

DIGITAL SALGSOPPGAVE







Takk for din interesse for
Saltkjelen 35

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

[Link til salgsoppgave](#)

VEDLEGG SALGSOPPGAVE

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Saltkjelen 35, 6887 LÆRDAL
 LÆRDAL kommune
 # gnr. 6, bnr. 35

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 172 m²



Befaringsdato: 20.01.2026

Rapportdato: 20.01.2026

Oppdragsnr.: 20070-1762

Referansenummer: ND8857

Autorisert foretak: Sogn Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Låksrud



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.

Sogn Takst AS

Sogn Takst AS vart starta i år 2006 av Svein Låksrud. Han har svennebrev som tømrrar og teknisk fagskule. Svein har erfaring fra byggebransjen heilt tilbake til år 1985.

Godkjenning som takstingeniør fekk Svein i år 2006. Han har sida denne tida arbeida som takstmann Sogn og Fjordane, no Vestland. Arbeidsområdet er og Vang kommune, Tyin og Filefjell. Arbeidar for det meste med

Tilstandsrapportar NS3600, verditakstar og tomtevurderingar. Sogn Takst AS har og oppdrag for namsmann og advokatar i området. Tek og oppdrag med dødsbu og interne arveoppgjjer. Har god erfaring med festetomtar, tomtefesteloven og beregning av festeavgift. Tek og andre oppdrag etter avtale, t.d. kontrollerklæring / sluttkontroll våtrom i forbindelse med ferdigattestar.

Sogn Takst AS kjem fram til dei fleste oppdrag. Køyrrer til dagleg i bil med 4x4 og har tilgjengeleg UTV/ATV. Denne kan nyttast i samband med løyve fra grunneigar, kommune m.m.



Rapportansvarlig

Svein Låksrud

Uavhengig Takstingeniør

post@sogntakst.no

450 10 807



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Taktekke, baslag, vindskeier o.l. er fra oppføring. Enkelte fuktskadar på vindskeier.

Takrenner, nedlaup og beslag er fra oppføring. I følge opplysningar er vant frå nedlaup er ført til drensledning i grunn og ført til felles kum i terrenget.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Lite synleg museband, det som er synleg er nymonterte musebørstar. God avstand til terrenget.

For store åpningar i bunn av kledning kan føre til at mus slepp inn i konstruksjonen. Mus kan komme inn gjennom 6mm åpningar. Det vil vere umulig å oppdage alle avvik i forbindelse med dette ved ei synfaring i følge med TSR. Ein bør eventuelt utføre ei utvida kontroll dersom det er opplyst om museproblem eller oppdaga avvik i musesikringen.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Synfart frå loftluke. Kaldtloft uten fast golvtekke. Ingen spor etter feil og manglar frå lukenivå. Ingen spor etter skadedyr i område ved loftluke. Heller ingen opplysningar frå selgar at dette er oppdage.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass frå oppføring. Normalt elde og slitasje. Terrassedører frå oppføring. Eit nytt vindauge i soverom kjellar. Nytt vindauge på bad. Grunna alder bør vindauger skiftast til nye for betre isolasjonsevne og mindre energiforbruk.

Bygningen har malt hovedytterdør frå år 2016.

Nye veranda med tilkomst frå soverom og stove i hovedplanet. Rekkverk er ikkje ferdigstilt. Dette er og for lågt i følge dagens krav på 100cm. Høgde på konstruksjonar ved synfaring var ca. 90cm.

Trapp i trevirke frå oppføring. Normalt elde og slitasje.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat/belegg. Kjellar har og golv av betong. Veggene har tapet og trepanel. Enkelte betongflater i kjellar. Innvendige tak har himlingsplater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Normale forhold med tanke på bulingar og ujamne overflater sett i forhold til typen konstruksjon og alder. 8mm avvik på heile planet på avstand 12,7 m. Betonggolv i kjellar. Eit soverom er fora opp med tilfararar, ca 100 mm høgdeforskell. Ellers normale forhold med tanke på alder og typen konstruksjon.

Boligen har elementpipe og vedovn. Varmepumpe frå år 2013. Vedovn frå år 2016. Sotluke plassert i kjellar. Denne har for liten avstand til brennbart materiale. Sjølv om ein monterar lukestein vil

det fortsatt ver for liten avstand til brennbart.

Rom under terreng:

Gulvet er av betong, tekka med teppe og belegg. Veggene har betong/mur og trepanel.

Hulltaking er foretatt uten påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Utv. Hjørne trapperom/gang, og utv hjørne kjellarstove.

I konstruksjonen ble målt til 53% RF i veggkonstruksjonen i trapperom.

Det er målt 67,5% RF i veggkonstruksjonen i kjellarstove.

Det er kun kortveggene som har utv. fuktsikring med knotteplast, men denne manglar topplst. Ingen lukt av fukt, kun enkelte spor etter svertesopp i utv. hjørner.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Ingen synleg feil og manglar synfart frå luke i vegg.

Boligen har lakkert tretrapp frå oppføring med repos.

Manglar håndløpar på vegg. Ikkje eit krav ved oppføring.

Innvendig har boligen heiltre fyllingsdører i kjellar frå oppføring. Malte formpressa dører frå år 2016 i hovedplanet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk frå golv ved dørterskel er målt til 50mm til ramme ved dusjkabinett. Høydeforskjell fra ramme ved dusjkabinettet til topp membranen ved dørterskelen er 80mm. 30mm oppkant ved dørterskel. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk er ikkje tilgjengeleg for synfaring, sluk er plassert under dusjkabinett. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte. Åpningsbart vindauge, spalte i topp karm. Det er ei eldre vifte plassert på loftet som tidligare vart kopla sammen med avtrekk på kjøkken og truleg vaskerommet i kjellar. Denne er truleg ikkje i bruk eller er defekt da det er montert ny ventilator på kjøkken og ny takvifte på badet.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegg i våteoner er ut mot yttervegg. Ingen tilkomst for båring.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Betongvegg omkring vaskerommet. Holboring ikkje mulig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og platetopp. Nytt

Beskrivelse av eiendommen

kjøkken i år 2016.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med servant på vegg og golvmontert wc. Overflater fra oppføring.

Ventil i tak og spalte i karm for tilluft. Åpningbart vindauge med luftespalte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Delar er nytt røyr i røyr til kjøkken. Kopla sammen med gamle røyr i kopar.

Det er avløpsrør av plast fra oppføring.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Vvb fra oppføring.

El-anlegg fra oppføring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Truleg lokale massar frå området.

Ingen opprinneleg utv. fuktsikring av grunnmur. Begge kortsidene vart drenert i år 2010. Knotteplasten manglar toppist.

Bygningen har betonggrunnmur. Delar av grunnmur er i murt lettklinker. Grunnmur over terreng flassar i enkelte områder.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og er fra 1983.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vannledning i truleg kopar eller plast frå år 1983.

Anlegget bør kontrollerast av entreprenør.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	200 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	172 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

For lite vindauge på soverom og stove i kjellar. Vindauger er ikkje godkjent som rømningsveg da desse har for liten lysåpning.

Bod og hobbyrom er bygd om til soverom og stove. Dette er truleg søknadspliktige tiltak. Bør kontrollerast nærmare med kommunen.

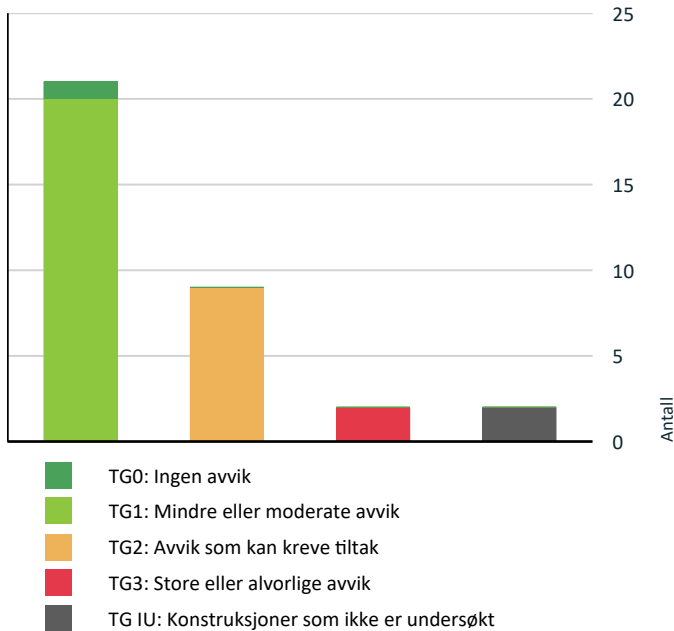
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

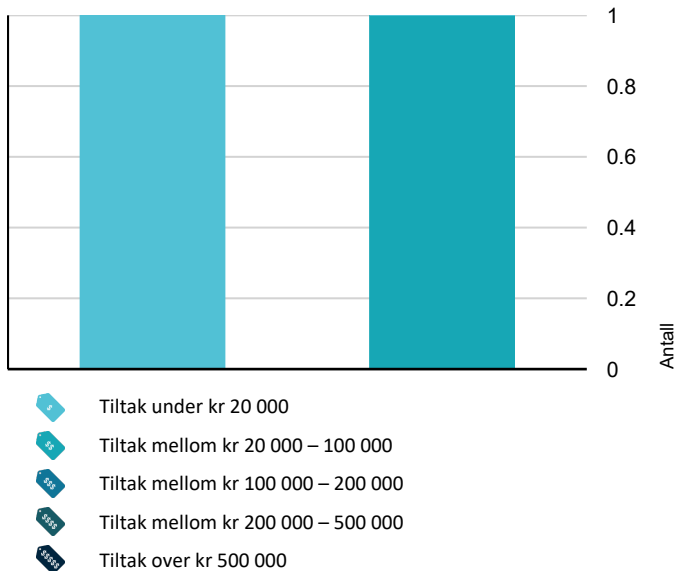
Teikningar er ikkje lagt fram for garasjen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstrappen er utarbeida i samband med salg på det åpne markedet.

