering



Ekskrementer fra mus



Mangelfull lufting i raft.



Mangelfull lufting i gavl.

TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.



Værslitte/oppsprukket karm



Tegn på innvendig kondensering

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold.



Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting på terreng oppbygd med konstruksjonsvirke og terrassebord i tre. Det er også en terrasse med dekke av støpt betong og med noe rekkverk i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Synlige sprekker i betongdekke.

Rekkverk er delvis revet og må enten rives i sin helhet og/eller repareres.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Andre tiltak:

Rekkverk er delvis revet og bør enten rives i sin helhet og/eller repareres.

Stålpiler bør fjernes.



Sprekk i betongdekke



Rekkverk er delvis revet.



Værslitte overflater på terrassebord.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel og det er rausta himling i stue med trepanel og synlige rundstokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis sår/hakk i overflater utover normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater fungerer med registrerte avvik.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av trebjelkelag over kryperom.

Gulvet er overflatemålt med bruk av krysslaser (målingene er gjort ved stikkprøver i enkelte rom). Målingene ble gjort i kjøkken og stue. Det er målt ca. 23 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på 2 m.

Det er målt ca. 33 mm som høyeste avvik gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

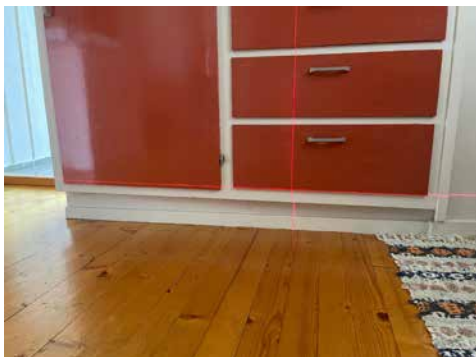
Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser. Tiltak med selve opprettingen av hytta må sees i sammenheng med kontrollpunkt grunnmur/fundamenter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Synlige retningsavvik grunnet setninger

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Bygget har mursteinspipe med tilkoblet vedovn på kjøkken og åpen peis i stue. Sotluke på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Maling på pipe/mur på soverom har løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Tettingen rundt pipa må undersøkes.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det må gjøres tiltak mot brennbart materiale ved sotluke.

Kostnadsestimat satt for nærmere undersøkelser og piperehabilitering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



For liten avstand til brennbart materiale.



Sprekk mellom peis og pipe



Riss/sprekker i overflater

TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Kryp Kjeller har begrenset inspeksjonsmulighet og besiktiget fra luke på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Kryp Kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Kryp Kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Bedre ventilering må etableres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.



Det måles høyt fuktnivå i bjelkelag i kryperom under luke på kjøkken.



Ekskrementer fra mus i kryperom.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har bygget furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

TG 1 Andre innvendige forhold

Rom for personlig hygiene:

Beskrivelse av overflater: Gulv av heltre furubord. Vegger og himling er kledd med trepanel.

Det er montert dusjkabinett.

Rommet er ikke bygget som et fullverdig våtrom mht. byggeforskrifter fra byggeår. Rommet er bygget uten tettesjikt i våtsoner og uten gulvsluk.

Bygget har ikke innlagt vann/avløp og rommet er vurdert til å fungere forutsatt at sanitærutstyr og vanninstallasjon brukes med forsiktighet og at bruken av rommet ikke endres.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med skufferekke, over- og underskap i heltre. Det er malte fronter av trykkfast materiale og liten benkseksjon i trepanel. Benkeplate i tre belagt med voksduk.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
- Kjøkkeninnredning har synlige skeivheter grunnet setninger i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Ventilasjon

Bygget har naturlig ventilasjon via veggventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bedre ventilering kan utføres med eksempelvis spalter/ventiler i dørblad for å sikre bedre sirkulasjon på inneluften.

TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og brannslukningsapparat i bygget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Slukkeapparat eldre enn 10 år.
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei
4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er kjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Bygget har ringmur av murkonstruksjon satt på grunn/i terreng. Overvann fra tak ledes i nedløp. Det er ikke registrert noe form for tettesjikt/fuktsikring mot grunn/murkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Tiltak må sees i sammenheng med kontrollpunkt 'Terrengforhold'

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur i betongkonstruksjon satt i stedlige masser/terreng.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Grunnmuren har setninger som forplanter seg videre oppover i konstruksjonene, ref. pkt. Etasjeskille. Dette er forholdsvis vanlig mtp. oppføringsstidspunkt og byggeskikk for byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat er satt for nærmere undersøkelser og tiltak med oppretting/stabilisering. Ved eventuell igangsetting av tiltak vil det være naturlig å medta tiltak lagt under kontrollpunkt etasjeskille og terrengforhold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekk i mur



Sprekk i mur

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har naturtomt rundt bygning. Eiendommen er kontrollert i kart fra NVE Faresoner, og det er ikke registrert faresoner i område mtp. ras- og skredfare.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.



Stående vann på eiendommen grunnet dårlig drenering ved taknedløp



Dårlig terrengfall vekk fra bygget på sørsiden av hytta

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Utedo, vedskjul og bod.

Byggeår

1969

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Uthus oppbygd på punktfundament i terreng. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med stående behandlet ytterkledning. Tilnærmet flatt pulttak i sperrekonstruksjon og tak tekket med bølgeblikksplater. Liten takrenne over dør til utedo. Innvendig gulv av heltre i utedo og bod. Vedskjul med jordgulv. Trepanel på vegger og i himling på utedo.

Det er innlagt strøm med kontakter og fast belysning via lampepunkter.
Det er montert elbil lader.

Trevindu med koblet glass i ramme på utedo.
Plassbyggede ytterdører i trerammer til bod og utedo.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bod



Anvendelse

Byggeår

1969

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse

Bod oppbygd på punktfundament av lettklinkerblokker. Yttervegger av bindingsverkskonstruksjon med stående behandlet ytterkledning. Saltak i sperrekonstruksjon og tak tekket med bølgeeternitt. Innvendig gulv av furubord og synlig bindingsverkskonstruksjon/takverk.

Trevindu med koblet glass i ramme og plassbygget ytterdør i trerammer.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

56 m²/56 m²

Fritidsbolig: Entré, Kjøkken, Stue, 3 Soverom, Rom for personlig hygiene

Andre bygg: Uthus, Bod

Bruksareal andre bygg: 18 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 650 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 050 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

650 000

Konklusjon markedsverdi

650 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Glenna 142 ,2890 ETNEDAL 46 m² 1980 2 sov	05-04-2020	895 000	790 000		790 000	17 174
2 Glenna 156 ,2890 ETNEDAL 48 m² 1980 2 sov	29-07-2024		600 000		600 000	12 500
3 Skåletjednhøgde 66 ,2890 ETNEDAL 57 m² 1970 2 sov	17-10-2016	750 000	710 000		710 000	12 456
4 Åslivegen 153 ,2890 ETNEDAL 58 m² 1940 2 sov	23-07-2025	600 000	625 000		625 000	10 776
5 Åslivegen 288 ,2890 ETNEDAL 78 m² 1900 2 sov	02-12-2018		423 000		423 000	5 159

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (stipulert)	Kr.	5 000
Forsikring og gjennomsnittlig årlig vedlikehold (stipulert)	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	15 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	750 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	10 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	760 000
------------------------------------	------------	----------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

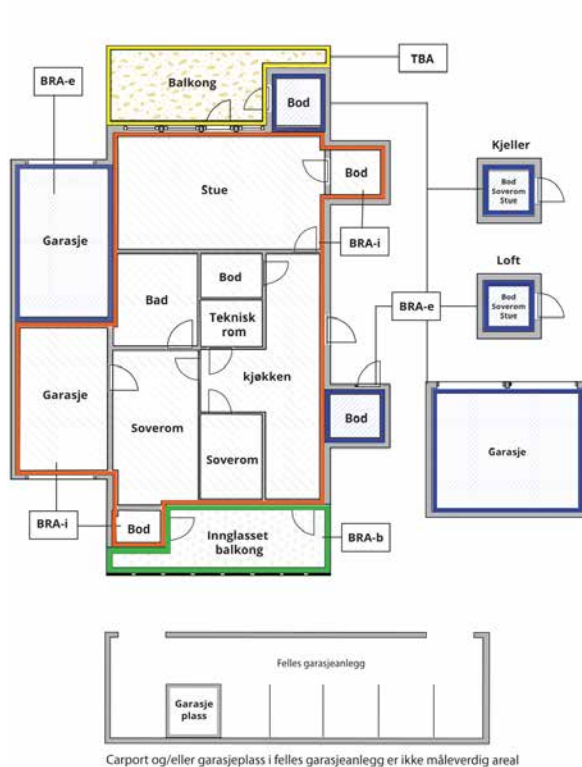
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	56			56	18
SUM	56				18
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, rom for personlig hygiene		

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Ny arealstandard:

- Terrasse/Veranda er definert som åpent areal.
- Eksterne bygg er definert som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er gjort søknadspliktige endringer som ikke er funnet byggemeldt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ved stikkprøver registrert avvik på dagslysflate på soverom jmf. dagens forskriftskrav.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utedo, bod, vedskjul	

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Bygningen bruksareal er oppmålt innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	56	0
Uthus	0	13
Bod	0	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2025	Tor Audun Eriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3450 ETNEDAL	114	280		0	1234.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skåletjednhøgde 64

Hjemmelshaver

Lunke Ellen 1/1 Rødskrubbgrenda 14, 1352
KOLSÅS

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende nord for Skåletjednhøgde og sør for Gamlestølen, øst i dalføret i Etnedal kommune. Eiendommen ligger nordvendt og med gode solforhold og utsikt mot nærområdet. Fint turterreng sommer som vinter i umiddelbar nærhet og det er preparerte skiløyper tilknyttet et stort løypenett i området. På Gamlestølen er det restaurant og liten alpinbakke. Til Bruflat med kommunesenter og nærbutikk er det ca. 22 km fra parkeringsplassen.

Adkomstvei

Adkomst via privat gruset veg, og med felles parkering ved eiendommen Skåletjednhøgde 68. Fra parkering er det ca. 400 meter å gå til hytta.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann. Drikkevann må medbringes.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen omfattes ikke av reguleringsplan. I kommuneplan ligger eiendommen i et område avsatt som LNFR - Område, og eiendommen er avsatt til fritidsbolig.

Om tomten

Tomten ligger i skrånende høyfjellsterreng omkranset med fjellskog og naturtomt rundt bygninger. Tilkomst til eiendommen via natursti.

Tinglyste/andre forhold

Det gjøres oppmerksom på at grunnboksutskrift ikke er innhentet for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
340 000	1999

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.09.2025	Som eget vedlegg.	Gjennomgått	10	Ja
Infoland.no	15.09.2025	Matrikelopplysninger	Gjennomgått	4	Nei
Offentlige planer	21.11.2019	Kommuneplanens arealdel for Etnedal kommune Planbestemmelser 2019 - 2029 Etnedal kommune PlanID 20170130	Ikke gjennomgått	27	Nei
Tegninger med søknad	07.07.1969	Fremvist	Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DB4132>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- | | |
|---|--|
| ☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr | ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger |
| ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter | ☐ Tomt |
| ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. | ☒ Fritidsbolig |
| ☐ Annet (spesifiser): | |

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
114	280				
Adresse	Skåletjednhøgde 64		Byggeår	1972	
			Når kjøpte du boligen	1999	
Postnr.	2890 Etnedal		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☐ Ja	☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Tryg Forsikring

Type villa/husforsikring	☐ Standard	☐ Utvidet	Polise-/avtale	
Er det dødsbo?	☐ Ja	☒ Nei		
Avdødes navn				
Hjemmelshaver				

SELGER 1

Etternavn	Lunke	Fornavn	Ellen
Ny adresse	Rødskrubbgrenda 14	E-post	
		Tel. priv.	91789534
Postnr.	1352	Sted	Kolsås
		Mobil	91789534

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.		Sted	
		Mobil	

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

- ☐ Nei ☒ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Bygget ut vegg på kjøkkenet. Satt inn nytt vindu på sydsiden. Bygget frittstående platting. Alt utført av en bygningsingeniør.

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
- ☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
- ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Bygget ut ved kjøkkenet. Satt inn nytt vindu i stua.

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

Mus

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

ref: BYSIV 13/3943 arkivsak: 13/772

Areal: 1393,6 m2

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
- ☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
- ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

Bygget ut veggen på kjøkkenet. Satt inn nytt vindu på sydsiden. Bygget frittstående platting. Alt utført av en bygningsingeniør.

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
- ☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
- ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Kolså 16. september 2025

Sign. selger 1
Ellen Lunke
Dato: 2025.09.16 20:22:18
+02'00'

Sign. selger 2

Bekreftet grunnboksutskrift**HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

1999/1361-1/21	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
31.03.1999	VEDERLAG: NOK 340 000
	LUNKE ELLEN
	F.NR: 020144

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1990/299-1/21	RETTIGHET
18.01.1990	RETTIGHETSHAVER: ETNEDAL SKILAG
	ORG.NR: 976 627 776
	LEIE AV AREAL
	LEIE-TID: 40 ÅR
	ÅRLIG AVGIFT NOK 105
	LEIEN KAN REGULERES
	OVERFØRT FRA: KNR:3450 GNR:114 BNR:9
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/162530-3/200	** DELVIS SLETNING FOR ALLE FREMTIDIG
	UTSKILTE MATRIKKELENHETER
22.02.2017	Inklusiv parseller sm overføres ved arealoverføring

GRUNNDATA

1994/5758-1/21	REGISTRERING AV GRUNN
26.10.1994	DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3450 GNR:114
	BNR:9

1994/5758-2/21	MÅLEBREV
26.10.1994	1393.6 M2

1994/5758-3/21	OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER
26.10.1994	UTGÅTT FESTENR: KNR:0541 GNR:114 BNR:9 FNR:8

2020/1332134-1/200	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00.00	TIDLIGERE: KNR:0541 GNR:114 BNR:280

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 114, Bruksnr 280	Kommune:	3450 Etnedal
Adresse:		Grunnkrets:	109 Bakkane
Veiadresse:	Skåletjednhøgde 64, gatenr 1151	Valgkrets:	1 Etnedal
	2890 Etnedal	Kirkesogn:	3100301 Bruflat
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	25.10.1994	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 234,4 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3450/114/280	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.06.2014	Berørt	3450/114/9	0,0
	Matrikkelført:	11.07.2014	Berørt	3450/114/9/9	0,0
			Berørt	3450/114/280	0,0
Grunneiendom fra feste	Forretning:	26.10.1994	Avgiver	0541/114/9/8	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3450/114/280	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	25.10.1994	Avgiver	3450/114/9	-1 393,6
	Matrikkelført:		Mottaker	3450/114/280	1 393,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skåletjednhøgde 64	Fritidsbolig	52,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	52,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	52,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:		1
Bygningsnr:	157977156			Antall etasjer:		1