Kryprom eller krypkjellar blir kun synfart dersom det blir oppdaga eller opplyst om forhold som skulle tilseie slik synfaring. Blir ellers kun synfart gjennom luke.

Utv. taktekke og undertak blir kun synfart frå bakkenivå eller med drone.

Kaldtloft med tilkomst kun gjennom loftluke, med loft uten full ståhøgde og uten fast golvtekke blir ikkje synfart inne på loftet. Kun inspisert frå luke.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗ **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >

Helse, miljø og sikkerhet

- ⚠️ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠️ Det er avvik i rømningsveier.
- ⚠️ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ⚠️ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ⚠️ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠️ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1983

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard frå oppføring.

Vedlikehold

Bra vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekke, baslag, vindskeier o.l. er frå oppføring. Enkelte fuktskadar på vindskeier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- 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.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.



Nedløp og beslag

Takrenner, nedlaup og beslag er frå oppføring.

I følge opplysningar er vant frå nedlaup er ført til drensledning i grunn og ført til felles kum i terrenget.

Tilstandsrapport



TE1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Lite synleg museband, det som er synleg er nymonterte musebørstar. God avstand til terrenget.

For store åpningar i bunn av kledning kan føre til at mus slepp inn i konstruksjonen. Mus kan komme inn gjennom 6mm åpningar. Det vil vere umulig å oppdage alle avvik i forbindelse med dette ved ei synfaring i følge med TSR. Ein bør eventuelt utføre ei utvida kontroll dersom det er opplyst om museproblem eller oppdaga avvik i musesikringen.

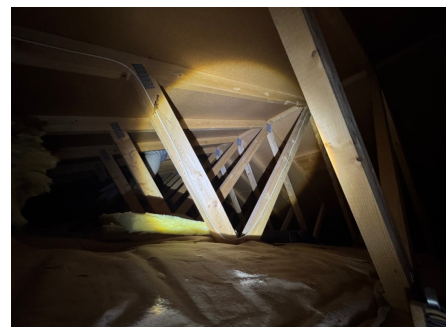
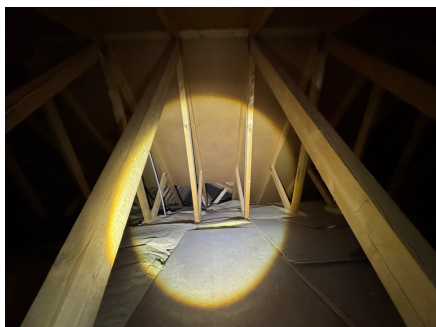


TE1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Synfart frå loftluke.

Kaldtloft uten fast golvteppe. Ingen spor etter feil og manglar frå lukenivå. Ingen spor etter skadedyr i område ved loftluke. Heller ingen opplysningar frå selgar at dette er oppdage.



TE1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass frå oppføring. Normalt elde og slitasje. Terrassedørrar frå oppføring
Eit nytt vindaug i soverom kjellar. Nytt vindaug på bad.

Tilstandsrapport

Grunna alder bør vindauger skiftast til nye for betre isolasjonsevne og mindre energiforbruk.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør frå år 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nye veranda med tilkomst frå soverom og stove i hovudplanet. Rekkverk er ikkje ferdigstilt. Dette er og for lågt i følge dagens krav på 100cm. Høgde på konstruksjonar ved synfaring var ca. 90cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

For lågt rekkverk, ikkje ferdigstilt, manglar trapp til terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Auke høgde på rekkverk og ferdigstille dette . Bygge ny trapp da den manglar.

Tilstandsrapport



📍 TG 1 Utvendige trapper

Trapp i trevirke fra oppføring. Normalt elde og slitasje.



INNSENDIG

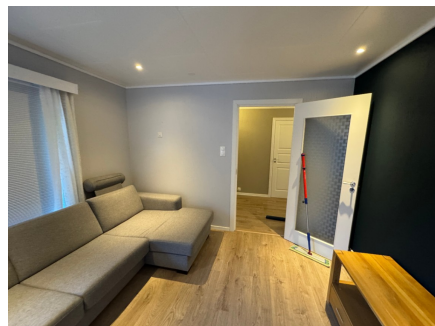
📍 TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat/belegg. Kjellar har og golv av betong.
Veggene har tapet og trepanel. Enkelte betongflater i kjellar.
Innvendige tak har himlingsplater og trepanel.
Fint fornya innv. i år 2014-16.

Tilstandsrapport



Soverom



Stove



Trapperom/gang kjellar



Kjellarstove

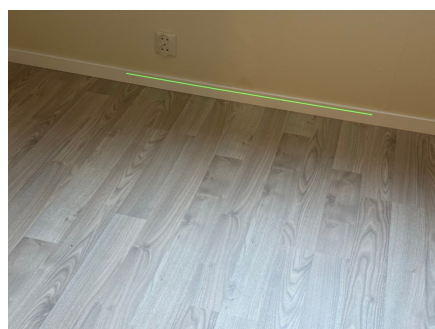
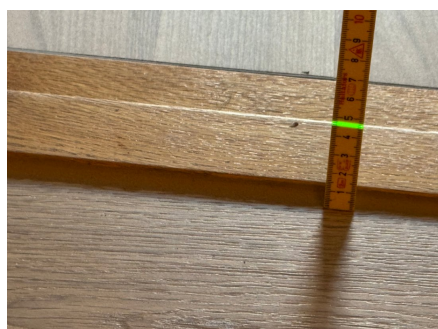
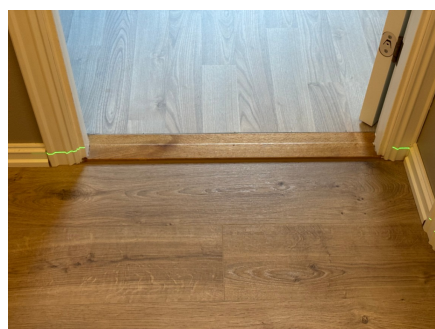
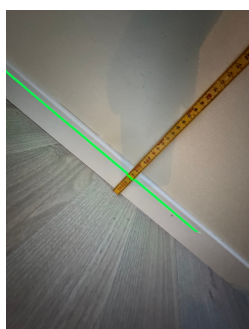
TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Normale forhold med tanke på bulingar og ujamne overflater sett i forhold til typen konstruksjon og alder.

8mm avvik på heile planet på avstand 12,7 m

Betonggulv i kjellar. Eit soverom er fora opp med tilfararar, ca 100 mm høgdeforskell. Ellers normale forhold med tanke på alder og typen konstruksjon.



TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe og vedovn. Varmepumpe frå år 2013.
Vedomn frå år 2016.

Sotluke plassert i kjellar. Denne har for liten avstand til brennbart materiale. Sjølv om ein monterar lukestein vil det fortsatt ver for liten avstand til brennbart.

Ildstad og pipe bør kontrollera nærmare av lokalt branntilsyn for tilstand og forskriftskrav.

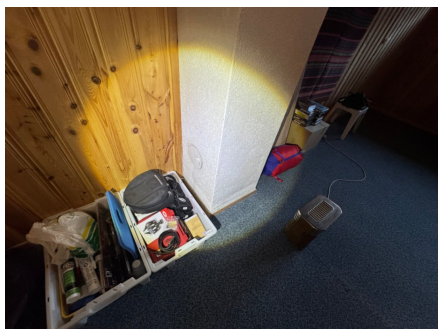
Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong, tekka med teppe og belegg. Veggene har betong/mur og trepanel.

Hulltaking er foretatt uten påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i Utv. Hjørne trapperom/gang, og utv hjørne kjellarstove.

I konstruksjonen ble målt til 53% RF i veggkonstruksjonen i trapperom.

Det er målt 67,5% RF i veggkonstruksjonen i kjellarstove.

Det er kun kortveggene som har utv. fuksikring med knotteplast, men denne manglar topplis.

Ingen lukt av fukt, kun enkelte spor etter svertesopp i utv. hjørner.

Tilstandsrapport



Trapperom kjellar



Trapperom kjellar



Kjellarstove



Kjellarstove

TE1 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



TE1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp frå oppføring med repos.
Manglar håndløpar på vegg. Ikkje eit krav ved oppføring.

Tilstandsrapport



TE 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen heiltre fyllingsdører i kjellar frå oppføring. Malte formpressa dører frå år 2016 i hovudplanet.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TE 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er nytte tett dusjkabinett. Badet er vurdert til å fungere med dette avviket. Ein må likevel sjå an utviklingen over tid. Overflatebehandlingen på listverk og foringar må vere tilpassa bruken.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

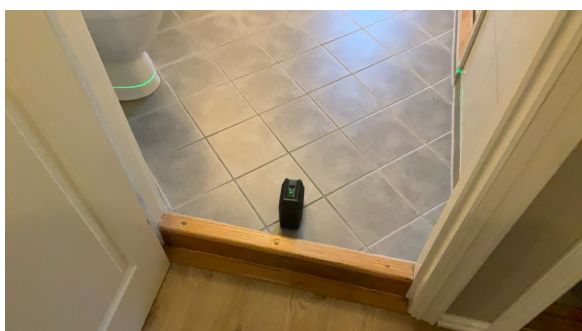


ETASJE > BAD

TG1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk frå golv ved dørterskel er målt til 50mm til ramme ved dusjkabinett. Høydeforskjell fra ramme ved dusjkabinettet til topp membranen ved dørterskelen er 80mm. 30mm oppkant ved dørterskel.