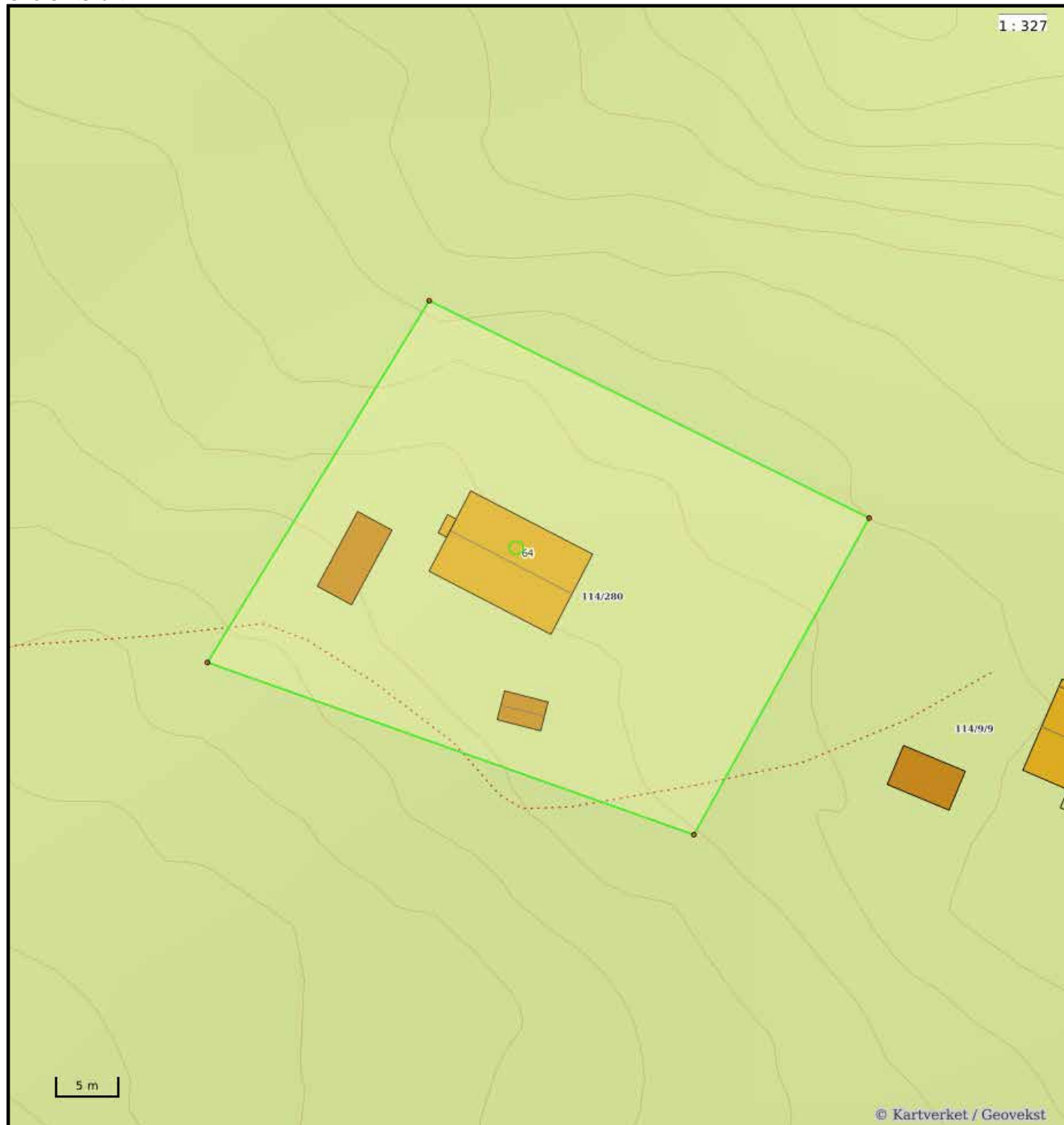
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				52,0	52,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

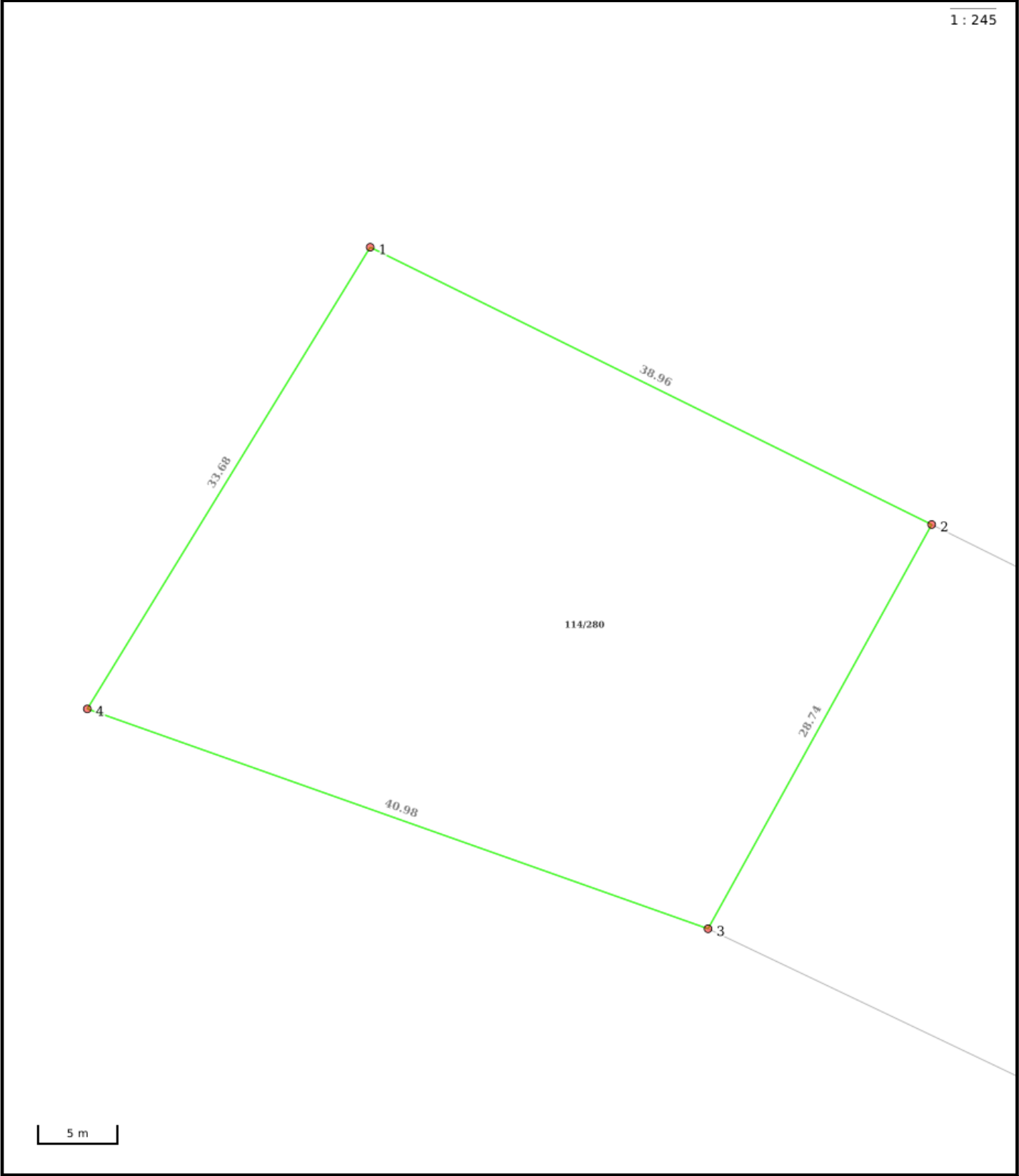
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)

1 : 245



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|----------|--------------------|
| Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| Veikant | Punktfeste |

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 1 234,40m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 765 262,90	537 136,32	38,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 765 248,92	537 172,69	28,74m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 765 222,60	537 161,14	40,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 765 232,69	537 121,42	33,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Etnedal kommune

Kommuneplanens arealdel for Etnedal kommune

PlanID 20170130

Planbeskrivelse

2019 - 2029



Planbeskrivelse – vedtatt i Kommunestyret 21.11.19

Innhold

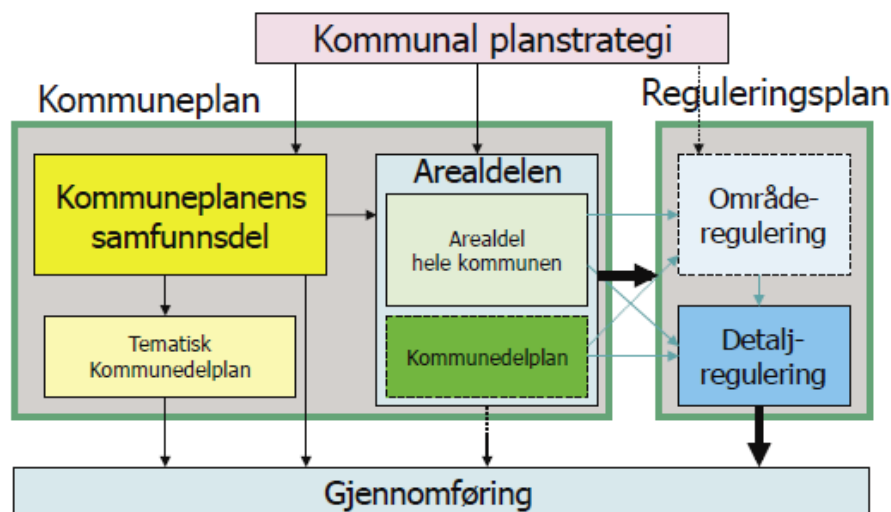
1	Bakgrunn og premisser for planarbeidet	3
1.1	Formål med kommuneplanen	3
1.2	Plandokumenter	3
1.3	Planprosess, organisering og medvirkning	5
2	Viktige føringer for planarbeidet	7
2.1	Lovkrav	7
2.2	Nasjonale retningslinjer og forventninger	7
2.3	Regionale føringer	7
2.4	Lokale føringer	7
2.4.1	<i>Kommunal planstrategi</i>	7
2.4.2	<i>Kommuneplanens samfunnsdel og planprogram for arealdelen</i>	8
3	Naturgitte betingelser	10
3.1	Landskap	10
3.2	Miljøverdi og naturmangfold	12
3.3	Naturressurser	12
3.4	Kulturminner og kulturmiljø	13
3.5	Nærmiljø og friluftsliv	13
4	Beskrivelse av arealbruk i plankart	14
4.1	Bebyggelse og anlegg	14
4.1.1	<i>Boligbebyggelse (B)</i>	14
4.1.2	<i>Fritidsbebyggelse (F)</i>	15
4.1.3	<i>Fritids- og turistformål (FT)</i>	19
4.1.4	<i>Råstoffutvinning (M)</i>	20
4.1.5	<i>Næringsbebyggelse (N)</i>	20
4.1.6	<i>Idrettsanlegg (IA)</i>	22
4.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	23
4.2.1	<i>Fylkesveger og kommunale veger (SV)</i>	23
4.2.2	<i>Teknisk infrastruktur (VA)</i>	23
4.3	Landbruks- natur- og friluftsmål	25
4.3.1	<i>Landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet (LNFR)</i>	25
4.3.2	<i>LNFR-spredt boligbebyggelse (SB)</i>	25
4.3.3	<i>LNFR-spredt fritidsbebyggelse (SF)</i>	26

4.4	Bruk og vern av sjø og vassdrag (V)	27
4.5	Hensynssoner	27
4.5.1	<i>Sikrings-, støy- og faresoner (H210, H220, H310, H360 og H370)</i>	27
4.5.2	<i>Sone med særlige krav til infrastruktur (H410)</i>	27
4.5.3	<i>Soner med hensyn til kulturlandskap, kulturminner- og miljø (H550, H570)</i>	27
4.5.4	<i>Båndleggingssoner (H710, H720 og H730)</i>	28
4.5.5	<i>Soner med krav om felles planlegging (H810)</i>	28
4.5.6	<i>Sone hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde (H910)</i>	28
5	Beskrivelse av planbestemmelser og retningslinjer	30
6	Utredninger og analyser	31
6.1	Konsekvensutredning	31
6.2	Risiko – og sårbarhetsanalyse	32
6.3	Arealregnskap for markslag (AR5)	33
7	Samlet vurdering	36

1 Bakgrunn og premisser for planarbeidet

1.1 Formål med kommuneplanen

Kommuneplanens arealdel er en vesentlig del av kommunens langsiktige plangrunnlag, som viser sammenhenger mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Planen angir hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk.



Figur 1. Skissen viser sammenhengen mellom arealdelen i forhold til øvrige planer og gjennomføring av tiltak.
Kilde: Veileder Kommuneplanens arealdel, Miljøverndepartementet

Kommuneplanens arealdel for Etnedal kommune ble vedtatt i Etnedal kommunestyre i møte 22.06.2011. Kommuneplanens samfunnsdel 2016-2026 ble vedtatt 28.04.2016. Kommunens langsiktige strategier i samfunnsdelen er lagt til grunn for ny arealdel i kommuneplanen. I planprogrammet framgår det at sentrale mål for kommuneplanens arealdel:

- ✓ Sørge for overordnet og samordnet samfunnsutvikling i kommunen
- ✓ Gjøre det oversiktlig hva som er gjeldende plan for bruk av areal
- ✓ Planen skal ivareta natur- og miljøhensyn og sikre dette for kommende generasjoner
- ✓ Planen skal danne grunnlaget for samarbeid av drift av funksjoner i kommunen
- ✓ Arealplanen er et dokument som skal redusere saksbehandlingstid for forslagstillere og kommunen
- ✓ Arealdelen skal ha et langsiktig perspektiv og sikre forutsigbarhet

1.2 Plandokumenter

Kommuneplanens arealdel består etter plan- og bygningsloven § 11-5 av plankart med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse. Plankartet og bestemmelsene utgjør til sammen den juridisk bindende delen av kommuneplanens arealdel, med nærmere utdyping i planbeskrivelsen. Planmaterialet til arealdelen for Etnedal kommune 2019-2029 består i tillegg til denne planbeskrivelsen av et plankart, planbestemmelser og retningslinjer, temakart, konsekvensutredning (KU) og silingsrapport. I planbeskrivelsen skal planens formål, hovedinnhold og virkninger beskrives. Den angir hvilke vurderinger som har ført fram til den foreslåtte planen, og hvilke rammebetingelser planen bygger på. En nærmere beskrivelse av de andre dokumentene følger under:

Arealplankart

Plankartet viser hovedtrekkene i arealbruken og de arealformålene som benyttes og fastlegges i planen. Hele kommunen er angitt med ulike arealformål. Det framgår av tegnforklaring og tilhørende bestemmelser hvilke arealformål områdene er avsatt til, og hvilke restriksjoner og krav som gjelder. Hensynssoner som gjelder i områdene er vist i plankartet og ligger over arealformålene. Framstilling av plankartet er i samsvar med *Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister (NPAD)*.



Figur 2. Illustrasjon av plankart fra Veileder Kommuneplanens arealdel, Miljøverndepartementet

Planbestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene utfyller og utdyper den fastlagte arealbruken/arealformålene og innholdet i hensynssonene, jf. §§ 11-9 til 11-11. Viktige forhold, hensyn og restriksjoner vises i form av symboler for hensynssoner etter plan- og bygningsloven § 11-8. Retningslinjer om hvordan planen skal følges opp og gjennomføres er ikke juridisk bindende, og er skilt fra bestemmelsene.

Temakart

Det er utarbeidet temakart som vedlegg til plankartet. Temakartene er ikke juridisk bindende, men det er knyttet retningslinjer til disse kartene. Det er utarbeidet temakart for flomveger, skredfare, radonfare, landskap og rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag (sone 2a og sone 2b).

Konsekvensutredning (KU)

For kommuneplanens arealdel, der det tilrettelegges for nye områder til utbyggingsformål eller vesentlig endret arealbruk i eksisterende byggeområder, skal planbeskrivelsen ha en konsekvensutredning i tråd med kravene i forskrift om konsekvensutredninger av 01.07.2017. KU er utarbeidet i tråd med fastsatt planprogram. Planprogrammet ble vedtatt av kommunestyret i Etnedal 14.09.2017. Det er utarbeidet en egen rapport for KU som et selvstendig vedlegg til planen.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

ROS-analysen er en kvalitativ analyse basert på tilgjengelig informasjon og er gjennomført i tråd med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sin veiledning *Samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging* og hovedprinsippene i *NS5814:2008 Krav til risikovurderinger*. Analysen identifiserer, beskriver og vurderer reell fare etter fastsatte sikkerhetskrav og dekker de arealene som planen omfatter. Analysen er utarbeidet som en overordnet analyse tilpasset dette plannivået, med fokus på sårbarhet, og skal i hovedsak etterfølges av detaljreguleringsplaner for de enkelte områdene i neste planfase. Konklusjoner fra ROS-analysen er innarbeidet som ett av flere temaer i konsekvensutredningen.