ETASJE > BAD

TG2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk er ikkje tilgjengeleg for synfaring, sluk er plassert under dusjkabinett.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk plassert under dusjkabinett. Bør kontrolleres nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Åpningsbart vindauge, spalte i topp karm.

Det er ei eldre vifte plassert på loftet som tidligere vart kopla sammen med avtrekk på kjøkken og truleg vaskerommet i kjellar. Denne er truleg ikkje i bruk eller er defekt da det er montert ny ventilator på kjøkken og ny takvifte på badet.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Veggar i våteoner er ut mot yttervegg. Ingen tilkomst for båring.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det er nytta dusjkabinett frå dag ein, så risikoen for fuktskadar i veggkonstruksjonen grunna dusjing er minimal.



Dusjhjørnet er ut mot yttervegg.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Vaskerommet er vurdert til å fungere slik det er bygd. Betongvegger og betong golv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Betongvegger omkring vaskerommet. Holboring ikkje mulig.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Betongvegger omkring vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Betongvegger omkring vaskerommet.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

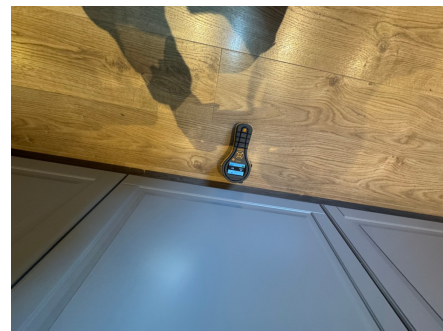
TGI Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og platetopp.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

TG1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servant på vegg og golvmontert wc. Overflater frå oppføring. Ventil i tak og spalte i karm for tilluft. Åpningbart vindauge med luftespalte.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Deter nytt røyr i røyr til kjelekken. Kopla sammen med gamle røyr i kopar.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast frå oppføring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TE1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TE2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Vvb frå oppføring.

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Det anbefales at den elektriske koblingen omgjøres til fast installasjon etter dagens krav, med hensyn til brannsikkerhet. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft. Omkobling er derfor ikke nødvendig, men blir generelt anbefalt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-anlegg frå oppføring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1983

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

Ny kurs til varmepumpe og spottar i stove/kjøkken i år 2016.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Kan muligens leggast fram av montør. Bør kontrollerast nærmare.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ukjent

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ukjent

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefalast å gjennomføre ein el-kontroll av det elektriske anlegget, sidan det mest truleg er meir enn 5 år sidan anlegget vart kontrollert.

Generell kommentar

Anlegget bør uansett få utført ein kontroll for tilstand og funksjon ved avhending av eigeidom.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Truleg lokale massar frå området.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen opprinneleg utv. fuktsikring av grunnmur. Begge kortsidene vart drenert i ca. år 2010. Knotteplasten manglar toppist.

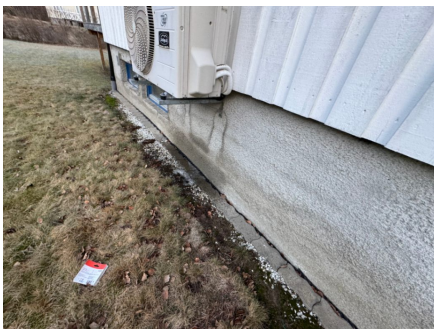
Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport



TE1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Delar av grunnmur er i murt lettklinker. Grunnmur over terreng flassar i enkelte områder.



TE0 Terrengforhold

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred er en nasjonalt dekkende kartserie som viser potensielt jord- og flomskredutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle utløpsområder for jord- og flomskred.

Ligger planområdet helt eller delvis innenfor en allerede kartlagt faresone for kvikkleireskred?
Sikkerhet mot kvikkleireskred må utredes og ivaretas i henhold til byggt teknisk forskrift TEK17 §7-3 og NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kontakt geotekniker for videre vurderinger (for krav til geoteknikisk kompetanse, se kap. 3.1 i NVEs veileder 1/2019).

Selv om området ikke er farekartlagt kan det fremdeles finnes kvikkleire i planområdet. Området er merka som usikkert når det gjeld kvikkleire i dette område.

Område ligg utanfor aktsomheitsområde i følge NVE aktsomheitskart.
I kommunen sine opplysningar ligg eigedomen i eit flomutsatt område.
:Fare-Flomfare, Hensynsonenavn H320_1, Planidentifikasjon 2021

Detaljerte informasjon angående flom, skred og kvikkleirefare i dette området kan/skal kommunen svare nærmare på.

Tilstandsrapport



TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1983. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og er fra 1983. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vannledning i truleg kopar eller plast frå år 1983.

Anlegget bør kontrollerast av entreprenør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Veranda er ikkje ferdigstilt.

Tilstandsrapport



Radonkart. Moderate forhold.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1983

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

172 m²/172 m²

Enebolig: Kjøkken, 2 Stuer, Gang, Bad, 4 Soverom, Toalettrom, Vaskerom, 2 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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 3 000 000

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

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

Verdikonklusjonen vert sett med bakgrunn i standard, storleik og plassering.

Konklusjonen i taksten er gjort etter beste skjønn, basert på ein samla vurdering av bustaden, teknisk verdi, marknadssituasjonen og takstmannen sitt kjennskap til området.

Med bakgrunn i skjønnsmessig vurdering er salgsverdien satt noko lågere enn teknisk verdi.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Saltkjelen 44 ,6887 LÆRDAL 87 m ² 1998 2 sov	12-06-2024	2 000 000	2 550 000		2 550 000	29 310
2 Saltkjelen 44 ,6887 LÆRDAL 87 m ² 1998 2 sov	17-09-2018	1 750 000	1 700 000		1 700 000	19 540
3 Saltkjelen 7 ,6887 LÆRDAL 175 m ² 1980 2 sov	05-10-2021	2 650 000	2 900 000		2 900 000	16 571
4 Sekleppvegen 10A ,6887 LÆRDAL 152 m ² 1976 3 sov	07-10-2020	2 300 000	2 500 000		2 500 000	16 447
5 Saltkjelen 18 ,6887 LÆRDAL 175 m ² 1991 6 sov	20-09-2016	2 200 000	2 075 000		2 075 000	11 857
6 Mosvegen 194 ,6887 LÆRDAL 152 m ² 1957 3 sov	18-07-2017	1 550 000	1 200 000		1 200 000	7 895

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 utgifter	Kr.	10 716
Renovasjon	Kr.	4 582
Forsikring	Kr.	8 418
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	23 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	190 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 690 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. 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.	3 000 000
--	------------	------------------

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

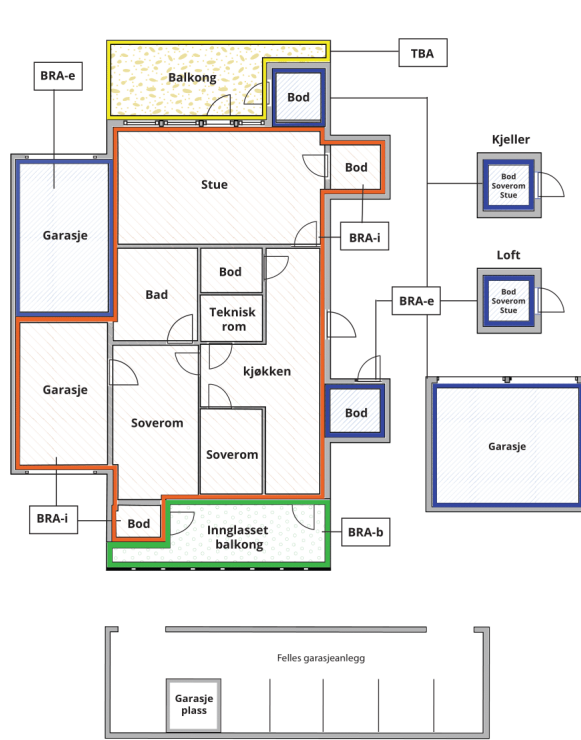
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	98			98	40
Kjeller	74			74	
SUM	172				40
SUM BRA	172				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, stue, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom		
Kjeller	Stue, vaskerom, bod, bod 2, soverom		

Kommentar

Areal er kontrolloppmålt på plassen. Det er og nytta teikningar til arealmåling. Oppmåling er utført med håndholdt laser.

Oppmåling er utført etter beste evne med dei forhold som var på synfaringstidspunktet. Areal er i følge takstbransjens retningslinjer for arealmåling NS3940, gjeldande frå 01.01.2024.

Dersom bygningen er særskilt kompleks kan det vere nødvendig med eige oppdrag for nøyaktig areal/oppmåling når bustaden eventuelt står tom.

Dersom selgar/kjøpar ikkje legg vekt på opplysningar om areal, vil dette ikkje framstå som ein mangel dersom det blir oppdaga avvik ved eit seinare høve. Jmfør §3-3, Lov om endringar i avhendingsloven.

"det er likevel ikkje ein mangel dersom seljar godtgjer at kjøpar ikkje la vekt på opplysninga."