Silingsrapport

Kommunen forventet å få mange innspill med forslag til nye byggeområder og vedtok som del av planprogrammet kriterier for utstilling av innspill i tidlig fase for å forenkle planarbeidet. De fleste av innspillene gjaldt forslag til omdisponering av arealer fra LNFR-formål til byggeområde for fritidsbebyggelse. Det er utarbeidet en silingsrapport for alle innspill både de som er i strid med kriterier og utsilt og innspill som har gått gjennom silingen og videre til KU. Til sammen er 92 områder vurdert i Silingsrapporten.

1.3 Planprosess, organisering og medvirkning

Planprosess

Planprosessen er gjennomført i tråd med vedtatt planprogram med de endringer og tillegg som har vist seg nødvendig for å komme fram til endelig planvedtak.

Fase 1 - Planoppstart og planprogram

- ✓ Første utkast til planprogram presentert for Formannskapet 09.02.2017
- ✓ Andre utkast til planprogram presentert for Regionalt planforum 21.03.2017
- ✓ Andre utkast ble presentert for formannskapet henholdsvis 9.2.2017 og 18.4.2017.
- ✓ Kommunestyret behandlet planprogrammet 27.04.2017.
- ✓ Planprogrammet lagt ut til offentlig ettersyn samtidig med varsel om oppstart 30.05.2017
- ✓ Frist for innspill til planen var opprinnelig 31.07.2017, men ble forlenget til 25.08.2017.
- ✓ Åpent informasjonsmøte avholdt i Etnedalshallen 06. juni 2017 kl. 11.00 og 17.00.
- ✓ Planprogrammet vedtatt av Kommunestyret 14.09.2017

Fase 2 - Utredning av planløsninger

- ✓ Første grovsiling av innspill utført av kommuneadministrasjonen, juni 2018
- ✓ Registrering av temaer/KU-metodikk, utført av plankonsulent. August til oktober 2018
- ✓ Div. temaer og KU-metodikk legges fram for Regionalt planforum for drøfting, 25.09.2018
- ✓ Faglig og politisk drøfting av silingsrapport og KU-rapport
 - Referansegruppe/utvidet formannskap 11.10.2018
 - Referansegruppe/utvidet formannskap 29.11.2018
 - Utvidet formannskap 10.12.2018
 - Kommunestyret 08.01.2019
- ✓ KU og ROS-analyse utført av plankonsulent av videreførte innspillsområder. Nov- des. 2018.
- ✓ Ny siling utført av plankonsulent på bakgrunn av KU og ROS-analyse. Nov- des. 2018.
- ✓ Planforslag presenteres for Regionalt planforum 12.02.2019
- ✓ Førstegangsbehandling i Kommunestyret 21.03.2019

Fase 3 - Offentlig ettersyn

- ✓ Informasjonsmøte 24.04.2019
- ✓ Offentlig ettersyn og høring i perioden 22.03.2019 - 16.05.2019
- ✓ Navnekomiteens forslag til navn på områder i arealdelen skal sendes ut på høring samtidig med kommuneplanen
- ✓ Fire reguleringsplaner foreslås opphevet samtidig med behandling av kommuneplanen
 - Djupedalslie, planID 20010087 – godkjent 20.09.2001
 - Flæten og Tomtehaugen, planID 20000051 – godkjent 15.05.2000
 - Klubbarhaugatn hytteområde, planID 19960010 – godkjent 09.12.1996
 - Haga skog, planID 19930094 - godkjent 27.04.1992
- ✓ Merknadsbehandling og forslag til evt. endringer i planen.
- ✓ Innsigelse fremmet av Fylkesmannen i Innlandet 16.05.2019
- ✓ Planen justeres iht. merknader/innsigelser
- ✓ Andregangsbehandling i Kommunestyret 20.06.19
- ✓ Offentlig ettersyn og 2. gangs høring i perioden 26.06.2019 - 23.08.2019
- ✓ Innsigelse fremmet av Fylkesmannen i Innlandet, 22.08.19

Fase 4 - Endelig vedtak

- ✓ Vedtak av plan 12.09.2019, med unntak av FT6
- ✓ Dialog med Fylkesmannen i Innlandet og løsning av innsigelse
- ✓ Vedtak av FT6, og reviderte bestemmelser 21.11.19

Organisering

Planarbeidet har vært organisert slik:

- Kommunestyret: Politisk styringsgruppe, fatter alle vedtak og godkjenner plan.
- Rådmannens ledergruppe: Administrativ styringsgruppe
- Plan- og næringsavdelingen: Prosjektgruppe med ansvar for praktisk gjennomføring og ledelse av innleid plankonsulent.
- Utvidet formannskap: Politisk referansegruppe

Medvirkning

Plan- og bygningsloven setter krav til medvirkning ved at planarbeidet legges opp slik at involvering og aktiv deltakelse i planprosessen sikres. Medvirkning i planprosessen er viktig for å sikre gode løsninger som ivaretar alles behov, og for å legge til rette for at alle berørte og interesserte aktører kan komme til orde. Plan- og næringsavdelingen har gjennomført medvirkningsprosessen.

Høringer og offentlig ettersyn av planprogrammet har gitt anledning til å påvirke aktuelle problemstillinger og tema i planarbeidet. Planoppstart er kunngjort og offentlig ettersyn av planforslag vil kunngjøres ved annonser i Oppland Arbeiderblad og Avisa Valdres samt på kommunens hjemmeside. Offentlige myndigheter, nabokommuner, interesseorganisasjoner og lag og foreninger er varslet ved brev eller epost. I tillegg til annonsering, er det avholdt folkemøte for informasjon og dialog. Det er gjennomført to åpne møter i forbindelse med varsel om oppstart i Etnedalshallen den 06.06.2017, hhv. kl. 11.00 og 17.00.

I planprogrammet kap. 6 framgår det at alle framtidige byggeområder i kommuneplanens arealdel som ikke er regulert, må spilles inn på nytt og vurderes etter utslingskriterier fastsatt i planprogrammet. Etnedal kommune har i den forbindelse sendt ut brev til alle grunneiere av disse områdene. Kommunen har mottatt svar fra enkelte grunneiere og andre ikke. Områder der kommunen ikke har mottatt svar er tilbakeført til LNFR-formål. Områder som er spilt inn med ønske om videreføring av byggeområde har gjennomgått en grovsiling tilsvarende som for områder med forslag til nye byggeområder, jf. Silingsrapporten.

Det har vært gjennomført til sammen 7 møter med administrativ styringsgruppe/prosjektgruppe og politisk referansegruppe. Av disse møtene er silingsrapporten og KU blitt drøftet i tre møter; 11. oktober, 29. november og 10. desember 2018. I tillegg er KU-rapporten lagt fram for Kommunestyret til orientering den 8. januar 2019. Politiske innspill og forslag til endringer er innarbeidet i KU-rapporten. Planforslaget er gjennom denne prosessen godt forankra politisk.

Planen er drøftet i regionalt planforum med regionale og statlige myndigheter i to møter; den 25. september 2018 og 12. februar 2019. Hele prosessen, med tilhørende materiale, skal tilgjengeliggjøres på kommunens hjemmeside.

Norconsult AS – Avdeling Gjøvik har vært plankonsulent og har bistått kommunen med planfaglige vurderinger og har utarbeidet plandokumentene i tett samarbeid med plan- og næringsavdelingen.

2 Viktige føringer for planarbeidet

I det følgende gis et utdrag fra sentrale lovverk, forskrifter og retningslinjer. Listen er ikke uttømmende.

2.1 Lovkrav

- ✓ Plan- og bygningsloven med forskrifter og rikspolitiske retningslinjer
- ✓ Jordloven
- ✓ Naturmangfoldloven
- ✓ Friluftsløven
- ✓ Lov om motorferdsel i utmark og vassdrag (Motorferdselloven)
- ✓ Kulturminneloven
- ✓ Forskrift om konsekvensutredning
- ✓ Lov om vassdrag og grunnvann (Vannressursloven)
- ✓ Forskrift om rammer for vannforvaltning

2.2 Nasjonale retningslinjer og forventninger

- ✓ Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, 2015
- ✓ Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, 2018
- ✓ Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal – og transportplanlegging, 2014
- ✓ Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, 1995
- ✓ Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag, 1994
- ✓ Meld. St. 33 (2016-2017) Nasjonal transportplan 2018-2029
- ✓ Nasjonal jordvernstrategi (Prop. 127 S (2014-2015), Innst. 56 S (2015-2016))

2.3 Regionale føringer

- ✓ Regional plan for attraktive byer og tettsteder i Oppland, 2016
- ✓ Regional plan for klima og energi 2013-2024
- ✓ Energi- og klimaplan for Hallingdal og Valdres, 2010
- ✓ Regional plan for samfunnssikkerhet og beredskap 2014–2017, Oppland
- ✓ Kulturminneplan for Valdres (under arbeid)
- ✓ Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken (2016-2021)

2.4 Lokale føringer

2.4.1 Kommunal planstrategi

Etne kommunestyre vedtok planstrategi 24.05.2018 for perioden 2017-2020. Planstrategi er et strategisk valg av hvilke planer og utredninger kommunestyret vil ha for å møte kommunens utfordringer. Den er slik ingen plan, men et verktøy for prioritering av planoppgaver. Planstrategien omfatter en drøfting av kommunens strategiske valg knyttet til samfunnsutvikling, herunder langsiktig arealbruk, miljøutfordringer, sektorenes virksomhet og en vurdering av kommunens planbehov i valgperioden.

2.4.2 Kommuneplanens samfunnsdel og planprogram for arealdelen

Mål og strategier for bærekraftig arealforvaltning i kommunen

Av samfunnsdelen fremgår langsiktige utfordringer, mål og strategier for kommunen, bl.a. følgende langsiktige mål og strategier for bærekraftig arealforvaltning som listet opp under:

Mål:

- Arealforvaltningen skal være langsiktig og bærekraftig og bidra til framtidig verdiskaping og utvikling
- Opprettholde arealene med dyrket mark
- Ivareta biologisk mangfold
- Arealforvaltningen skal gjøre det attraktivt å bo i kommunen både som helårsinnbygger og som fritidsinnbygger
- Redusere klimagassutslipp og redusere omfang av naturkatastrofer

Strategier:

- Aktiv bruk av arealplan
- Bevare, skjerme og pleie dyrket mark
- Fokus på attraktive områder
- Legge til rette for sentrumsnære boligtomter
- Konsentrert hytteutbygging
- Unngå sårbare områder i hytteutbyggingen
- Se hytteområder og aktivitetsarealer i sammenheng
- Økt verdiskaping basert på natur, kultur og landskapsverdiene
- Hindre utbygging i ras- og flomutsatte områder

Mål og strategier satt for planarbeidet

I samfunnsdelen er det satt mål for planarbeidet og i planprogrammet er dette fulgt med tilhørende strategier.

Befolkningsutvikling, boligutvikling og boområder

Som mange distriktskommuner opplever Etnedal kommune befolkningsnedgang og en dreining mot en eldre befolkning. Det er en målsetting at Etnedal skal være en attraktiv bo-kommune, spesielt for familier og unge i etableringsfasen. Endringer i familiemønster, krav til mobilitet og endret levestett medfører andre krav til bosetning enn i tidligere tider.

Strategier for å nå målsetning, jf. planprogram:

- ✓ Utrede planreserve, utbyggingsbehov og arealbehovet for boligbygging og hvor boligområder skal lokaliseres
- ✓ Avklare og vurdere bestemmelser knyttet til boområder
- ✓ Vurdere mulige utvidelsesmuligheter ved fremtidige planer
- ✓ Vurdere nåværende retningslinjer for fradeling av tomtestørrelse knyttet til boliger på fraflyttede bruk med en ambisjon om å åpne for fradeling av større tomter.

Vekst og utvikling i næringslivet, sysselsetting

Jordbruk, skogbruk og offentlig sektor har lenge vært de viktigste sysselsettingene i Etnedal, men sysselsettingen har gått kraftig ned siden år 2000. Det er en målsetting å ta vare på og videreutvikle de arbeidsplassene som er og å etablere nye.

Strategier for å nå målsetning, jf. planprogram:

- ✓ Vurdere hvilke typer næring det trengs arealer til, og hvor ulike typer næringer bør lokaliseres.
- ✓ Utrede planreserve og antatt utbyggingsbehov
- ✓ Vurdere muligheten for utvidelse av eksisterende næringsarealer for fremtiden
- ✓ Vurdere holdningen til motorferdsel i utmark, og om det er potensiale for bærekraftige løsninger knyttet spesielt til bilkjøring på is og etablering av scooterleder knyttet til fritidskjøring
- ✓ Vurdere bruk av arealer til naturbasert næring

Langsiktig og bærekraftig arealforvaltning

Etnedal har en mangfoldig natur og et variert landskap, men det mangler en helhetsvurdering av naturmangfoldet sett i sammenheng med arealforvaltning. Det er en målsetting i kommuneplanen at arealforvaltningen skal være langsiktig og bærekraftig og bidra til fremtidig verdiskapning og utvikling. Herunder følger å opprettholde arealer med dyrka mark og ivareta biologisk mangfold. Det er viktig med en vurdering av naturen som en verdi i seg selv. Naturen er også en viktig årsak til at folk velger å kjøpe hytte eller velger å bo i Etnedal.

Strategier for å nå målsetning, jf. planprogram:

- ✓ Sørge for at arealdelen blir nært knyttet opp mot det planlagte arbeidet med kommunedelplan for naturmangfold
- ✓ Sørge for at viktige natur- og friluftsområder blir opprettholdt og skjermet
- ✓ Sørge for ivaretagelse av landbruksinteresser og dyrket areal
- ✓ Se hytteområder og aktivitetsarealer i sammenheng
- ✓ Vurdere muligheten for tilpasset tilrettelegging langs Etna, som er et verna vassdrag
- ✓ Vurdere nærmere retningslinjer og avklaringer knyttet til bruk av areal inn mot Langsua Nasjonalpark

God og forsvarlig vekst og utbygging av fritidsboliger

Med over 2000 hytter er Etnedal en hyttekommune, noe den også skal fortsette å være i framtiden. Økt hytteutbygging gir imidlertid utfordringer med tanke på håndtering av avløp, energibruk, økt trafikk og nedbygging av utmarksområder og natur.

Strategier for å nå målsetning, jf. planprogram:

- ✓ Vurdere nåværende prinsipper og reglement for bygging av fritidsboliger i verneskoggrensa. Etnedal kommune ønsker å vurdere om det fortsatt skal være absolutt forbud mot dette, eller om det er hensiktsmessig å gi åpning for dette i tilknytning til allerede bebyggede områder
- ✓ Utrede planreserve og antatt utbyggingsbehov for fritidsboliger
- ✓ Ivareta balansen mellom bruk og vern
- ✓ Avklare hvordan vannforsyning og avløp fra hyttene skal håndteres sett i lys av forurensing og vassdragsforvaltning i framtida
- ✓ Vurdere mulige utvidelsesmuligheter ved fremtidige planer
- ✓ Vurdere nåværende reglement knyttet til inngjerding av fritidsbebyggelse. Etnedal kommune ønsker å vurdere om dagens reglement er hensiktsmessig for å ivareta grensesnittet beiteproblematikk/hyttebebyggelse
- ✓ Avklare prinsipper for dispensasjon og bygging i LNF-områder

Andre mål og ambisjoner

I tillegg til satsingsområder ovenfor fremgår følgende andre mål og ambisjoner med betydning for arealdelen;

- ✓ Redusere klimagassutslipp og redusere omfang av naturkatastrofer.
- ✓ Forvalte naturressursene slik at miljøet belastes minst mulig og sikrer rent vann, luft og jord.
- ✓ Samfunnssikkerhet og beredskap, sikre et sikkert samfunn.
- ✓ Universell utforming slik at kommunen er tilgjengelig for alle.

Kriterier for lokalisering av nye områder for bebyggelse og anlegg

I planprogrammet er det vedtatt at alle nye områder for bebyggelse og anlegg ikke skal:

- ligge i eller være i konflikt med eksisterende seterområder
- ligge på dyrka eller dyrkbar mark
- ligge innfor 50-100 metersbeltet langs vann- og vassdrag
- ligge innenfor INON-område eller buffersone for dette
- være i konflikt med viktige kulturminner eller kulturmiljøer
- kan være utsatt for snøskred, jordras, steinsprang, flom, elektromagnetisk stråling, radioaktivitet mm.

Disse kriteriene gjelder også for nye områder for fritidsbebyggelse. I tillegg er det gitt tilleggskriterier for lokalisering av ny fritidsbebyggelse som framgår av planprogram og silingsrapporten.

3 Naturgitte betingelser

Kommunen grenser mot Nordre Land i øst, Sør-Aurdal i sør og Nord-Aurdal i vest og nord. Totalt areal for kommunen er 458 km². Av dette er ca. 13 km² jordbruksareal, ca. 240 km² produktivt skogsareal, ca. 35 km² myrareal og ca. 70 km² fjellbjørkeskog.

3.1 Landskap

Etnedal domineres av et skogkledd dalføre i tilknytning til elva Etna og et fjellandskap med lite vegetasjon på begge sider av dalføret. Fjellandskapet er preget av store myrområder, små tjern/ vann og snaufjell.

Det er stor kontrast i landskapsopplevelsen i dalbunnen og på fjellområdene. Kommunen kan defineres som et «dallandskap i innlandet» (hentet fra NIN, Natur i Norge, Artsdatabanken.no). Høydeforskjellene i Etnedal kommune strekker seg fra 375 moh., til flere steder over 1000 meter. Over 50 % av landarealene i Etnedal er fjellområder med høydemeter fra 800 moh. og oppover. Etnedal kommune er dermed preget av mye fjell, til dels med viddepreg og med enkelte fjelltopper som hever seg over viddeflatene. Skoggrensa går på ca. 900 moh.

Tre hovedområder i kommunen innehar fjelltopper på over 1000 meter. I nord/øst ligger det største området (i tilknytning til Synnfjell), et lite område i nord/vest, samt et mindre område i sør/vest. Fjellpartiene er uten vegetasjon, annet enn lav- og mosearter. Viddeområdene er for øvrig preget av morenedekke som viser isens bevegelsesmønster etter siste istid.

Den overordnede landskapsretningen i kommunen er nord/vest- sør/øst. Etnedalen domineres av slake, men også noen bratte, dalsider ned mot elva Etna. Den flate dalbunnen med skogkledd dalsider skaper en definert u-dal og lager tydelige romlige kvaliteter, noe som er svært viktig for landskapsopplevelsen. Det er flere små sidedaler tilknyttet hoveddalen, med mindre dalsider ned mot disse.

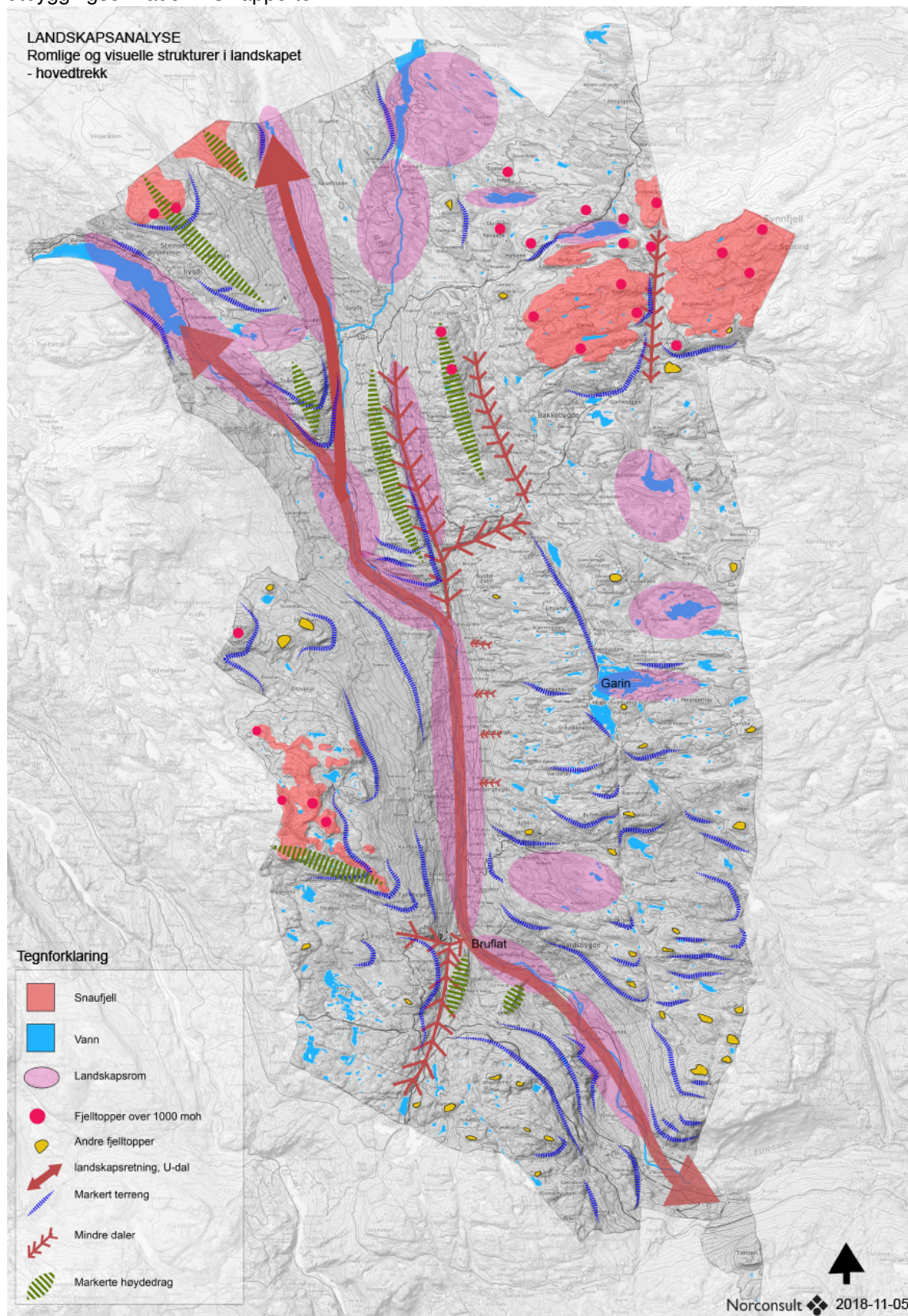
Elva Etna er et svært viktig landskapselement i bunnen av hoved-dalføret og representerer en stor ubrutt sammenheng i det totale landskapsbildet. Etna har stor betydning for landskapets opplevelsesverdi. Etna renner fra innsjøen Etsenn, forbi tettstedet Bruflat og ender tilslutt i Randsfjorden. Flere mindre sideelver renner fra dalsidene og knytter seg til Etna.

Øst for dalføret, i fra ca. 800 moh. og oppover, er landskapet preget av mange tjern og vann samt større myrområder. Vannet Garin er et av vannene med størst utstrekning i fjellområdet øst i kommunen. Det er stor ulikhet mellom antall tjern/ vann og myrområder på østsiden og vestsiden av dalføret, innenfor dagens kommunegrense.

Jordbrukets kulturlandskap har en sentral plass i landskapsbildet og er preget elvesletter, husmannsplasser, småbruk, fjellsetre og skogsetre. I de høgereliggende delene av kommunen finnes flere setergrender, hvorav relativt mange fortsatt er i aktiv bruk. Mye av kulturlandskapet er avhengig av slått og beite for ikke å gro igjen. Steinsetbygda er registrert som et nasjonalt viktig kulturlandskap. Opp mot fjellet ligger også store myrarealer.

Vegetasjonen i Etnedalen kjennetegnes av større granskogbelter lengst ned i dalføret. Over skoggrensa, blir vegetasjonen mer og mer dominert av lavalpine arter, slik som vier, kratt av dvergbjørk, røsslyng og andre arter gress og blomster, før den høyalpine sona starter. Generelt er skogsopplevelsen markant i Etnedalen, både nede i dalføret, men også som en sterk visuell opplevelse, ved utsyn ned mot dalføret, sett fra omkringliggende fjelltopper i kommunen. Landskapsbildet er videre preget av relativt store hogstflater i dalsidene med spredt jordbrukslandskap lengst nede ved Etna.

Det er utarbeidet en overordnet landskapsanalyse som viser romlige og visuelle strukturer i landskapet. Denne analysen er lagt til grunn for vurdering av konsekvenser for landskapet i det enkelte forslag til nytt utbyggingsområde i KU-rapporten.



Figur 3 Overordnet landskapsanalyse som viser romlige og visuelle strukturer i landskapet

3.2 Miljøverdi og naturmangfold

At Etnedal kommune huser store naturverdier har vært kjent lenge, og det er gjennomført flere runder med kartlegging av naturmangfold i kommunen. Gjennom årene har fokus vært størst på kulturlandskap, ferskvann og våtmarkslokaliteter. Dette skyldes at det har blitt kartlagt mange naturbeitemarker og slåttemarkar i forbindelse med tilskuddsordningen for skjøtsel av biologisk verdifull innmark samt kartlegging av elver og vassdrag med tanke på forekomst av elvemusling. Kommunen har også et spesielt ansvar for arten skjeggklokke som bare finnes i denne delen av landet. Måltrettet søk etter denne arten har gjort at man også har god kunnskap om naturverdiene i flere viktige lokaliteter i fjellområdene i kommunen.

Etnedal kommune har starta opp arbeid med eigen kommunedelplan for naturmangfold. Dette er et prosjektarbeid initiert av Miljødirektoratet med bakgrunn i Meld. St. nr. 14. *Natur for livet- handlingsplan for naturmangfold*. Som ledd i dette prosjektet har Kistefos Skogtjenester AS ved Geir Høitomt gjennomført kartlegginger av naturmangfold i Etnedal i 2018.

3.3 Naturressurser

Skog

Etnedal er en betydelig skogkommune der ca. 54 % av landarealet består av skog. Skogsområdene ligger på begge sider av hoveddalføret. Etnedal kommune har områder med vernskog opp mot fjellet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt av feil skogbehandling. Vernskog er ikke freda, men hogst i vernskog skal følge retningslinjer gitt av fylkesmannen. All hogst i vernskog, med unntak av hogst til eget bruk, skal meldes til kommunen senest tre uker før hogsten starter.

Skogen som ligger 800 m.o.h. har vanskelige foryngelsesforhold, eller så liten vekst at skogen kan bli ødelagt ved feil hogst. Disse områdene har derfor fått verneskogstatus med anbefalt skjøtsel. Et viktig prinsipp er at varmeklimaet ikke skal forverres ved hogstinngrep og at skogen skal beholde et sammenhengende skogbilde over tid. Det kan altså ikke hogges store hogstflater og rundt halvparten av den stående skogen må bli stående. Det skal også tas vare på element som kraggfuruer, tørre og vridde tre og reirplasser for store rovfugler.

Jordbruk

I Etnedal kommune er det 19 323 dekar med jordbruksareal. Dette utgjør ca. 4 prosent av kommunens landareal.

Arealtype	Daa	Prosent
Jordbruksareal:		
Fulldyrka	12 974	2,9
Overflatedyrka	1001	0,2
Innmarksbeite	5348	1,2
Skog		54,2
Bebyggelse/samferdsel		1,3
Annet markslag		38,5
Ikke kartlagt		1,6
Sum landareal uten innsjøer ol	442 004	100

Kilde Arealbarometer for Etnedal, Nibio desember 2017

Det framgår av Nibio's nettsider at det i løpet av de 5 siste årene er 152 dekar med fulldyrka eller overflatedyrka jord gått over til skog eller åpen fastmark. Arealet som nå er endret var tidligere kartlagt som jordbruksareal, men er nå kartlagt som skog eller åpen fastmark. Dette er prosesser som har redusert jordbruksarealet i kommunen. Samtidig er det skjedd utvidelser av jordbruksarealet på andre områder i kommunen og 128 dekar med skog eller åpen fastmark er gått over til fulldyrka eller overflatedyrka jord. Av varige omdisponeringer er 27 dekar jordbruksareal bygget ned. Dette er areal som var jordbruksareal i 2011 og som nå er kartlagt som bebyggd.

Dyrkbar jord er arealer som kan dyrkes opp til å bli fulldyrka jord. Det kan for eksempel være et skogområde med god jord. Hvor godt egnet den dyrkbare jorda er for matproduksjon, er blant annet avhengig av klimaet. Landet er delt inn i klimasoner fra 1–6, hvor sone 1 er best egnet for matproduksjon. Etnedal har 29 942 dekar dyrkbar jord, hovedsakelig i sone 5 og 6. Ca. 50 % av den dyrkbare jorda i Etnedal er mineraljord, og 50 % er myrjord. Myrjord kan være problematisk å dyrke opp, da det blant annet kan medføre økte utslipp av klimagasser.

Naturressurs for råstoffutvinning

I dalbunnene langs elvene finnes det en del grusressurser i mindre skala som blir i hovedsak blir utnyttet lokalt, for eksempel i forbindelse med utbygging av hytteområdene, bl.a. til vegbygging. Gjennom konsekvensutredningen er det vurdert om arealene har potensiale for uttak.

3.4 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminneplan for Etnedal som omhandler kulturminner innenfor ansvarsområdene til kommunene, det vil si bygningsmasse og minne fra nyere tid. Hensikten med planen er å få en mer målrettet og offensiv forvaltning av kulturminnene i kommunen. I forbindelse med dette arbeidet er 21 viktige kulturminner/kulturmiljø valgt ut som de viktigste. Prioriterte kulturminnegrupper i Etnedal er stølsmiljø, skogbruk og skogindustri, vassdragsrelaterte kulturminne, bureisingsbruk, krigsminne, ferdselshistorie og arkeologiske minner. Prioriterte lokaliteter er Lundebrua med Bustenskjold og Fossesaga, Bruflat kyrkje, Kongevegen, Høljerast krigsminne, Breiesleiren, Etna mølle, Etnesenndammen, Bergflagget, Steinalderbuplass ved Etna, Nord Etnedal kyrkje og kyrkjegard, Båflat gard, Breie gard, Nerre Ton, Gravstan på Hestekinn, Hovde Lysverk, Åslettan, Tinton, Slaveriet og Ølsjøli stølsområder, Bua Erik, Tungtvannsruta og bergteikningar.

3.5 Nærmiljø og friluftsliv

Det er mange og gode muligheter for friluftsliv, idrett, jakt og fiske i Etnedal. Sommerstid er det mange merkede stier og toppturer, mens vinterstid er det mulighet for å gå mange kilometer på ski i oppkjørte løyper. De største områdene for fritidsbebyggelse og tilrettelegging for friluftsliv er Lenningen, Gamlestølen/Bakkebygde og Nordfjellstølen. Lenningen og Gamlestølen/Bakkebygde er prioriterte satsningsområder der kommunen ønsker å legge til rette for økt hyttebygging og økte satsning på tilretteleggingstiltak for turisme og friluftsliv.

4 Beskrivelse av arealbruk i plankart

4.1 Bebyggelse og anlegg

Alle framtidige områder som er nye inn i planforslag er konsekvensutredet. Områder som er videreført fra gjeldende plan har blitt vurdert etter kriteriene i Silingsrapporten, og er også omtalt i KU-rapporten uten at de er konsekvensutredet. Mer detaljert beskrivelse av det enkelte område framgår av KU-rapporten.

4.1.1 Boligbebyggelse (B)

Med bakgrunn i forventet lav befolkningsvekst i Etnedal, er behov for nye boliger lavt. Etnedal har en stor andel frittliggende eneboliger, og det er derfor størst behov for leiligheter i sentrum. Nye leilighetsbygg i sentrum vil sannsynligvis medføre at flere velger å selge eneboligene og slik øke tilbudet av brukte eneboliger. Bygging av leiligheter i sentrum vil derfor kunne bidra til et variert boligtilbud.