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: For lite vindauge på soverom og stove i kjellar. Vindauger er ikkje godkjent som rømningsveg da desse har for liten lysåpning. Bod og hobbyrom er bygd om til soverom og stove. Dette er truleg søknadspliktige tiltak. Bør kontrollerast nærmare med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt på plassen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Teikningar er ikkje lagt fram for garasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2026	Svein Låksrud	Takstingeniør
	Martin Skårheim Ljostveit	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4642 LÆRDAL	6	35		0	965.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Saltkjelen 35

Hjemmelshaver

Ljostveit Martin Skårheim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bustad i Lærdal med plassering i eit område kalla Saltkjelen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Planidentifikasjon 1422-1977002
Planstatus-Endelig vedtatt arealplan
Plannavn-SALTKJELEN
Ikraftredelsesdato 01.09.1977
Lovreferanse-PBL 1985 eller før

Arealbruk-Boligbebyggelse
Arealbrukstatus-Nåværende
Beskrivelse-Saltkjelen
Planidentifikasjon 2021

Plantype-Kommuneplanens arealdel
Planstatus-Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelsesdato 14.09.2023
Plannavn-Kommuneplanen sin arealdel 2023 - 2035

Om tomten

Fare-Flomfare
Hensynsonenavn H320_1
Planidentifikasjon 2021

I følge NVE Atlas ligg denne eignedomen utanfor flomsona.

Tinglyste/andre forhold

Ingen kjente tinglyste andre opplysningar som kan få følger for eigendomen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.01.2026	Takstmann	Gjennomgått		Ja
Grunnbok	18.01.2026	Takstmann	Gjennomgått		Ja
Situasjonskart	18.01.2026	Takstmann	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	
2	20.01.2026	
3	21.01.2026	Lagt til nye opplysningar i El-anlegg.

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 fuktinnhold 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 slitasjegrاد:** 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."
- 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/personvernerklæring/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/ND8857>

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.
6	35				
Adresse	Saltkjelen 35		Byggeår	1983	
Postnr.	6887 Lærdal		Når kjøpte du boligen		2015
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei

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

Fremtind Forsikring

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale 37292134 / 3

Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Ljostveit	Fornavn	Martin Skårheim
Ny adresse	Brendeholten 47 A		E-post
			martinljostveit@hotmail.com
Postnr.	6814	Sted	Førde
			Tel. priv.
			+ 4745261228
			Mobil
			+ 4745261228

SELGER 2

Etternavn	<input type="text"/>	Fornavn	<input type="text"/>
Ny adresse	<input type="text"/>		E-post
			<input type="text"/>
Postnr.	<input type="text"/>	Sted	<input type="text"/>
			Mobil
			<input type="text"/>

BAD/VASKEROM:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Firmanavn/beskriv:

Rinde Bygg - Tømmerverk
Grønsberg & Sønner - Rør

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn/beskriv:

Egeninnsats

4. 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:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. 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

Firmanavn/beskriv:

Grønsberg og sønner - Tilkobling av rør på nytt bad.

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Saltkjelen Vannverk

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

9. 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

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. 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:

11. 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:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

13. 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

Firmanavn/beskriv:

Ny terrasse som ikke er ferdigsstilt.

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: Tidligere mangel på fuktsperre. Fuktsperre utarbeidet i ettertid av Brugrand AS.

15. 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

Firmanavn/beskriv:

Brugrand AS - Fuktsperre og drenering

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

20. 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:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. 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:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. 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:

25. 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:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. 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/firmanavn/dokumentasjon:

Bad - Renovert av Rinde bygg og Grønsberg & Sønner, inkl. egeninnsats
Kjøkken - Oppusset i 2016 (egeninnsats)
Fuktsperre og drenering - Brugrand AS
Skiftet ytterdør i 2016 - (egeninnsats)
Skiftet gulv i 1. etasje (egeninnsats) + montering av spotter i tak (stue + kjøkken) i 2016 (faglært)

28. 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:

Renovasjon av bad.

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Mangler dokumentasjon på renovasjon av bad.

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

32. 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

33. 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:

34. 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:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. 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:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:



TILLEGSKOMMENTARER

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

A large, empty rectangular box with a light gray border, intended for additional comments.

Sted / dato

Førde 19/1 - 2026

Sign. selger 1

Mjosveit

Sign. selger 2

Utskriftsdato: 19.01.2026 11:03:23
Brukernavn: IDT001

SAMMENSATTE RAPPORTER

Kilde og behandlingsansvarlig: Tietoevry Norge AS

GRUNNBOK FAST EIENDOM UTVIDET

Person						
Etternavn	Fornavn	Mellomnavn	Alder	Kjønn	Status	Fødselsdato
LJOSTVEIT	MARTIN	SKÅRHEIM	33	M	Bosatt	08.07.1992

Kilde	Adresse	Postnr	Poststed	Registrert
Postens adresse	BRENDEHOLTEN 47 A	6814	FØRDE	06.12.2025
EasyConnect	SALTKJELEN 35	6887	LÆRDAL	01.03.2021

Du har søkt på: Knr.: 4642 Gnr.: 6 Bnr.: 35 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: **Saltkjelen 35**
Gatenr: **1044**
Kommune: **Lærdal**
Postkrets: **6887 LÆRDAL**
Registreringsenhet:
Statens Kartverk **Oppdatert per:19.01.2026 kl. 11.02**

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

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett:
2015/1127870-1/200 02.12.2015

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 1 200 000
Omsetningstype: Gave
Navn: **LJOSTVEIT MARTIN SKÅRHEIM**
FØDT: 08.07.1992

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 servitutten eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2015/1193752-1/200 21.12.2015 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 800 000
Pantlaster: SOGN SPAREBANK
ORG.NR: 837 897 912
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1417079-1/200 19.11.2025 10:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 400 000
Pantlaster: SOGN SPAREBANK
ORG.NR: 837 897 912
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1980/2552-1/53 11.09.1980

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4642 GNR: 6 BNR: 20

2020/1041321-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 1422 GNR: 6 BNR: 35

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

EIENDOM

Matrikelopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	Solvang	Matrikkel-ført:	Ja	Antall teiger:	1
Etablerings-dato:	11.09.1980	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	965,4 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	beregnet areal	Nærings-gruppe:	(

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: MatrikkelFÅ_rt:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	4642/6/35	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: MatrikkelFÅ_rt:	11.09.1980	Avgiver Mottaker	4642/6/20 4642/6/35	-965,8 965,8

BYGNING

Matrikelens bolig og bygningsopplysninger

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Saltkjelen 35	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:		Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset. till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	177300535			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:		Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset. till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	177300543			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ADRESSE**Adresseopplysninger**

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 6, Bruksnr 35	Kommune:	4642	Lærdal
Gatenummer:	1044			
Adresse:		Grunnkrets:	105	Ljøsne
Veiadresse:	Saltkjelen 35, gatenr 1044 6887 LÆRDAL	Valgkrets:	7	Rikheim/Ljøsne
		Kirkesogn:	7090304	Lærdal

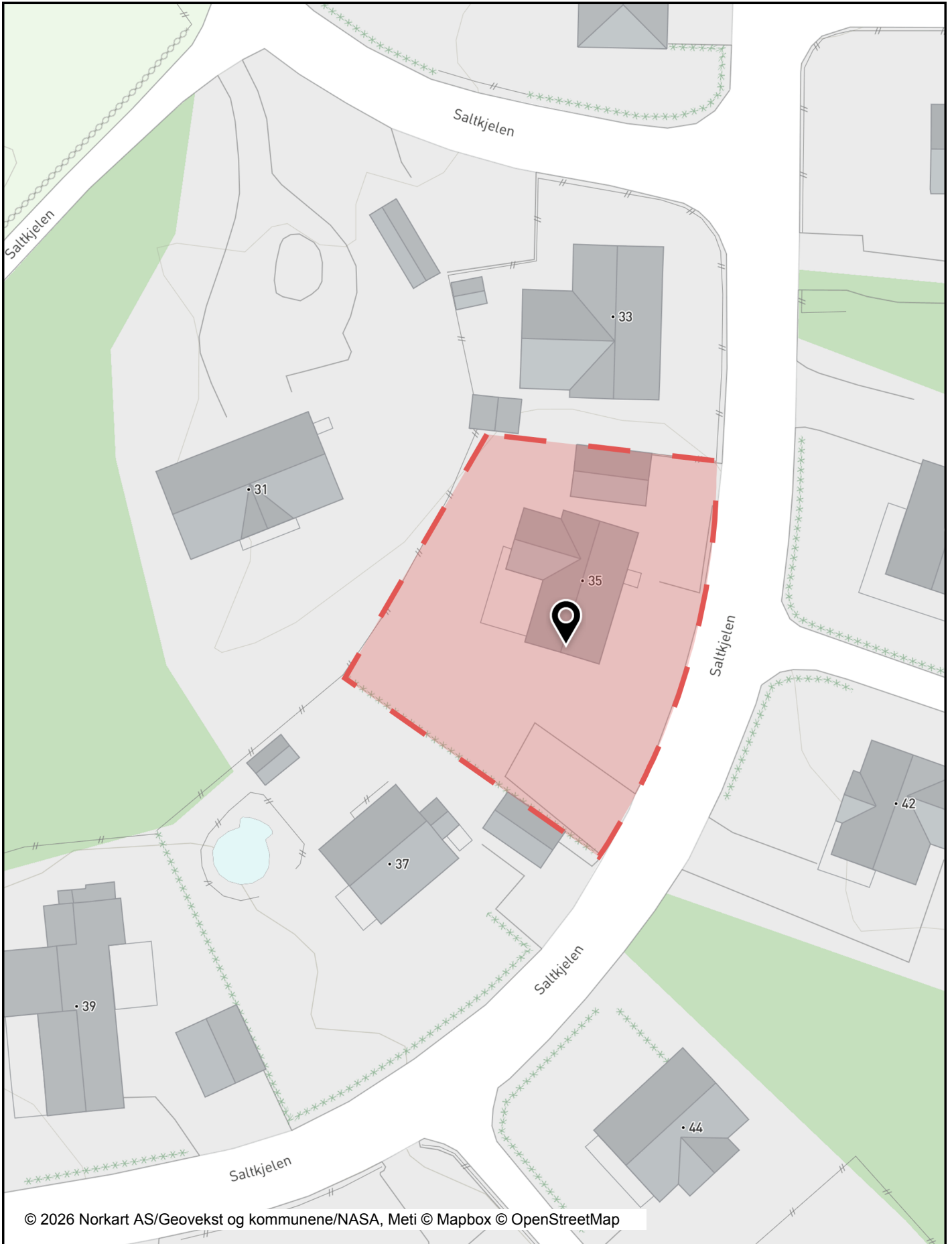


Saltkjelen 35, Gbnr. 6/35

Dato: 19.01.2026

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

A large, empty rectangular box with a thin black border, occupying most of the page below the title. It is intended for a drawing or explanation related to the title 'Tegnforklaring'.

Egenerklæring

Saltkjelen 35, 6887 LÆRDAL

05 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Saltkjelen 35	Saltkjelen 35	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2015

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fast busett i 10 år.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Ljostveit, Martin Skårheim

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2013

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Badet vart pussa opp før eg kjøpte huset. Membran og flisarbeid var eigeninnsats av forrige eigar.

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2016

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Ny ytterdør. Eigeninnsats.

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?



Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Tidlegare fukt i blindkjellar og delar av kjeller, grunna manglande knotteplast. Feil utbedra av Brugrand AS før eg kjøpte huset.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2014

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Graving og legging av knotteplast.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Brugrand AS

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2016

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tilkobling av downlights i stove og kjøkken.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

2tal elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 16.1.2 Årstall
2012
- 16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Montering av varmpumpe.
- 16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Sogn varmpumpeservice
- 16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny vedovn 2016.
Reparert frostsprekk i pipe over tak 2017/2018.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Bod i kjellar vart gjort om til soverom i ca. 2012. Ikkje søkt om, og ikkje godkjent til bruk.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2012

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bygd soverom i kjellar.

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?



Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Membran og flisarbeid bad.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 26211965

Egenerklærings skjema

Name

Martin Skårheim Ljostveit

Date

2026-03-05

Identification



Martin Skårheim Ljostveit



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

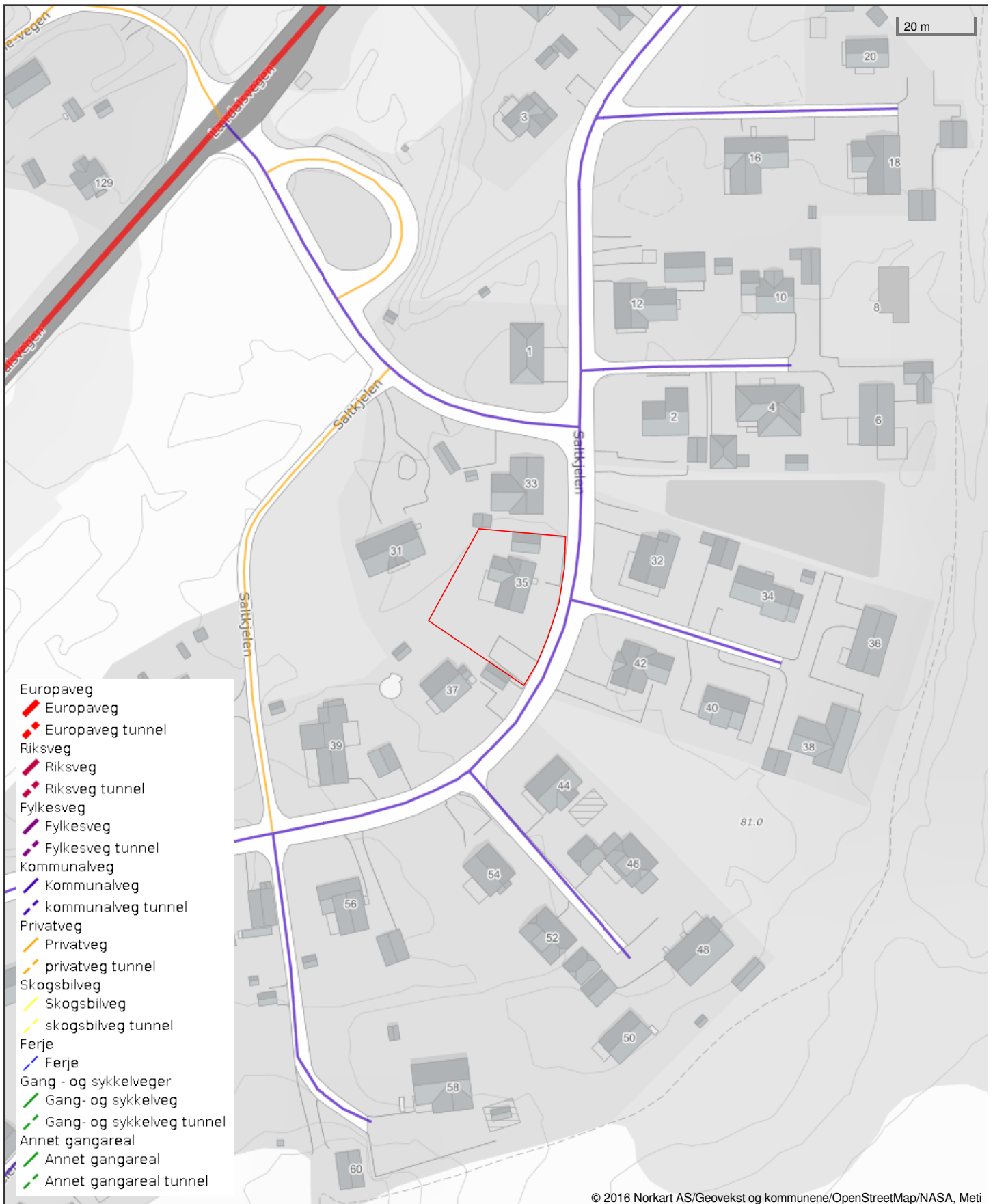
Martin Skårheim Ljostveit

05/03-2026
10:08:28

BankID OIDC
High



Vegstatuskart for eiendom 4642 - 6/35//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



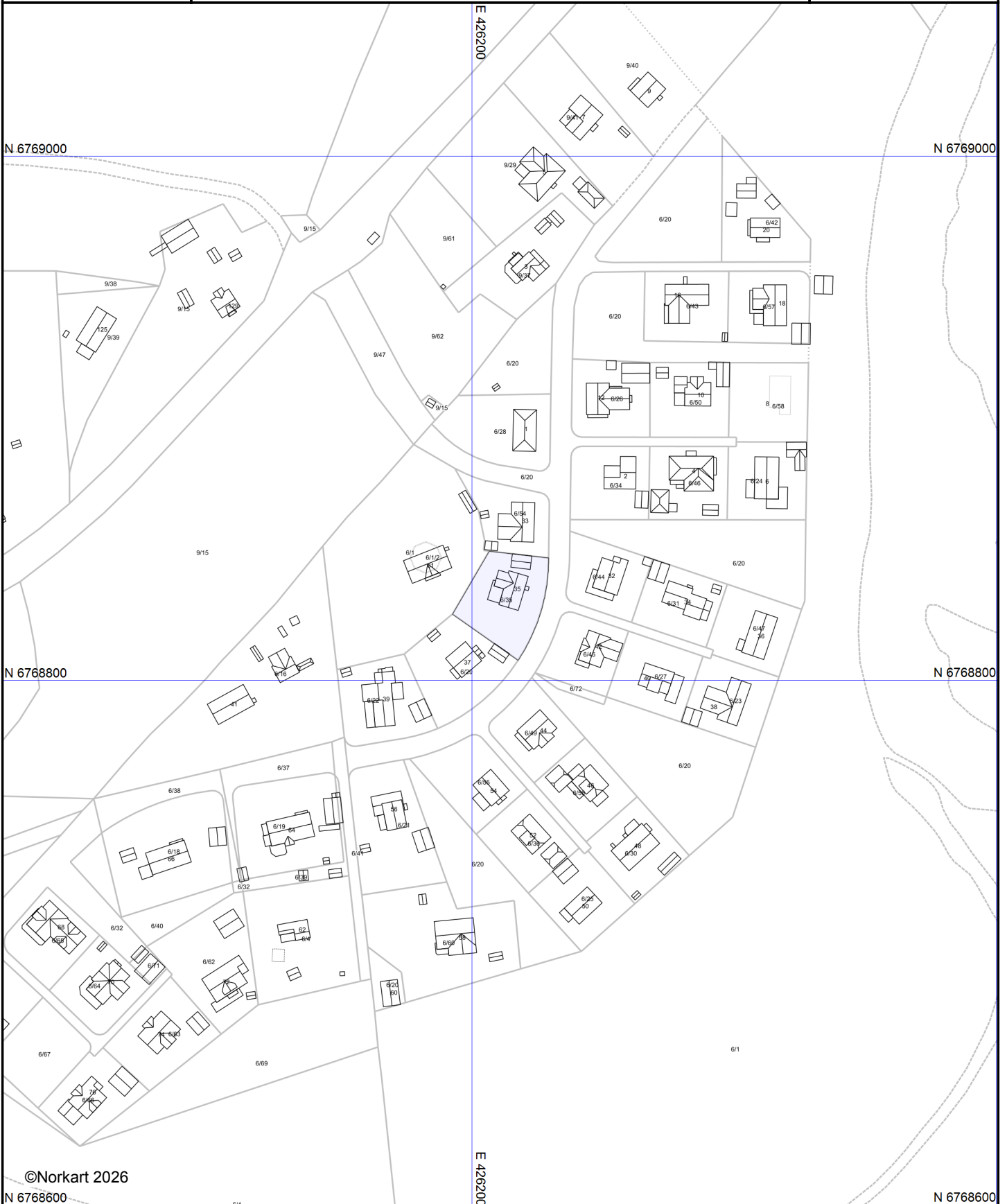
Lærdal kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 6/35
Adresse: Saltkjelen 35
Dato: 13.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2026

- 1) Det vert teke atterhald om at det kan førekomme feil eller manglar i kartet.
- 2) Ved utskrift av PDF-fil kan målestokk bli unøyaktig.
- 3) Kommuneplanen er laga for små målestokkar og kan vere unøyaktig dersom ein zoomer mykje inn.