Innenfor reguleringsplan Haugalie sør (H910_56) er det fortsatt ubebygde områder på til sammen ca. 45 daa som kan benyttes til både frittliggende og konsentrert boligbebyggelse. I tillegg er det foreslått et nytt boligområde nord for Bruflat på Haugalie (B1) på 42 daa. Området ligger forholdsvis sentrumsnært, men med mer enn 4 km til skole. Det er stilt rekkefølgekrav om opparbeiding av trafikk sikker gangforbindelse til sentrum og bussholdeplass, bl.a. for å sikre en trafikk sikker skoleveg. Gode gangforbindelser er et viktig ledd i å begrense transportbehov og nå kommunens mål om å redusere klimagassutslipp. Det er også noen ledige boligtomter innenfor reguleringsplaner, se tabell under. I tillegg til disse områdene er det også avsatt tre områder for LNFR-spredd fritidsbebyggelse med mulighet for å fradele inntil 5 tomter på hvert område, se kap. 4.3.2.

Det er ikke avklart hvilke typer bebyggelse det skal være innenfor de ulike områdene for boligbebyggelse og noen av reguleringsplanene. Det er derfor vanskelig å anslå planreserven for boligbebyggelse, men som det framgår av tabellen under så har kommunen en høy planreserve for nye boliger som legger til rette for utbygging av et variert boligtilbud. Ett område for boligbebyggelse er tilbakeført fra gjeldende plan til LNFR-formål. Området er navngitt som B1 i gjeldende plan.

ID-nr	Navn	Areal (daa)	Nåværende arealformål	Status	Kommentar
B1	Solheim	42	LNFR	Framtidig	NY
B3	Vestheim	80	Boligformål	Nåværende	Videreføring fra gjeldende plan – noe fortettpotensial
H910_56	Haugalie sør	45	Boligformål	Nåværende	Regulert boligområde med ledige arealer på B8 og B13
H910_53	Haugalie	6	Boligformål	Nåværende	6 ledige tomter i gjeldende reguleringsplan
H910_54	Bruflat sentrum	9	Bolig/Forretning	Nåværende	Regulert område med ledige arealer med kombinert formål
H910_60	Moajordet	8	Boligformål	Nåværende	8 ledige tomter i gjeldende reguleringsplan
H910_16	Fjordsyn	3	Boligformål	Nåværende	2- 3 ledige tomter i gjeldende reguleringsplan

Tabell 1 – Gir en oversikt over nåværende og framtidige boligarealer

4.1.2 Fritidsbebyggelse (F)

Kommunen har gjennom planprogrammet vedtatt at framtidige områder i kommuneplanen som ikke er igangsatt gjennom reguleringsplanarbeid skulle gjennomgå og ryddes opp i. Dette for å luke ut områder som ikke lenger er aktuelle for utbygging. Grunneiere av disse områdene ble derfor varslet i brev om at dersom de ønsket videreføring inn i ny kommuneplan måtte melde fra om dette til kommunen. Områder som ønskes videreført har deretter blitt vurdert opp mot silingskriterier tilsvarende som for nye innspill.

Flere områder ble silt ut i forbindelse med denne utslingsprosessen. Til sammen er ca. 1500 daa tilbakeført fra byggeområde for fritidsbebyggelse til LNFR-formål i ny plan. I hovedsak gjelder dette områder som ligger spredt i kommunen og utenfor kommunens satsningsområder for fritidsbebyggelse. Samtidig er ca. 550 daa omdisponert fra LNFR-formål til nye byggeområder for fritidsbebyggelse.

Planreserve i satsningsområdene

I Etnedal ligger de største hytteområdene på Lenningen, Gamlestølen/Bakkebygda og Nordfjellstølen/Fjellsbygda. Gjennom planforslaget er Lenningen og Gamlestølen prioritert slik at størstedelen av de nye områdene er foreslått her. Disse områdene har gode adkomstveger, noe som er mer utfordrende på Nordfjellstølen. En styrking av Lenningen og Gamlestølen vil legge til rette for videreutvikling av infrastruktur i form av veg, VA-anlegg og tilretteleggingstiltak for friluftsliv og turisme.

Et grovt anslag over planreserven for disse to satsningsområdene framgår i tabellene under. Det er beregnet 2 daa pr hyttetomt.

Planreserve Lenningen	Daa	Antall tomter	Merknad
LNFR-områder i regplan (F1+F2+F3+F4)	170	85	Inngår i regplan – ikke i plankart.
Videreføring (F5) – Regla	358	40	Varslet oppstart for regplan – fortetting
Nye områder (F6, F7, F8, F9)	248	124	
Ledige tomter i reguleringsplaner		60	
Synnfjellfoten II – (20 ledige/70 nye)		90	Varslet oppstart – endring regplan.
Sum ca. ledige tomter		399	

Tabell 2 – Gir en oversikt over planreserve på Lenningen

Planreserve Gamlestølen/Bakkebygda/Glenna	Daa	Antall tomter	Merknad
Nye områder (F10, F11, F12, F27)	260	115	
Videreføring (F22, F15)	180	90	
Regulerte ledige tomter		280	Inkl. ca. 50 små tomter på Gamlestølen caravan
Sum ledige tomter		485	

Tabell 3 – Gir en oversikt over planreserve på Gamlestølen og områder i nærheten

Bilder fra Lenningen



Bilde 1: Lenningen fjellstue



Bilde 2: Bilde tatt mot Lortetjednaugen



Bilde 3 og 4: Feplassen

Bilder fra Gamlestølen



Bilde 5: Kulturlandskap på Gamlestølen



Bilde 6 og 7 – Gamlestølen fjellstogo og alpinbakke



Bilde 8 - Bakkotjednet

Oversikt over framtidige arealer

Ubebygde områder er avsatt som framtidige områder i kommuneplankartet. Noen av disse er videreført fra gjeldende kommuneplan og noen er nye inn etter konsekvensutredning. I tillegg er noen regulerte områder for LNFR-formål meldt inn for vurdering i kommuneplanprosessen. Dette gjelder område F1, F2, F3, og F4 innenfor reguleringsplan for **Nordre Lenningen turistområde**. Det er derfor nødvendig å endre reguleringsplanen for å kunne fortette innenfor disse områdene. I KU-rapporten framgår det forslag til avgrensning av byggeområdene, men endelig avgrensning vil bli avklart gjennom reguleringsplan. Nåværende byggeområde F16 Bergli er også et nåværende byggeområde som er regulert og som er meldt inn i forbindelse med kommuneplanprosessen. Det er varslet oppstart av reguleringsplan *Lenningen I* på område F5 med hensikt å fortette innenfor eksisterende hytteområde som er uregulert.

Et grovt anslag over planreserven er vist i tabellen under. Anslaget er basert på ei hytte pr 2 daa på de nye byggeområdene for fritidsbebyggelse. For områder der det er fortetningspotensiale er det anslått et antall enheter uten sammenheng med størrelse på området. Tabellen viser en planreserve på ca. 700 nye hyttetomter. Av disse tomtene er ca. 280 nye tomter, ca. 270 tomter som videreføring fra gjeldende plan og ca. 150 tomter som fortetting ved omdisponering av LNFR-områder innenfor reguleringsplaner (inkl. F5 som er uregulert). I tillegg har kommunen ca. 1000 ferdig regulerte tomter. Dette vil gi en planreserve på ca. 1700 tomter innenfor planperioden på 10 år, dvs. en gjennomsnittlig utbygging på 170 tomter i året. Til sammenligning har gjennomsnittlig utbygging siste 10 år vært 45- 50 hytter pr år. Det er et mål for kommunen å legge til rette for et variert tilbud av hyttetomter og en høy planreserve vil bidra til dette.

ID-nr	Sted	Areal (daa)	Antall enheter	Nåværende arealformål	Status	Kommentar
F1	Lenningen	24	12	Regulert LNFR	Framtidig	Se KU-rapport
F2	Lenningen- Del 1 Del 2	69 34	35 17	Regulert LNFR	Framtidig	Se KU-rapport
F3	Lenningen	35	17	Regulert LNFR	Framtidig	Se KU-rapport
F4	Lenningen	6	3	Regulert LNFR	Framtidig	Se KU-rapport
F5	Lenningen- Fortetting	358	40	LNFR	Nåværende	Videreføring, se KU
F6	Lenningen	34	17	LNFR-formål	Framtidig	NY, se KU-rapport
F7	Lenningen	55	27	LNFR-formål	Framtidig	NY, se KU-rapport
F8	Lenningen	11 6	6 3	LNFR-formål Regulert LNFR	Framtidig	NY, se KU-rapport
F9	Lenningen	155	78	LNFR-formål	Framtidig	NY, se KU-rapport
F10	Gamlestølen	123	62	LNFR-formål	Framtidig	NY, se KU-rapport
F11	Gamlestølen	46	23	LNFR-formål	Framtidig	NY, se KU-rapport
F12	Gamlestølen	34	17	LNFR-formål	Framtidig	NY, se KU-rapport
F13	Grøvaberget	100	50	Fritidsbebyggelse	Framtidig	Videreføring, se KU
F14	Nystølen II	84	42	Fritidsbebyggelse	Framtidig	Videreføring, se KU
F15	Sørestølen	40	20	Fritidsbebyggelse	Framtidig	Videreføring, se KU
F16	Bergli – Fortetting	480	20	Regulert LNFR	Nåværende	Videreføring, se KU
F17	Holmetjeden	114	57	Fritidsbebyggelse	Framtidig	Videreføring, se KU
F21	Fjellsætra	66	33	Fritidsbebyggelse	Framtidig	Videreføring, se KU
F22	Langtjedenhalle	138	70	Fritidsbebyggelse	Framtidig	Videreføring, se KU
F27	Langtjedenhalle	52	26	LNFR-formål	Framtidig	NY, se KU-rapport
Sum framtidige områder		2064	675			

Tabell 4 – Gir en samlet oversikt over planreserve for hyttetomter

Oversikt over nåværende byggeområder som er videreført fra gjeldende plan

Disse områdene er ferdig utbygd der eldre reguleringsplaner er opphevet. Det er knyttet plankrav med unntak for mindre tiltak for disse områdene, jf. planbestemmelse 3.1.2. Eksempel på mindre tiltak er mindre tilbygg og påbygg, garasjer, uthus og ombygging av eksisterende bebyggelse, samt nybygg på tidligere fradelte ubebygde tomter. Fradeling av nye tomter tillates ikke.

ID-nr	Navn	Areal (daa)	Nåværende arealformål	Status	Kommentar
	Signalhøgde	130	Fritidsbebyggelse	Nåværende	Videreføring fra gjeldende plan
	Espelifjell	118	Fritidsbebyggelse	Nåværende	Videreføring fra gjeldende plan
	Storbekkhøgde	97	Fritidsbebyggelse	Nåværende	Videreføring fra gjeldende plan
	Byfuglien	63	Fritidsbebyggelse	Nåværende	Videreføring fra gjeldende plan
	Gudmundseth	77	Fritidsbebyggelse	Nåværende	Videreføring fra gjeldende plan
	Tonstølen	56	Fritidsbebyggelse	Nåværende	Videreføring fra gjeldende plan
	Kvee	137	Fritidsbebyggelse	Nåværende	Videreføring fra gjeldende plan
	Bøvarstogo	99	Fritidsbebyggelse	Nåværende	Videreføring fra gjeldende plan
	Bamserudfeltet	140	Fritidsbebyggelse	Nåværende	Videreføring fra gjeldende plan
	Solstrand skog	123	Fritidsbebyggelse	Nåværende	Videreføring fra gjeldende plan
	Turidtrøe	256	Fritidsbebyggelse	Nåværende	Videreføring fra gjeldende plan
	Bergatjednet	10	Fritidsbebyggelse	Nåværende	Videreføring fra gjeldende plan
	Netøddin	95	Fritidsbebyggelse	Nåværende	Videreføring fra gjeldende plan
	Klasstølen	201	Fritidsbebyggelse	Nåværende	Videreføring fra gjeldende plan
	Småtjedenberget	208	Fritidsbebyggelse	Nåværende	Videreføring fra gjeldende plan
	Skarvass	219	Fritidsbebyggelse	Nåværende	Videreføring fra gjeldende plan

Tabell 5 – Gir en oversikt over ferdig utbygde områder for fritidsbebyggelse som er uregulert

4.1.3 Fritids- og turistformål (FT)

Det er lagt inn forslag til byggeområder for fritids- og turistformål-camping i tilknytning til Valdres høyfjellshotell ved Steinsetfjorden (FT1 og FT6). FT4 er et eksisterende område for utleiehytter som er ferdig utbygd på Lenningen. Det er knyttet plankrav uten unntak for disse områdene, jf. planbestemmelse 2.1.

ID-nr	Navn	Areal (daa)	Nåværende arealformål	Status	Beskrivelse
FT1	Valdres høyfjellshotell	24	LNFR	Framtidig	Camping
FT4	(Lenningen)	7	FT	Nåværende	Eksisterende utleiehytter
FT6	Valdres høyfjellshotell				

Tabell 6 – Gir en oversikt over framtidige og nye områder for fritids- og turistformål

4.1.4 Råstoffutvinning (M)

Det er avsatt flere områder for råstoffutvinning i gjeldende kommuneplan. En del av disse områdene er kun benyttet til eget bruk for landbruksdrift og er derfor tilbakeført til LNFR-formål. Dette fordi LNFR-formålet tillater uttak av masser til egen landbruksdrift. De områdene som skal benyttes til drift for salg av masser er avsatt til arealformål for råstoffutvinning. Disse ligger med god spredning i kommunen og omfatter både grus- og pukkuttak. Det er krav om reguleringsplan for alle områdene. Masseuttakene blir i hovedsak benyttet til mindre bygge- og anleggsvirksomhet som for eksempel oppgradering og bygging av nye veger og til fritidsbebyggelse.

ID-nr	Navn	Areal (daa)	Nåværende arealformål	Status	Kommentar
M1	Lundby masseuttak	48	LNFR	Framtidig	NY - Inn etter KU
M2	Garastølen masseuttak	24	LNFR	Framtidig	NY - Inn etter KU
M3	Espelbygda masseuttak	50	Råstoffutvinning	Nåværende	Drift igangsatt. Videreføring gjeldende plan
M4	Langedal masseuttak	82	LNFR	Framtidig	NY - Inn etter KU
M5	Lundby masseuttak	16	Råstoffutvinning	Framtidig	Videreføring fra gjeldende plan
M6	Nordfjell masseuttak	47	Råstoffutvinning	Nåværende	Drift igangsatt. Videreføring gjeldende plan
M7	Fjellselve masseuttak	6	Råstoffutvinning	Framtidig	Videreføring fra gjeldende plan

Tabell 7 – Gir en oversikt over framtidige og nåværende områder med masseuttak

4.1.5 Næringsbebyggelse (N)

To nye områder for næringsbebyggelse er foreslått avsatt til næringsbebyggelse; N1 og N2. Foreslått byggeområde N1 er et utvidelsesareal på ca. 5 daa for Maxbo som har til hensikt å utvide lagerplassen og for produksjon av elementbygg for husbygging. På Flatøygården (N2) er et område på ca. 5 daa foreslått til næringsbebyggelse for lager og industri. Området blir i dag benyttet til lager. Området grenser inntil et område med kartlagt skredfare og det er derfor stilt krav om utredning av skredfare. Se nærmere beskrivelse av områdene i KU-rapporten.

Etnedal har klargjorte næringstomter med veg, vann og avløp innenfor regulerte områder på Bruflat (Bruflat Syd) og på Brumoen industriområde. Bruflat syd er aktuelt for virksomheter som bør ligge sentrumsnært, og som spesielt er tiltenkt en kombinasjon av produksjon/salg og service. Brumoen industriområde ligger ca. 6 km nord for Bruflat og egner seg godt for de som trenger god plass. Hittil er det etablert laftebedrift og lagringsplass for tømmer og flislager for Etnedal Biovarme BA på området. Valdres Kommunale Renovasjon (VKR) har bygd ny miljøstasjon inntil det kommunale området.

Valdres Høyfjellshotell (N3) er i planforslag avsatt som næringsbebyggelse for hotell i samsvar med eksisterende bruk. I tillegg har kommunen to uregulerte næringsområder som videreføres i ny plan på Tonsåsen (N5) og ved Steinsetfjorden (N6). Område N5 har tidligere blitt benyttet til treforedling og N6 til revefarm. Begge disse virksomhetene har opphørt og området kan benyttes til andre næringsformål. Eksisterende virksomhet på Maxbo er avsatt til LNFR-formål og plankartet er derfor nå endret til arealformål

næringsbebyggelse i tråd med eksisterende bruk (N10). Det er i bestemmelsene gitt unntak fra plankrav for mindre tiltak på eksisterendebygg innenfor nåværende områder.

To reguleringsplaner for næringsbebyggelse; Brumoen og Bruflat syd skal fortsatt gjelde så langt det ikke er motstrid til kommuneplanens planbestemmelser. Reguleringsplankartet skal gjelde foran kommuneplanen.

Oversikt over næringsområder:

ID-nr	Navn	Areal (daa)	Nåværende arealformål	Status	Kommentar
N1	Strand næringsområde	5	LNFR	Framtidig	Nytt område
N2	Flatøygard næringsområde	5	LNFR	Framtidig	Nytt område
N3	Valdres høyfjellshotell	11	LNFR	Nåværende	Stadfesting av nåværende virksomhet
N5	Tonsåsen	52	Næring	Nåværende	Tidligere treforedlingsbedrift
N6	Laukeslettvegen	78	Næring	Nåværende	Tidligere revefarm
N7, N8, N9	Bruflat	40	Næring	Nåværende /Framtidig	Reguleringsplan Bruflat syd
N10	Maxbo	7	LNFR	Nåværende	Stadfesting av nåværende virksomhet
N11	Brumoen	20	Næring	Nåværende	Reguleringsplan Brumoen
N12	Tonsåsen rehabilitering	25	LNFR	Nåværende	Stadfesting av nåværende virksomhet
N13	Tonsåsen rehabilitering	10	LNFR	Nåværende	Stadfesting av nåværende virksomhet
Sum		253			

Tabell 8 – Gir en oversikt over framtidige og nåværende næringsområder

4.1.6 Idrettsanlegg (IA)

I kommuneplanen er det avsatt tre områder for eksisterende idrettsanlegg. Idrettsanleggene er eid av lag og foreninger og er derfor avsatt som fellesarealer i plankart og planbestemmelser. I tillegg har kommunen flere regulerte idretts- og nærmiljøanlegg.

Alpinanlegg som er avsatt i gjeldende kommuneplan er i planforslaget tilbakeført til LFNR-formål.

ID-nr	Navn	Areal (daa)	Nåværende arealformål	Status	Kommentar
IA1	Etnedal skytebane	25	Idrettsanlegg	Nåværende	
IA2	Bergamyre leirduebane	5	Idrettsanlegg	Nåværende	
IA3	Fotballbane	10	Idrettsanlegg	Nåværende	

Tabell 9 – Gir en oversikt over nåværende områder for idrettsanlegg

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.2.1 Fylkesveger og kommunale veger (SV)

Fylkesveger (SV)

Alle fylkesveger er avsatt i plankartet som arealformål offentlig kjøreveg. Det er gitt bestemmelser til funksjons- og holdningsklasser for fylkesveger. Funksjons- og holdningsklasser for fylkesveger i Etnedal skal være i samsvar med Retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveger, vedtatt av fylkesutvalget 11.12.2012

Kommunale veger

Kommunale veger er vist som juridisk linje for hovedveg. Det er gitt generelle bestemmelser med krav til standard for veg, G/S-veg, fortau og avkjørsler. Ved oppgradering av offentlige veger, gang- og sykkelveger, fortau og avkjørsler skal gjeldende håndbøker og normaler fra Statens vegvesen legges til grunn. Trafiksikkerhet skal prioriteres ved valg av løsninger.

4.2.2 Teknisk infrastruktur (VA)

I Etnedal er kommunalt vann- og avløpsanlegg utbygd i begrenset omfang og omfatter sentrum i Bruflat og på Moajordet helt sør i kommunen. I kommunen finnes det pr i dag 27 godkjente vann- og avløpsplaner for separate anlegg.

Drikkevannskilder

Det finnes mange private drikkevannskilder i kommunen. I nasjonal grunnvannsdatabase (GRANADA) finnes det en oversikt over brønner og grunnvannsressurser, samt tilgjengelige vannkvalitetsdata og rapporter. Her vises også energibrønner. Erfaringsvis er det en del feil i denne databasen og det må derfor i detaljplanleggingen undersøkes nærmere om det kan være utsatte grunnvannsborehull som benyttes som drikkevannskilder. Det er gitt retningslinjer om at det i forbindelse med plan- og byggesaksbehandling skal kartlegges om det finnes drikkevannskilder (borehull) i det aktuelle utbyggingsområdet. Disse skal det tas hensyn til i planleggingen.



Bilde 9 – Drikkevannskilde

Vann og avløp

Det er vedtatt en lokal forskrift for kommunen om utslipp av sanitært avløpsvann fra bolig-, fritids- og annen bebyggelse med innlagt vann som ikke overstiger 50 personenheter. Forskriften gjelder i regulerte områder og områder med grupper av fritidsbebyggelse i et antall av 7 eller mer, med innbyrdes avstand mellom hver boenhet inntil 100 meter. Unntatt fra forskriftens virkeområde er bebyggelse der avløpet kan føres til offentlig avløpsanlegg og områder med godkjent vann- og avløpsplan eller tilsvarende. For anlegg som bare slipper ut gråvann, gjelder forskriften bare dersom det er innlagt vann. Forskriften omtaler godkjente renseløsninger som blant annet er infiltrasjon av gråvann og svartvann i stedlige masser, biologisk toalett/forbrenningstoilet, biologisk filter, minirenselanlegg mm.

Når det gjelder fritidsbebyggelse er det felles privat vann- og avløpsnett for de store hytteområdene. I Gamlestølen/Bakkebygda jobbes det med en mulighetsstudie for eventuelt framtidig kommunal løsning. Nordfjellstølen har utelukkende enkeltanlegg og i Fjellsbygda er det etablert flere fellesanlegg for noen hytter.

Lenningen VA-plan

Det er utarbeidet et forslag til «VA-plan for Lenningen, 2018» som legger opp til ett felles VA-anlegg for hytteområdene. Dette innebærer at eksisterende VA-planer for enkeltvise hytteområder kan oppheves. Renset utslipp fra Lenningen RA føres direkte til nedlagt Lenningen settefiskdam. Settefiskdammen er kunstig oppdemmet og har et areal på 18 daa med beregnet vannvolum på ca 30.000 m³. Settefiskdammen består som en del av det eksisterende renseanlegget og vil fungere som en biodam med etterpolering av utslippet.



Bilden 10 – Lenningen renseanlegg med «settefiskdammen» i bakgrunnen

For å sikre levering av tilstrekkelige mengder helsemessig trygt drikkevann må det etableres et høydebasseng på Lenningen. Et område er avsatt til vannforsyning på Lenningen (VA1). Vannforsyningsanlegget vil bli liggende høyt og eksponert i landskapet. Det er derfor gitt retningslinjer om at bygge- og anleggstiltak bør utformes og plasseres mest mulig skånsomt i landskapet.

ID-nr	Navn	Areal (daa)	Nåværende arealformål	Status	Kommentar
VA1	Lenningen	14	LNFR	Framtidig	Høydebasseng på Lortetjednhaugen
VA2	Lenningen	3	LNFR	Framtidig	Avløpsanlegg Lenningen – innenfor reguleringsplan

Tabell 10 – Gir en oversikt over framtidige områder anlegg for teknisk infrastruktur

4.3 Landbruks- natur- og friluftsmål

4.3.1 Landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet (LNFR)

Landbruksnæringen er viktig for Etnedal, og hensynet til landbruket skal derfor vektlegges i områder hvor landbruket kan ha interesser. Opprettholdelse av arealer med dyrka mark er et viktig mål angitt i kommuneplanens samfunnsdel.

LNFR-formål omfatter arealer som er avsatt til landbruk, natur, friluftsliv og reindrift. LNFR formål skal sikre at jord- og skogbruk kan drives hensiktsmessig, at friluftsområder er tilgjengelig for allmennheten og at det tas hensyn til kulturlandskapet og natur. Innen LNFR-områdene er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak som ikke er knyttet til stedbundet næring. I planbestemmelsene er det gitt bestemmelser om hvilke bygge- og anleggstiltak som regnes som stedbundet næring. Veilederen «Garden som ressurs» skal legges til grunn for denne vurderingen. I planbestemmelsene er det gitt særskilte bestemmelser til etablering av båthus og for råstoffutvinning til eget bruk på gården.

Eksisterende bolig-, fritids- og næringsbebyggelse

I Etnedal ligger svært mange fritidsboliger og boliger i LNFR-områdene som ikke er knyttet til stedbunden næring. For ytre byggetiltak på disse eiendommene er det etter plan- og bygningsloven krav om dispensasjon. Dette gjelder også tiltak som ikke krever tillatelse fra kommunen. Det er gitt retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknader for tiltak for bolig- og fritidsbebyggelse (PBL § 20-5).

4.3.2 LNFR-spredd boligbebyggelse (SB)

For å stimulere til boligbygging er det forslag om ett nytt område for LNFR-spredd boligbebyggelse rett nord for Bruflat, SB1. To andre områder for boligbebyggelse i gjeldende plan er foreslått endret til LNFR-spredd boligbebyggelse, det ene ved Flatøygarden (SB2) og det andre vest for Bruflat (SB3). Det er lite konfliktpotensial innenfor disse områdene vedrørende landskapsbilde og naturmangfold, men det kan være mulige forninner innenfor område SB3.

Hensikten med disse områdene er legge til rette for bygging av nye frittliggende eneboliger uten krav om reguleringsplan eller dispensasjon. Kommunen opplever at det er etterspørsel etter frittliggende eneboligtomter og disse områdene kan bidra til å dekke denne etterspørselen. Det er gitt bestemmelser som setter rammer for omfang for bebyggelsen innenfor disse områdene. Det tillattes maks 5 boenheter innenfor hvert av disse områdene. Det er også stilt krav om at kommunen skal godkjenne en helhetlig tomtedelingsplan før det kan gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstiltak.

ID-nr	Navn	Areal (daa)	Nåværende arealformål	Status	Kommentar
SB1	Plassen	39	LNFR	Framtidig	
SB2	Sollie	103	Bolig	Framtidig	B6 fra gjeldende plan til spredt bolig
SB3	Brøtaberget	39	Bolig	Framtidig	B2 fra gjeldende plan til spredt bolig. En mindre grensejustering er gjennomført.

Tabell 11 – Gir en oversikt over framtidige områder for LNFR-spredd boligbebyggelse

4.3.3 LNFR-spredt fritidsbebyggelse (SF)

Hensikten med områder for LNFR-spredt fritidsbebyggelse er i hovedsak å legge til rette for enklere saksbehandling av mindre byggetiltak. For disse tiltakene vil det ikke være krav om reguleringsplan eller dispensasjon dersom tiltaket er i tråd med tilhørende bestemmelser. I planforslaget er det foreslått 3 nye områder for LNFR-spredt fritidsbebyggelse og det er SF1-3. I tillegg er tre reguleringsplaner foreslått opphevet slik at nytt arealformål blir LNFR-spredt fritidsbebyggelse (SF23, 24 og 25). Områdene er i hovedsak ferdig utbygd og det tillates derfor ikke fradeling til nye tomter med unntak av område SF4 og SF17 der det kan fradeles ei tomt på hvert av områdene.

ID-nr	Navn	Areal	Nåværende arealformål	Status	Kommentar
SF1		24	LNFR	Nåværende	Nye områder
SF2		5	LNFR	Nåværende	Nye områder
SF3		143	LNFR	Nåværende	Nye områder
SF4		143	LNFR-spredt	Nåværende	Videreføring
SF5		168	LNFR-spredt	Nåværende	Videreføring
SF6		100	LNFR-spredt	Nåværende	Videreføring
SF7		96	LNFR-spredt	Nåværende	Videreføring
SF8		523	LNFR-spredt	Nåværende	Videreføring
SF9		81	LNFR-spredt	Nåværende	Videreføring
SF10		356	LNFR-spredt	Nåværende	Videreføring
SF11		79	LNFR-spredt	Nåværende	Videreføring
SF12		139	LNFR-spredt	Nåværende	Videreføring
SF13		146	LNFR-spredt	Nåværende	Videreføring
SF14		556	LNFR-spredt	Nåværende	Videreføring
SF15		105	LNFR-spredt	Nåværende	Videreføring
SF16		467	LNFR-spredt	Nåværende	Videreføring
SF17		675	LNFR-spredt	Nåværende	Videreføring
SF18		24	LNFR-spredt	Nåværende	Videreføring
SF19		65	LNFR-spredt	Nåværende	Videreføring
SF20		81	LNFR-spredt	Nåværende	Videreføring
SF21		93	LNFR-spredt	Nåværende	Videreføring
SF22		212	LNFR-spredt	Nåværende	Videreføring
SF23		84	Reg-plan	Nåværende	Oppheving av reg-plan
SF24		62	Reg-plan	Nåværende	Oppheving av reg-plan
SF25		26	Reg-plan	Nåværende	Oppheving av reg-plan
Sum		4453			

Tabell 12 – Gir en oversikt over framtidige områder for LNFR-spredt fritidsbebyggelse

4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (V)

Bekker, elver og innsjøer (over 10 daa) er avsatt i plankartet enten som arealformålsflater eller som linjer.

Om lag halvparten av Steinsetfjorden er avsatt som kombinert formål med den hensikt å legge til rette for isbanekjøring med bil på Steinsetfjorden (V1). Tiltaket er ikke konsekvensutredet, men i planbestemmelsene er det stilt krav om KU i forbindelse med reguleringsplan. Området avsatt i plankartet er på ca. 1400 daa, men avgrensning må avklares nærmere i forbindelse med reguleringsplan.

4.5 Hensynssoner

4.5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (H210, H220, H310, H360 og H370)

- Støysone (H210-220)
Det er lagt inn støysoner langs fylkesvegene, både gul og rød sone. Støysonene er basert på Statens vegvesen's støysonekart. I planbestemmelsene er det stilt krav om støyfaglig utredning ved etablering av nye boliger eller andre bygninger med støyfølsomme bruksformål innenfor støysone.
- Faresoner (H310, H360 og H370)
Disse faresonene er avsatt til faresoner i plankartet.
 - Faresone Etnedal skytebane, H360_1
 - Faresone Bergamyre Leirduebane, H360_2
 - Faresoner for kraftlinjer – høyspenningsanlegg (22 kV), H370
 - Faresoner for skred, H310_1-3 ved Nordfjellstølen og H310_3-5 ved Flatøygården

Faresoner rundt Etnedal skytebane og Bergamyre leirduebane er videreført fra gjeldende plan. I tillegg er det lagt inn faresoner for hovednettet for kraftlinjer/høyspenningsanlegg med forbud mot utbygging innenfor denne sona. I tillegg er det gitt generelle bestemmelser vedrørende kraftlinjer som ikke er avsatt i plankartet.

Det er avsatt faresoner for skred i området ved Nordfjellstølen og Flatøygården. Fareområder for skred som ligger innenfor regulerte områder er ikke vist i plankartet som følge av hensynssone H910. Disse sonene er vist i reguleringsplan og er derfor likevel ivaretatt.

Det er også gitt generelle bestemmelser til områder med potensiell skredfare. Disse sonene er ikke vist i plankartet, men i Temakart for skredfare. Temakartet samsvarer med NVE's aktsomhetsområde for skred. I bestemmelsene er det stilt rekkefølgekrav om utredninger og sikkerhetstiltak.