Tegnforklaring



Lærdal kommune

Adresse: Øyraplassen 7, 6887 Lærdal

Telefon: 57 64 12 00

Utskriftsdato: 13.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lærdal kommune

Kommunenr.	4642	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	35	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Saltkjelen 35, 6887 LÆRDAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021						
Navn	Kommuneplanen sin arealdel 2023 - 2035						
Plantype	Kommuneplanens arealdel						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	14.09.2023						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4642/dokumenter/292/F%c3%b8resegner-oppdater%20etter%20vedtak.pdf						
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>965 m²</td></tr><tr><td>Arealbruk</td><td>Boligbebyggelse,Nåværende</td></tr><tr><td>Områdenavn</td><td>`</td></tr></table>	Delareal	965 m ²	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	Områdenavn	`
Delareal	965 m ²						
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende						
Områdenavn	`						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>965 m²</td></tr><tr><td>KPHensynsonenavn</td><td>H320_1</td></tr><tr><td>KPFare</td><td>Flomfare</td></tr></table>	Delareal	965 m ²	KPHensynsonenavn	H320_1	KPFare	Flomfare
Delareal	965 m ²						
KPHensynsonenavn	H320_1						
KPFare	Flomfare						

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1422-1977002
Navn	SALTKJELEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.09.1977
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4642/dokumenter/18/1422-1977002-B.pdf



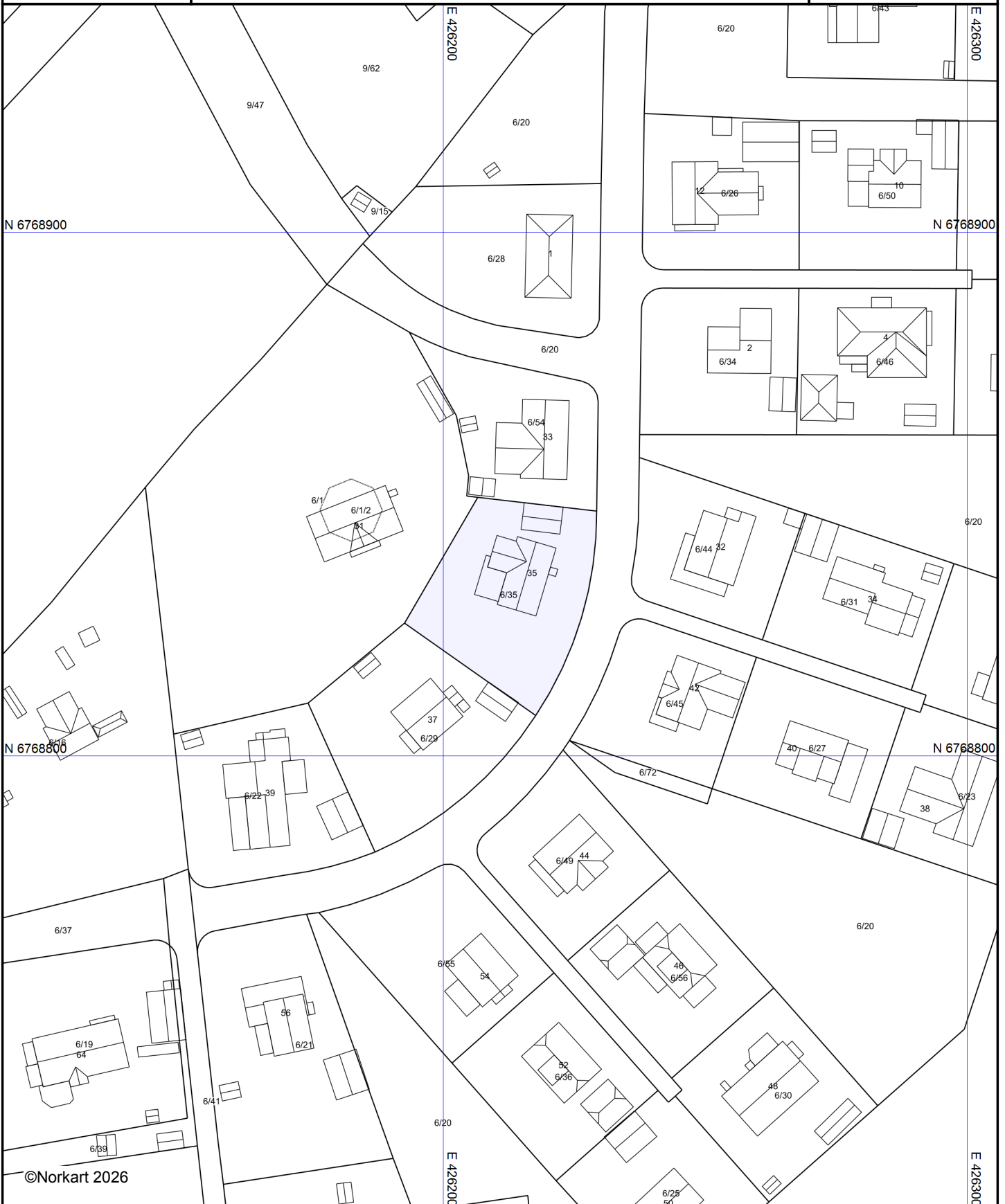
Lærdal kommune

Regulering Under Bakken

Eigedom: 6/35
Adresse: Saltkjelen 35
Dato: 13.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



1) Det vert teke atterhald om at det kan førekomme feil eller manglar i kartet.
2) Ved utskrift av PDF-fil kan målestokk bli unøyaktig.
3) Kommuneplanen er laga for små målestokkar og kan vere unøyaktig dersom ein zoomer mykje inn.

Tegnforklaring



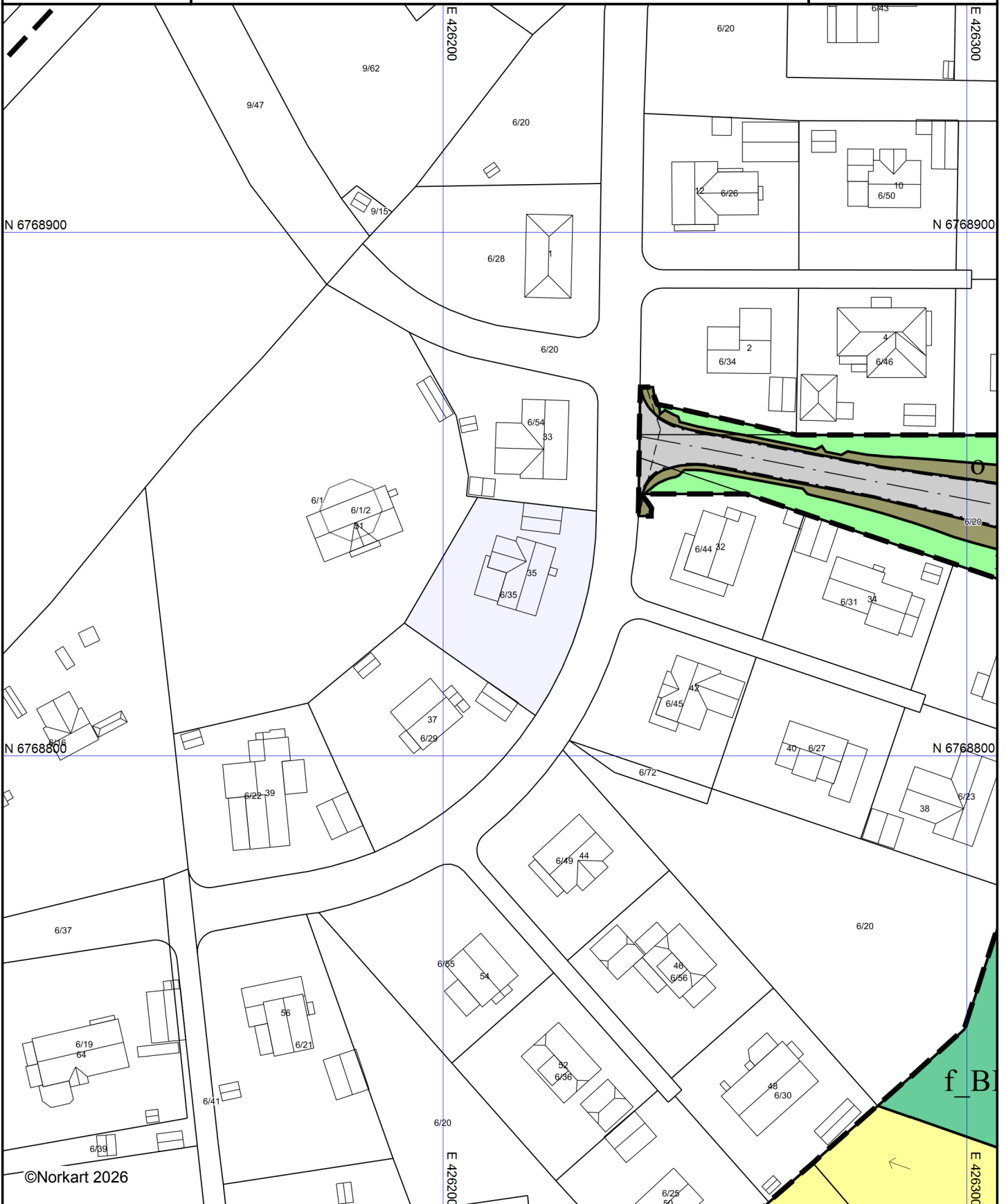
Lærdal kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 6/35
Adresse: Saltkjelen 35
Dato: 13.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32