4.5.2 Sone med særlige krav til infrastruktur (H410)

Det er avsatt ei sone med krav til infrastruktur og det er for fritidsbebyggelse i Lenningen-området. I bestemmelsene stilles det krav om felles VA-anlegg for et større område basert på forslag til VA-plan for Lenningen. Det er stilt rekkefølgekrav om at VA-plan skal være ferdig utarbeidet og godkjent av Etnedal kommune før reguleringsplan kan vedtas.

4.5.3 Soner med hensyn til kulturlandskap, kulturminner- og miljø (H550, H570)

Disse hensynssonene er avsatt i plankartet med tilhørende retningslinjer. Retningslinjene er basert på Utkast til Kulturminneplan for Etnedal, datert 23.08.2018.

- Bevaring av kulturlandskap (H550)
- Bevaring av ikke fredete kulturminner og kulturmiljøer (H570)
- Bevaring av stølsmiljø, H570_1 – H570_5
- Bevaring av andre kulturminner og kulturmiljøer, H570_6 – H570_12

I retningslinjene til disse områdene framgår det at alle tiltak i kulturlandskap, stølsmiljøer og andre kulturmiljøer skal planlegges og vurderes ut fra hensikten med de ulike hensynssonene.

4.5.4 Båndleggingssoner (H710, H720 og H730)

Disse båndleggingssonene er avsatt i plankartet med tilhørende bestemmelser.

- Båndleggingssone etter Kulturminneloven (H730)
- Båndleggingssone etter Plan- og bygningsloven (H710)
- Båndleggingssone etter Naturmangfoldloven (H720)

Båndleggingssone etter Kulturminneloven er freda og det tillates ikke tiltak som kan være i strid med båndleggingsformålet. Dette gjelder for Lundebrue (H730_1) og steinalderboplasser ved Etna (H730-2 og H730-3). Tunet på Breie gard med bygninger samt et lysverk er foreslått freda etter kulturminnelova § 15 og § 19. Området er båndlagt etter plan- og bygningsloven i påvente av fredningsvedtak etter Kulturminneloven (H710). Innenfor området er det ikke tillatt å iverksette tiltak som kan være i strid med båndleggingsformålet.

Fire områder er båndlagt etter Naturmangfoldloven. Det gjelder Langtjeden naturreservat (H720-1) og Røssjøen naturreservat (H720-2) med verneformål er våtmark for å ta vare på et spesielt myr- og våtmarksområde. Breie naturreservat (H720-3) og Nørdestebøberget naturreservat (H720-4) med verneformål skogvern.

4.5.5 Soner med krav om felles planlegging (H810)

Det er stilt krav om felles reguleringsplan for område for fritidsbebyggelse F22 og F27 som grenser inntil hverandre nord for Skåletjeden (H810-1). På Lenningen er det avsatt sone med krav om felles reguleringsplan for byggeområde F5 og F6 (H810-3). Ved Brumoen er det for eksisterende virksomhet for Maxbo og for tilgrensende utvidelsesområder også lagt inn ei sone med krav om felles planlegging (H810-2).

4.5.6 Sone hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde (H910)

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er avsatt i plankartet som hensynssone H910 og er listet opp i planbestemmelsene. Reguleringsplaner som foreslås opphevet er avsatt til arealformål for LNFR-spredt fritidsbebyggelse eller LNFR. Dette gjelder for reguleringsplanene Djupedalslie, Flæten og Tomtehaugen, Klubbarhaugatn hytteområde og Haga skog. Sistnevnte er tilbakeført til LNFR-formål.

Det er avsatt 55 detaljeringssoner i plankartet, H910 der reguleringsplaner skal gjelde uendret. I tillegg er det fire reguleringsplaner som ikke er avsatt til hensynssone H910. Disse reguleringsplanene skal fortsatt gjelde, så langt det ikke er motstrid til kommuneplanens planbestemmelser. Dette gjelder reguleringsplanene Brumoen industriområde-godkjent 1977, Vestheim-godkjent 1991, Etna camping – godkjent 1993 og Bruflat syd-godkjent 2000. Det er gitt bestemmelser om at plankartet skal gjelde uendret for disse planene.

For reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde uendret (sone H-910), er det krav om at reguleringsplanene skal være i samsvar med nasjonale og regionale interesser, jf. PBL § 11-8 f). Det er derfor gjennomført en vurdering av om gjeldende reguleringsplaner er i samsvar med nasjonale og regionale interesser. Aktuelle temaer som har nasjonale og regionale interesser er attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder, barn og unge, folkehelse og universell utforming, støy, forurensning (luftkvalitet og grunnforurensning), klima

og energi, samfunnssikkerhet og beredskap, jordvern, blågrønne strukturer, varehandel, landskap, naturmangfold, friluftsliv og vassdrag.

I Etnedal kommune er det 37 gjeldende reguleringsplaner for fritidsbebyggelse, der 2 av planene er regulert i kombinasjon med andre arealformål. Innenfor disse regulerte områdene er det ca. 1000 ledige tomter. En nærmere gjennomgang av disse reguleringsplanene viser at planene i hovedsak inneholder konkrete tomteinndelinger, enten gjennom arealformålsgrenser eller tomtegrenser. Store omkringliggende arealer er regulert til LNFR-formål. Arealbruken er derfor i stor grad detaljavklart. En gjennomgang av nasjonale og regionale interesser viser at hensyn til naturmangfold kan være av nasjonal interesse dersom det skulle finnes en prioritert art eller en utvalgt naturtype innenfor disse tomtene. Det er uansett krav om en vurdering etter Naturmangfoldloven i forbindelse med byggesaksbehandlingen. Se også Retningslinje i kap. 5.1.5.

Andre regionale og nasjonale interesser som kan være berørt for disse områdene er ivaretatt gjennom Byggteknisk forskrift (TEK-17) og vil uansett gjelde ved behandling av søknad om tiltak etter byggesaksdelen i plan- og bygningsloven. Dette gjelder hensyn til forurensning, klima og energi, sikkerhet mot naturpåkjenninger som flom og skred, universell utforming osv.

Dersom det skulle vise seg ved en nærmere gjennomgang i byggesaken at byggegrunnen ikke har tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, har kommunen hjemmel til å legge ned forbud mot oppføring av byggverk, jf. PBL § 28-1.

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H910 for boligbebyggelse, fritids- og turistformål, offentlig tjenesteyting er vedtatt etter ny plan- og bygningslov av 2008. I disse planene er nasjonale og regionale hensyn tilstrekkelig ivaretatt slik at de kan gjelde uendret.

5 Beskrivelse av planbestemmelser og retningslinjer

Planbestemmelser og retningslinjene er delt i 6 hovedkapitler slik:

1. Rettsvirkning
2. Generelle bestemmelser og retningslinjer
3. Arealformål – Særskilte bestemmelser og retningslinjer
4. Hensynssoner – Særskilte bestemmelser og retningslinjer
5. Retningslinjer for plan- og byggesaksbehandling
6. Retningslinjer for dispensasjonsbehandling

I **kap. 1** er rettsvirkning etter plan- og bygningsloven beskrevet og det er gitt bestemmelser om at ny reguleringsplan skal gå foran eldre plan for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen. Dette innebærer at reguleringsplaner som blir vedtatt etter kommuneplanens arealdel vil gjelde foran kommuneplanen. I tillegg er det gitt bestemmelser om hvilke reguleringsplaner som skal gjelde uendret. Disse er avsatt som gjennomføringssone H-910, se kap. 4.5.6. Fire reguleringsplaner skal fortsatt gjelde, men bestemmelser i kommuneplanens arealdel vil gjelde ved motstrid mellom planene. Dette gjelder reguleringsplanene Brumoen industriområde-godkjent 1977, Vestheim-godkjent 1991, Etna camping – godkjent 1993 og Bruflat syd-godkjent 2000. Plankartet skal gjelde uendret for disse planene.

I **kap. 2** framgår de generelle bestemmelsene og retningslinjene. De særskilte bestemmelsene er knyttet direkte opp mot arealformålene som vist i plankartet (**kap. 3**) og hensynssoner (**kap. 4**). Bestemmelser som er hjemlet som juridisk bindende gjennom plan- og bygningsloven er innrammet, mens retningslinjer som vist med kursiv skrift gir føringer for arealbruk og saksbehandling. Det er likevel førende for saksbehandlingen for kommunen og skal bidra til å gi en enhetlig og forutsigbar saksbehandling.

I bestemmelse **kap. 2.1** er det i samsvar med PBL § 1-6 stilt krav om reguleringsplan for både *framtidige* og *nåværende* områder for bebyggelse og anlegg. Det er krav om utarbeiding av reguleringsplan for alle *framtidige* områder for bebyggelse og anlegg. Disse områdene er i all hovedsak ubebygde. Områder med eksisterende bebyggelse som i all hovedsak er ferdig utbygd har status *nåværende*. Det er også krav om reguleringsplan for disse områdene dersom det legges opp til en fortetting av området. Det er derimot gitt unntak fra plankrav for mindre tiltak for eksisterende bebyggelse som for eksempel mindre tilbygg og påbygg, garasjer, uthus og ombygging, samt nybygg på allerede fradelte tomter.

I LNFR-områdene (**kap.3.3**) gjelder et forbud mot bygge- og anleggstiltak dersom disse ikke er nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. I Etnedal kommune ligger mange eksisterende boliger og hytter i LNFR-områder, og for disse eiendommene må det søkes om dispensasjon for tiltak etter PBL §§ 20-1 og 20-5. Det er gitt retningslinjer som tilsier at når søknader om mindre tiltak er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer, skal søknader om dispensasjon normalt innvilges. Dette vil kunne gjelde mindre tilbygg og påbygg, garasjer, uthus og ombygging av eksisterende bebyggelse.

Det er avsatt områder til LNFR-spredd fritidsbebyggelse og til LNFR-spredd boligbebyggelse. Det er ikke krav om reguleringsplan for disse områdene, men det er gitt bestemmelser for omfang og rammer for bebyggelsen. Dette vil forenkle saksbehandlingen ved søknad om mindre tiltak. Spredd LNFR-fritidsbebyggelse er i all hovedsak ferdig utbygd. Det er avsatt 3 områder for LNFR-spredd boligbebyggelse som åpner for nye boligtomter med inntil 5 tomter pr område.

I **kap. 5** er det gitt retningslinjer som skal følges ved behandling av plan- og byggesaker. Disse retningslinjene skal gi grunnlag for vurderinger i kommunens saksbehandling. Mange av retningslinjene er hjemlet i andre lover og forskrifter, deriblant Byggeteknisk forskrift (TEK 17). I tillegg er det stilt krav om å ta hensyn til for eksempel miljø, naturmangfold, landskap, kulturminner og kulturmiljøer. For fritidsbebyggelse gjelder i tillegg egne retningslinjer, deriblant inngjerding av fritidsbebyggelse.

I **kap.6** er det gitt retningslinjer for dispensasjonsbehandling, jf. PBL kap. 19. Dette for å bidra til en forutsigbar og enhetlig saksbehandling. Retningslinjene vil klargjøre for de som søker hvilke kriterier søknadene blir vurdert i forhold til ved saksbehandling.

6 Utredninger og analyser

6.1 Konsekvensutredning

Kommuneplanens arealdel skal etter loven ha en konsekvensutredning (KU) av planens virkninger for miljø og samfunn. Det er derfor utarbeidet en egen KU-rapport som beskriver virkninger for utbygging av nye områder, jf. KU-forskriften. Utredningen tar utgangspunkt i relevant og tilgjengelig informasjon og omfatter bare de delene av planen som fastsetter rammer for fremtidig utbygging og som samtidig innebærer endringer av den gjeldende planen. Disse områdene har gått videre etter en siliingsprosess etter gitte kriterier vedtatt i planprogrammet, se kap. 2.4.

I tråd med vedtatt planprogram er det tatt utgangspunkt i forenklet metode beskrevet i Statens vegvesens håndbok V712 «Konsekvensanalyser» for ikke-prissatte temaer. Konkret vurdering av hvert enkelt innspill er delt inn i følgende faser:

1. Verdivurdering og påvirkning
2. Vurdering av konsekvensgrad
3. Samlet konklusjon med en anbefaling

Det framgår av KU-rapporten at den samlede konsekvens av planforslaget vurderes til å være positiv. Årsaken til dette er at det gjennom planforslaget er foreslått tilbakeføring av spredtliggende områder for framtidig fritidsbebyggelse til LNFR-formål. Arealer for fritidsbebyggelse har derfor blitt redusert og er i større konsentrert i satsningsområdene Lenningen og Gamlestølen, noe som gir en bedre samla areal- og transportplanlegging. Konsentrert utbygging av fritidsboliger legger til rette for utbygging av større felles vann- og avløpsanlegg som reduserer forurensningsfaren. En mer konsentrert utbygging legger også til rette for en økt satsing på tilretteleggingstiltak for fritidsbebyggelse og turisme. Selv om det samlede arealet for fritidsbebyggelse er redusert, er likevel planreserven stor. For arealformålene boligbebyggelse, fritids- og turistformål, næringsbebyggelse og LNFR-spredd boligbebyggelse er det lagt inn flere områder slik at arealbruken har økt noe.

Konsekvensutredningen har avdekket at det gjerne er i sårbare natur- og landskapsområder at det er mest attraktivt å lokalisere ny fritidsbebyggelse. Konfliktpotensialet har derfor vist seg å være størst for temaene naturmangfold- og landskapsverdier. KU-rapporten viser at myrområder med randsoner er konfliktfylte både av hensyn til naturmangfold, landskap og klima. Det er derfor foreslått en reduksjon av innspillsområdene for å unngå myrområder. Dette gjør at konflikten med naturmangfold er betydelig mindre enn det som framgår av det enkelte KU-skjema. Myrområder utgjør også åpne landskapsrom som er visuelt sårbare for utbygging. En reduksjon av arealer for å unngå myrområder gir derfor også en mindre negativ konsekvens for landskap. Myr er også vanskelig byggegrunn.

Snaufjell var et av utsilingskriteriene i planprogrammet. På Lenningen er det foreslått ett område (F6) som ligger i randsonen til snaufjell. Område F6 er foreslått inn i plan for å bygge opp under en videre utvikling av felles VA-anlegg med nytt vannforsyningsanlegg i nærheten. Byggeområde Graneistølen (F11) på Gamlestølen ligger på et høydedrag slik at nye hytter vil kunne bli eksponert. Dette er mulig å unngå ved en bevisst plassering av ny bebyggelse i reguleringsplan og gjennom byggesaksbehandlingen. Samla sett er det derfor noe negativ konsekvens for landskap.

Masseuttak vil kunne være i konflikt med både landskapshensyn og naturmangfold. Fluviale avsetninger ligger gjerne inntil vassdrag og uttak av ressursen kan komme i konflikt med naturmangfoldet i vassdragsstrengen. Nærmere detaljering og utredninger er derfor nødvendig for å avklare konsekvensene ved uttakene i forbindelse med reguleringsplan.

Det er under utarbeidelse en kulturminneplan for Etnedal kommune. Lundebrua, kongevegen, Bruflat kirkested og Høljarast er listet opp som eksempler på kulturminner og kulturmiljøer som har regional eller nasjonal verdi i kommunen. Det er gjennom planarbeidet vurdert om innspillsområdene berører automatisk

freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, verdifulle kulturlandskap, gårdstun, gamle ferdselsårer. Konsekvensutredningen viser at nye byggeområder i liten grad er i konflikt med kjente kulturminner.

Etnedal kommune i ferd med å utarbeide kommunedelplan for naturmangfold. Dette er et prosjektarbeid initiert av Miljødirektoratet med bakgrunn i Meld. St. nr. 14. *Natur for livet- handlingsplan for naturmangfold*. Som ledd i dette prosjektet har Kistefos Skogtjenester AS ved Geir Høitomt gjennomført kartlegginger av naturmangfold i Etnedal i 2018. På bakgrunn av denne kartleggingen har Geir Høitomt utarbeidet notatet «Innspill til konsekvensvurderinger av kommuneplanens arealdel i Etnedal kommune», datert 21.01.2019. Dette notatet er lagt til grunn for vurdering av naturmangfold i konsekvensutredningen. I notatet framgår det at bekkedrag, myr og myrkanter ofte er verdifulle for naturmangfold. Myrslått var utbredt i de gamle seterområdene, og trolig ble også disse aktuelle myrområdene utnyttet til slått. Inngrep i myr og myrkanter bør generelt unngås av hensyn til naturmangfold, samt av klima- og flomhensyn. I notatet framgår det også at det er potensiale for skjeggklokke på Lenningen som må tas hensyn til i detaljplanleggingen. I retningslinjer for plan- og byggesaksbehandlingen er det stilt krav om at det skal tas hensyn til naturmangfold i plan- og byggesaksbehandlingen, jf. kap. 5.1.5. Norconsult har utarbeidet et konfliktkart, et statuskart og et verdikart som skal legges til grunn for kommunedelplan for naturmangfold.

6.2 Risiko – og sårbarhetsanalyse

Plan- og bygningsloven stiller krav om gjennomføring av risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser) ved all arealplanlegging, jf. PBL § 4.3. Det er utarbeidet en egen rapport for ROS-analyse. ROS-analysen er kvalitativ, er basert på tilgjengelig informasjon og gjennomført i tråd med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sin veiledning Samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging og hovedprinsippene i NS5814:2008 Krav til risikovurderinger.

Analysen identifiserer, beskriver og vurderer reell fare etter fastsatte sikkerhetskrav og dekker de arealene som planen omfatter. Analysen er utarbeidet som en overordnet analyse tilpasset dette plannivået, med fokus på sårbarhet, og skal etterfølges av detaljreguleringsplaner for de enkelte områdene i neste planfase. I detaljreguleringsfasen vil kunnskapsgrunnlaget være større, hvilket gir mulighet for ROS-analyser med et høyere detaljnivå. Dette er også i tråd DSBs føringer for ROS-analyser i arealplaner og tilpasning av disse til de ulike plannivåene.

Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante. Følgende farer har blitt utredet:

- Skredfare
- Flom i vassdrag
- Ekstremnedbør (overvann)
- Radon
- Elektromagnetiske felt
- Drikkevannskilder

Flere av analyseobjektets planområder fremsto med forhøyet sårbarhet (moderat eller høy). Det er derfor vurdert sårbarhetsreducerende tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i disse planområdene. Resultatet fra ROS-analysen er innarbeidet i planforslaget gjennom hensynssoner med tilhørende bestemmelser (PBL § 11-8) og generelle bestemmelser (PBL §§ 11-9, 11-10, 11-11).

Skredfare

På områder der det er avdekket reell skredfare er det avsatt faresone for skred med tilhørende bestemmelser med rekkefølgekrav for gjennomføring av sikkerhetstiltak, jf. bestemmelser 4.1.2.

Det er utarbeidet et eget temakart for aktsomhetsområder for skredfare som viser potensiell skredfare i samsvar med NVE's aktsomhetsområder. I planbestemmelsene er det stilt rekkefølgekrav om utredning av skredfare og eventuelle tilstrekkelige sikkerhetstiltak før rammetillatelse/ igangsettingstillatelse kan gis.

For byggeområde N1 er det gitt særskilte bestemmelser om kartlegging av skredfare i bestemmelser fordi området ligger innenfor aktsomhetsområde, jf. bestemmelse kap. 3.1.5.

Flomfare

Flomfare er fulgt opp gjennom de generelle planbestemmelsene kap. 2.6.2 der det er stilt krav til plan- og byggesaksbehandlingen vedrørende flomveger. Det er også stilt rekkefølgekrav for utredning og tilstrekkelige flomsikringstiltak der det er fare for flom.

Ekstremnedbør (overvann)

I retningslinjer kap. 2.6.2 er det gitt retningslinjer med hensikt å bevare sammenhengende blågrønne strukturer for å sikre vannveier og flomveier. Det er også gitt en retningslinje om at flomveger som framgår av Temakart for flomveger skal legges til grunn ved plan- og byggesaksbehandling.

Radon

Det er ikke gitt bestemmelser eller retningslinjer utover krav som framgår av byggeteknisk forskrift vedrørende radonfare, men det er vist til forskriften i retningslinjer kap. 5.1.2. I tillegg er det utarbeidet et temakart for radonfare som skal legges til grunn i plan- og byggesaksbehandling.

I tillegg er det gitt retningslinjer vedrørende oppfølging av forurensningsfare som følge av at det er registrert alunskifer på enkelte områder, jf. Retningslinje kap. 5.1.1. Retningslinjene er i tråd med forurensningsforskriften.

Elektromagnetiske felt

I retningslinje 5.1.2 er det vist til at grenseverdier for eksponering fra strømmettet fastsatt av Statens strålevern skal følges i plan- og byggesaksbehandlingen.

I plankartet er det avsatt faresoner for kraftlinjer - høyspenningsanlegg på 22 kV, jf. planbestemmelse 4.1.4. Det er gitt tilhørende bestemmelser om at det ikke tillates nye bygg innenfor faresonen som har en bredde på 16 meter.

Drikkevannskilder

Det er gitt retningslinjer om at drikkevannskilder skal kartlegges og tas hensyn til gjennom plan- og byggesaksbehandling, se retningslinje 5.1.4.

6.3 Arealregnskap for markslag (AR5)

Samlet arealregnskap framgår av KU-rapport. Her gjengis arealregnskap som viser arealtype for markslag (AR5) for forslag til nye omdisponerte arealer i kommuneplanens arealdel. Arealene som er beregnet er dyrka mark og skog med høy, middels eller lav bonitet. Arealer som er definert som uproduktiv skog og myr er ikke tallfestet i tabellene under.

Som det framgår av tabellene under foreslås det omdisponering av LNFR formål på 5 daa dyrka mark til boligbebyggelse på B1. Det er gitt bestemmelser om at det ikke tillates permanente bygg – og anleggstiltak på dyrka mark på campingplass ved Valdres høyfjellshotell. Dette gjør at dyrka mark kan tilbakeføres etter endt bruk som campingplass.

De fleste skogsområdene som foreslås omdisponert fra LNFR-formål til byggeområder har lav bonitet. Men, på noen områder er det også registrert middels og høy bonitet. Dette gjelder på boligområde Haugalie (B1), de to næringsområdene på Brumoen (N1) og Flatøygården (N2), samt på masseuttaket på Lundby (M1).

Boligareal

ID	Områdenavn	Tomter [enheter]	Areal [daa]	Dyrka mark [daa]	Høy.bon.	Skog Mid.bon. [daa]	Lav.bon	Status
B1	Solheim	10	42	5	24	6		Fremtidig

Tabell 13 – Viser arealregnskap for AR5 for ny boligbebyggelse som er foreslått omdisponert i plan

Fritidsbebyggelse

ID	Områdenavn	Tomter [enheter]	Areal [daa]	Dyrka mark [daa]	Høy.bon.	Skog Mid.bon. [daa]	Lav.bon	Status
F6	Lenningen	17	34					Fremtidig
F7	Feplassen	27	55					Fremtidig
F8	Ølsjølia utvidelse	3	6					Fremtidig
F9	Ølsjølia vest	77	156					Fremtidig
F10	Tobrennhøgde	61	123				67	Fremtidig
F11	Graneistølen sør	23	46				5	Fremtidig
F12	Bakketjednet sør	17	34					Fremtidig
F27	Langtjednhalle	20	52				52	Fremtidig
	Totalt areal	272	506				130	

Tabell 14 - Viser arealregnskap for AR5 for ny fritidsbebyggelse som er foreslått omdisponert i plan og som ikke er regulert

Næringsbebyggelse

ID	Områdenavn	Areal [daa]	Dyrka mark [daa]	Høy.bon.	Skog Mid.bon. [daa]	Lav.bon	Status
N1	Strand næringsområde	6		5			Fremtidig
N2	Flatøygarden næringsområde	5			3		Fremtidig
	Totalt areal	11		5	3		

Tabell 15 - Viser arealregnskap for AR5 for ny næringsbebyggelse som er foreslått omdisponert i plan

Fritids- og turistformål

Område	Områdenavn	Areal [daa]	Dyrka mark [daa]	Høy.bon.	Skog Mid.bon. [daa]	Lav.bon	Status
FT1	Stavseng	24	11				Fremtidig
FT6							
	Totalt areal	24	11			11	

Tabell 16 - Viser arealregnskap for AR5 for nye områder for fritids- og turistformål som er foreslått omdisponert i plan

Masseuttak

Område	Områdenavn	Areal [daa]	Dyrka mark [daa]	Skog			Status
				Høy.bon.	Mid.bon. [daa]	Lav.bon	
M1	Lundby masseuttak	48		25	32	1	Fremtidig
M2	Garastølen masseuttak	16				11	Fremtidig
M4	Langedal masseuttak	82				67	Fremtidig
	Totalt areal	146		25	32	79	

Tabell 17 - Viser arealregnskap for AR5 for nye områder for råstoffutvinning som er foreslått omdisponert i plan

7 Samlet vurdering

Kommunen har vedtatt langsiktige mål og strategier for bærekraftig arealforvaltning, se kap. 2.4. Disse målene og strategiene er i stor grad innarbeidet i kommuneplanens arealdel som beskrevet her.

Boligutvikling

Etnedal kommune har lavest befolkningstall i Oppland. En framskriving av befolkningsutviklingen i Etnedal kommune i årene framover viser iht. Statistisk sentralbyrå (SSB) en svak økning i antall innbyggere fra 1352 personer i 2018 til 1367 i 2040. Generelt viser statistikkene at særlig andelen eldre i befolkningen vil øke i de kommende årene. Det antydes at andelen av befolkningen som er 70 år og eldre vil øke fra 12 prosent i dag til 21 prosent i 2060. Økningen blir spesielt sterk blant de som er 80 år eller mer. I henhold til SSB er den prosentvise største økningen av eldre sterkest i distriktene.

Et at målene i Kommuneplanens samfunnsdel 2016-2026 er at Etnedal skal være en attraktiv bo-kommune, spesielt for familier og unge i etableringsfasen. Tilsvarende mål er satt i Regional plan for attraktive byer og tettsteder, 15.06.2016. I henhold til regional plan vil den demografiske utviklingen og endringer i familiestrukturen føre til behov for ulike typer boliger. Det er derfor viktig å legge opp til et variert botilbud som dekker alle livsfaser.

Det er en trend i samfunnet at godt voksne og eldre velger å selge eneboligen for å kunne kjøpe lettstelte leiligheter i sentrum. Det er derfor viktig for kommunen å legge til rette for bygging av rimelige leiligheter i sentrum. En slik utbygging vil også medføre at flere frittliggende eneboliger blir lagt ut for salg. Frigjøring av brukte eneboliger vil gjøre at behov for tomter til nye eneboliger er begrenset. I perioden 2006 – 2017 er det bygd 16 eneboliger og 16 boenheter i tomannsboliger i Etnedal, kilde SSB. Kommunen ønsker likevel å ha et tilbud for frittliggende eneboligtomter for de som ønsker å bygge nytt. Slike tomter kan bidra til å trekke nye innbyggere til kommunen. Kommunen har erfart at det er en viss etterspørsel etter slike tomter. I planforslaget er tre områder med 5 tomter på hvert område avsatt til LNFR-spredd boligbebyggelse for å kunne gi et tilbud til de som ønsker å bygge nye spredtliggende eneboliger.

Fordi kommunen allerede har en stor andel frittliggende eneboliger, vil den viktigste strategien for å kunne bidra til et variert boligtilbud være å legge til rette for konsentrert utbygging i og nært sentrum. Boliger med gangavstand til sentrum vil være et viktig bidrag til en mindre bilbasert hverdag og for å redusere klimautslippet. Dette bidrar til kommunens mål om at arealforvaltningen skal være langsiktig og bærekraftig. Kommunen har allerede omdisponerte arealer for konsentrert boligbebyggelse i sentrum og det er derfor ikke lagt inn flere områder. Det er derimot foreslått et nytt boligområde som ligger sentrumsnært på Haugalia. Samlet sett er det lagt opp til variert og god planreserve for ny boligbygging i Etnedal.

Fritidsbebyggelse

Etnedal har ca. 2400 eksisterende fritidsboliger. Dette innebærer at i sesongbaserte perioder er flere fritidsbeboere enn innbyggere i kommunen. Et av målene i kommuneplanens samfunnsdel er bl.a. økt næringsutvikling basert på økt utbygging av fritidsbebyggelse som gir arbeidsplasser og lokal verdiskaping. For å nå dette målet er det i planforslaget lagt til rette for fortetting og videreutvikling i de mest attraktive hytteområdene Lenningen og Gamlestølen. Her er det foreslått flere nye byggeområder som kan bidra til å legge til rette for etablering av felles infrastruktur, friluftslivstiltak og utvikling av turisme.

Utbygging må gjennomføres på en slik måte at en bevarer attraktiviteten i natur- og friluftsområdene og ikke bygger disse ned i en slik grad at en forringer områdene. Flere innspillsområder for nye områder for fritidsbebyggelse og fritids- og turistformål har vært utfordrende og konfliktfylte mht. naturmangfold og landskap. Disse områdene er gjennom prosessen enten silt ut i sin helhet eller begrenset i utstrekning. Det er også gitt retningslinjer med krav om at det skal tas hensyn til naturmangfold og landskap i detaljplanleggingen.

Planforslaget legger ikke opp til utbygging i ras- og flomutsatte områder. Dette er i tråd med de arealstrategiene som ble satt for planarbeidet.

Kommunen har en høy planreserve for fritidsbebyggelse, men denne er redusert ved at flere spredtliggende områder er tilbakeført til LNFR-formål. Det legges likevel opp til en høy planreserve innenfor planperioden, men denne er nå mer konsentrert til satsningsområdene. Dette bidrar til å følge opp mål om å forvalte naturressursene slik at miljøet belastes minst mulig.

Næringsutvikling

Jordbruk, skogbruk og offentlig sektor har lenge vært de viktigste sysselsettingene i Etnedal, men sysselsettingen har gått kraftig ned siden år 2000. I tråd med de arealstrategiene er dyrka mark og dyrkbar mark i liten grad foreslått omdisponert fra LNFR-formål til byggeområder.

I tillegg til næringsutvikling knyttet til fritidsbebyggelse, er det også et mål for kommunen å legge til rette for annen næringsutvikling. Det forventes ikke et stort behov for nye næringstomter til nærings- og industriformål, men det er viktig for kommunen å ha ulike type næringsarealer for ulike typer virksomheter. Dette er ivarettatt ved videreføring av næringsområder fra gjeldende plan, samt noe utvidelse deriblant i tilknytning til Maxbo med Strand næringsområde.

Hensyn til natur og miljø, dyrka mark

Det har vært et mål for arbeidet med kommuneplanens arealdel å samordne det pågående arbeidet med ny kommunedelplan for naturmangfold. Dette er gjennomført ved at Kistefos Skogtjenester AS ved Geir Høitomt har blitt engasjert i vurderingen av naturmangfold for nye utbyggingsområder og har utarbeidet et eget notat til KU-rapporten. Hensyn til viktige natur – og friluftsområder har blitt vektlagt i konsekvensutredningen og vurderinger av hvilke områder som anbefales omdisponert til byggeområder og ikke.

Andre mål og ambisjoner

Som det framgår av kap. 2.4 er det også et mål for kommunen å redusere klimagassutslipp og omfang av naturkatastrofer. Dette er fulgt opp ved at områder med fare for skred og flom enten ikke er foreslått inn i arealdelen, eller det er stilt krav om videre utredninger og avbøtende tiltak. Planforslaget ivaretar samfunnssikkerhet og beredskap i den grad det er mulig på dette plannivået. Det er gitt bestemmelser som sikrer videre oppfølging i reguleringsplan.