©Norkart 2026



- 1) Det vert teke atterhald om at det kan førekomme feil eller manglar i kartet.
- 2) Ved utskrift av PDF-fil kan målestokk bli unøyaktig.
- 3) Kommuneplanen er laga for små målestokkar og kan vere unøyaktig dersom ein zoomer mykje inn.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §1.

-  Boligbebyggelse, frittliggende småhus
-  Lekeplass


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn, grøntarea


Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3

-  Grønnstruktur

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

-  Faresone - Flomfare

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert møneretning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal

Reguleringsføresegner for Saltkjelen.

Områder for bustadfelt.



0000 W/32

Geomatikk

1977002 PS Plansak 1977-09-01 1-01

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinjen skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

§ 2.

I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelser i byggeforskriftene.

§ 3.

Bygningenes grunnflate, inklusive garasje må ikke overstige 25 % av tomtens nettoareal (eventuelt angis utnyttingsgrad).

§ 4.

Bygningens høyde må ikke overstige 3,50 meter for 1 etasjes hus og 6,0 meter for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng.

§ 5.

Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

Garasjenes endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass egen grunn for 1 bil.

§ 6.

Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

§ 7.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 0,80 meter inklusiv eventuell sokkel.

§ 9.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn, kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 10.

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for ~~.....~~ Lerdal..... kommune.

§ 11.

Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 12.

Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- c) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- d) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- e) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
- f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådet skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- g) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.



Lærdal
kommune

Arealdel til kommuneplanen

Føresegner



Vedteke i kommunestyret 14.09.2023

Grøne
Lærdal

Oppdragsgjevar: Lærdal kommune
 Oppdragsgjevares kontaktperson: Monika Lysne
 Rådgjevar: Norconsult AS, Studievegen 2, NO-2815 Gjøvik
 Oppdragsleiar: Cornelis Erstad
 Fagansvarleg: Ingrid Finne Klynderud
 Andre nøkkelpersonar: Kjell Ove Hjelmeland, Katrine Myklatun

8	2023/2024	FØRESEGNER – oppdatering etter vedtaket	MOLY	Monika Lysne	
7	2023-08	FØRESEGNER – endringar etter motsegnshandsaming	MOLY	Monika Lysne	
6	2023-06	FØRESEGNER – endringar i motsegnshandsaming	MOLY	Monika Lysne	
5	2022-05-25	FØRESEGNER – Retting etter 1.gangshandsaming	INGKLY	CorErs	INGKLY
4	2022-03-05	FØRESEGNER - Retting etter ny gjennomgang av LK	INGKLY	CorErs	
3	2022-02-24	FØRESEGNER - oppretting etter gjennomgang av LK. Til KS.	INGKLY	CorErs	
2	2022-02-19	FØRESEGNER - etter gjennomgang av Monika Lysne	INGKLY		
1	2022-02-01	FØRESEGNER - UTKAST	INGKLY		
Versjon	Dato	Omtale	Utarbeidd	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidd av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandlar. Opphavsretten tilhøyrar Norconsult AS. Dokumentet må berre nyttast til det føremål som går fram i oppdragsavtalen, og må ikkje kopierast eller gjerast tilgjengeleg på annan måte eller i større utstrekning enn føremålet tilseier.

Innhald

1	GENERELLE FØRESEGNER OG RETNINGSLINER	5
1.1	Tilhøve nye og gamle planar, plankrav (pbl §§ 1-5 og 12-7 nr 11)	5
1.2	Krav til dokumentasjon, detaljplanar og illustrasjonar (pbl § 11-9 nr 8)	7
1.3	Rekkefølgjekrav (pbl § 11-9 nr 4)	7
1.4	Utbyggingsavtale (pbl § 11-9 nr 2)	8
1.5	Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5)	9
1.6	Byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5)	9
1.7	Byggeforbodsbelte langs sjø og vassdrag (pbl § 1-8)	9
1.8	Vassdrag og blågrøne strukturar (pbl § 11-9 nr. 6)	10
1.9	Samfunnssikkerheit (pbl § 12-7 nr. 4)	11
1.10	Retningslinjer for byggeskikk, estetikk og universell utforming	12
1.11	Kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)	13
1.12	Barn og unge sine interesser (pbl § 3-3)	14
1.13	Uteopphaldsareal (pbl § 12-7 nr. 4)	15
1.14	Parkering (pbl § 11-9 nr 5)	17
1.15	Energi og klima (pbl § 3-1)	18
1.16	Vassforsyning, avlaup og avfall (pbl § 11-9 nr. 3)	18
1.17	Støy (pbl § 11-9 nr. 6)	19
1.18	Massehandtering (pbl § 11-9 nr. 3)	20
1.19	Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)	20
1.20	Bruksendring og seksjonering (pbl § 20-1)	20
2	AREALFØREMÅL Bygningar og anlegg (pbl § 11-7 nr 1)	22
2.1	Bustader (B) (pbl §§ 11-6, 11-9 nr 1, 3, 5 og 11-10 nr. 1 og 2)	22
2.2	Fritidsbusetnad (F) (pbl §§ 11-6, 11-9 nr 1, 3, 5 og 11-10 nr. 1 og 2)	23
2.3	Sentrumsføremål (S) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)	25
2.4	Forretning (FOR) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)	25
2.5	Offentleg eller privat tenesteyting (OPT) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)	26
2.6	Fritids- og turistføremål (FT) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)	26
2.7	Råstoffutvinning (R) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)	28
2.8	Næringsverksemd (N) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)	28
2.9	Idrettsanlegg (I) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)	28
2.10	Andre typar bebyggelse og anlegg (ABA) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)	29
2.11	Kombinert bygg og anlegg (KBA) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)	29
3	AREALFØREMÅL Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr 2)	31
3.1	Samferdselsanlegg (pbl §§ 11-10 nr 2 og 3)	31
3.2	Parkering (P) (pbl §§ 11-10 nr 2 og 3)	31
3.3	Kombinert arealføremål Samferdselsanlegg (SK) (pbl §§ 11-10 nr 2,3)	31
3.4	Juridiske linjer Samferdsel – Turveg og Farlei	31



4	AREALFØREMÅL Grønstruktur (pbl § 11-7 nr 3)	32
4.1	Friområde (GF) (pbl § 11-11 nr 5)	32
5	AREALFØREMÅL Forsvaret (pbl § 11-7 nr 4)	32
6	AREALFØREMÅL LNFR-områder (pbl § 11-7 nr 5)	33
6.1	Landbruk og gardstilknytt nærings (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1, 4)	33
6.2	LNFR-spreidd Bustader (pbl § 11-11 nr 2) (SPB)	34
6.3	LNFR-spreidd Fritidsbusetnad (pbl § 11-11 nr 2) (SPF)	35
7	AREALFØREMÅL Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-7 nr 6)	38
7.1	Vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl § 11-11 nr. 3 og 4)	38
7.2	Farlei FA (pbl § 11-11 nr. 3, 4 og 5)	38
7.3	Småbåthamn (pbl § 11-11 nr. 3 og 4)	38
7.4	Fiske (FI) (pbl § 11-11 nr. 3 og 4)	39
7.5	Akvakultur (AKV) (pbl § 11-11 nr. 3 og 4)	39
7.6	Kombinert føremål for ankring og farlei (VK) (pbl § 11-11 nr. 3, 4 og 5)	39
8	STØYSONE og FARESONER (pbl § 11-8 bokstav a)	40
8.1	Støysoner (H210 og H220)	40
8.2	Faresone skredfare (H310)	40
8.3	Faresone flaumfare (H320)	41
8.4	Faresone høgspent (H370)	41
8.5	Faresone militær verksemd (H380)	41
9	OMSYNSSONER (pbl § 11-8 bokstav c)	42
9.1	Omsyn landbruk (H510) (pbl § 8 bokstav c)	42
9.2	Omsyn til tamreinområde (H520)	42
9.3	Omsyn friluftsliv (H530)	42
9.4	Omsyn verdifulle kulturlandskapsområde (H550)	42
9.5	Omsyn nasjonalt villreinområde (H560_1 og H560_2)	43
9.6	Omsyn bevaring av kulturmiljø (H570)	44
9.7	Omsyn mineralressursar (H590)	45
10	BANDLEGGINGSSONER (pbl § 11-8 bokstav d)	45
10.1	Bandlagt etter Naturmangfaldslova (H720)	45
10.2	Bandlagt etter Kulturminnelova (H730)	45
10.3	Bandlagt etter andre lover (H740)	46
11	DETALJERINGSSONE (pbl § 11-8 bokstav f)	Feil! Bokmerke er ikke definert.
12	FØRESEGNSOMRÅDER	46
13	Retningslinjer ved dispensasjon	48

1 GENERELLE FØRESEGNER OG RETNINGSLINER

1.1 Tilhøve nye og gamle planar, plankrav (pbl §§ 1-5 og 12-7 nr 11)

1. Disse reguleringsplanane skal gjelde framleis i sin heilskap, med unntak av omsynssoner for naturfare og tilhøyrande føresegner (§§ 8.2 og 8.3), som vil liggje føre ved motstrid:

1977002	Saltkjelen bustadfelt
1977003	Sluppen hyttefelt
1979001	Horge Bustadfelt
1995002	Tynjadalsvegen
1995004	Massedeponi, Tynjadalen
2002001	E16 Seltun - Voldum
2003002	E16 Voldum - Borlaug
2004001	Borgund Besøkscenter og gravplass ved kyrkjene
2006003	Borgundsfiorden, treningsbane for motorcross
2006004	E16, Stuvane-Seltun bru
2008003	Verneområdet på Lærdalsøyri
2009004	Kommunalteknisk anlegg på Håbakken
2012001	Øyragata, Esso – Lindstrøm, del 1
2014001	Forthun
2014002	Endring Kyrkjeteigen
2014003	Endring Bergo
2014004	Endring Kyrkjegata
2015001	Mari-Jakobvegen 1
2015002	Brugrand
2015004	Endring Gramstølen hyttegrend (J1-J6)
2016001	Næringsområde N1, Bergo
2016003	Einemomarki
2017001	Muggeteigen
2017004	(OP)Håbakken næringsareal, delområde 1
2019001	RV5, Nedre Eri - Håbakken
2019002	Utviding Saltkjelen bustadfelt
2019003	E16, Håbakken, med lokalvegnett og avkøyrslar
2019004	Del av Øyramarki på Lærdalsøyri

Elles skal reguleringsplanar vedteke siste 3 år gjelda i sin heilheit (2020-2023).

I dei tilfella det vert søkt om tiltak som råkar område kartlagd med verdifull natur etter NiN-metodikk eller DN-handbok, skal det gjerast vurderingar av kva for konsekvensar tiltaket kan få for natur, då etter prinsippa i Naturmangfaldlova §§ 8-12. Vurderingane skal leggjast stor vekt på i avgjerda i byggjesaka.

I dei tilfella det vert søkt om tiltak i områda som eldre reguleringsplan skal gjelda, må det undersøkast om naturfare er godt nok kartlagt og handtert i planen. Ny kunnskap om naturfare erstattar alltid dei gamle, og må vera førande for

handtering av saka vidare. I aktsemdssoner som ikkje er faresonekartlagde, må det dokumentarast at tiltaket tilfredstiller tryggleiksklassane for tiltaket.

2. Føresegningsområde # - reguleringsplan skal framleis gjelda delvis

Tidlegare vedtekne reguleringsplanar merka med føresegningsområde # skal gjelda under desse føresetnadane:

- a) Omsynssoner og samferdselslinjer som turveg ol. i kommuneplankartet skal supplera gjeldande reguleringsplankart.
Dei generaliserte arealføremåla i kommuneplankartet innanfor føresegningsområde er ein illustrasjon som syner hovudarealføremål.
- b) Generelle føresegner og retningslinjer i kap. 1 skal supplera gjeldande reguleringsplanar.
- c) Særskilde føresegner og retningslinjer i kap. 2 skal supplera og gjelda framfor føresegner i gjeldande reguleringsplan.
- d) Kommunen kan krevje utarbeiding av reguleringsplan for tiltak av vesentleg storleik, eller når andre samfunnsinteresser tilseier dette innanfor reguleringsplanar vedtatt etter tidlegare plan- og bygningslov.

3. Noverande utbygde områder utan reguleringsplan

- a) For noverande utbygde områder utan reguleringsplan gjeld rammer for utbygging av tiltak fastsett under det enkelte arealføremål i kap. 2.
Det gjeld for desse områda:
ABA10, ABA11, ABA12, B10, B11, B13, B14, B15, B16, FA, FI, FOR10, FT10, GF10, GF11, I1, I10, M10, N10, N11, N12, N13, N15, N16, N17, N18, N19, OPT10, OPT11, OPT13, P10, P11, R10, R11, R12, SK10, SK11.
- b) Kommunen kan krevje utarbeiding av reguleringsplan også for mindre tiltak når samfunnsinteresser tilseier dette.

4. Framtidige byggeområder

For framtidige ikkje utbygde områder sett av til:

- a) Bygningar og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1 er det krav om reguleringsplan før det kan setjast i gang bygge- og anleggstiltak. Det gjeld for desse områda: B2, B6, B7, B9, F3, FT1, I1, KBA1, KBA2, N1, N5, N7, N9, R1.
- b) LNFR-spreidd bustad og LNFR-spreidd fritidsbusetnad etter pbl § 11-7 nr. 5 er det krav om ein heilskapleg illustrasjonsplan for heile eller delar av tiltaksområdet før det kan setjast i gang bygge- og anleggstiltak, jf. pkt. 6.2 og 6.3. I dei områda der ROS-analysen avdekkar naturfare, er det krav om reguleringsplan i dei tilfella der omsøkt areal ikkje er kartlagd for reell

naturfare (manglar faresonekartlegging). Unntak for plankravet, er der omsøkt tiltak ligg utanfor aktsemdsområde for naturfare.

Det gjeld for desse områda:

SPB1, SPB2, SPB3, SPB4, SPB5, SPB6, SPB7, SPF1, SPF2, SP4 og SPF5.

Retningslinjer:

- a) Kommunen kan krevje reguleringsplan for massedeponering og utfylling innanfor LNFR-føremål dersom arealet er større enn 1 daa eller avvik meir enn 3 meter frå eksisterande terreng.
- b) Det er krav om reguleringsplan ved seksjonering/bruksendring av hotell o.l. (næringsføremål) til fritidsbustader/bustader, jf. pkt 1.20.

1.2 Krav til dokumentasjon, detaljplanar og illustrasjonar (pbl § 11-9 nr 8)

1. Ved søknad om bygge- og anleggstiltak skal det leggst ved situasjonsplan, snittteikningar og fasadeteikningar for bygg. Situasjonsplan skal vera målsatt for eksisterande og nytt terreng, bygningar osb.
2. Ved søknad om større bygge- og anleggstiltak skal det leggst ved illustrasjonsplan, sol- og skyggeanalysar, fotomontasjar/perspektiv i 3D og utomhusplan. Dette kravet gjeld også for alle bygge- og anleggstiltak innanfor LNFR-spreidd bustader og fritidsbustader og omsynssone H570, jf. pkt. 6.2, 6.3 og 9.6.
3. Utomhusplan for leike- og uteopphaldsareal skal som minimum syne høgde på terreng, vegetasjon, beplantning, dekke, murar, møblering, belysning og skilt. Utomhusplan skal, saman med overvasssplan, syne korleis disponering og drenering av overvatn skal løysast.
4. Ved bygging eller restaurering av blokk skal mogelegheita for «grøne tak» eller «blågrøne tak» vurderast og utgreiast. Det skal dokumenterast at jorddjupn og vegetasjonsdekke på lokk og tak er tilstrekkeleg til å innfri krav til fordrøying av vatn.

1.3 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr 4)

1. Teknisk infrastruktur og samfunnstenester

Innanfor områder sett av til bygningar og anlegg med underføremål, kan utbygging ikkje finne stad før naudsynte samfunnstenester og teknisk infrastruktur er sikra opparbeidd.

2. Uteoppfallsareal og parkering

Innanfor sentrumsføremål (S) og bustadområde (B) skal leike- og uteoppfallsareal og parkering vera sikra opparbeidd eller ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve for nye bustader.

3. Risiko, sårbarheit og naturfare

Før det kan tillatast igangsetjing av bygge- og anleggstiltak skal tilstrekkeleg sikkerheit mot risiko, sårbarheit irekna naturfare vera dokumentert, og om naudsynt ferdig opparbeida. Sjå pkt. 1.9 og kap. 8.

4. Dokumentasjonskrav

Før det kan tillatast igangsetjing av bygge- og anleggstiltak skal krav til dokumentasjon og illustrasjonar vera utarbeida og godkjent av kommunen i samsvar med krav stilt i pkt. 1.2 og andre krav stilt i kap. 2.

1.4 Utbyggingsavtale (pbl § 11-9 nr 2)

1. Prinsipp

- a) Utbyggingsavtale kan nyttast i heile kommunen innanfor alle typar tiltak som lova opnar for, når ein eller fleire føresetnader om avtaleinngåing elles er til stades, jf. § pbl 17-2.
- b) Utbyggingsavtale kan innehalde føresegnar om m.a. følgjande:
 - Offentleg køyreveg, offentlig gang- og sykkelveg og offentlig fortau
 - Offentlege løysingar for Vatn, Avlaup og Renovasjon (VAR).
 - Parkeringsplassar – og anlegg, parkeringsordningar
 - Park, friområde, friluftsområde
 - Samlingsplassar for ålmenta
 - Forkjøpsrett
 - Tal og storleik for bustader
 - Overdraging av eigedom
 - Kjøp og makeskifte av grunn
 - Kommunal tilvisingsrett for bustadar
 - Forskottering av kommunale tiltak
 - Utbyggingstakt
 - Økonomisk bidrag

2. Føresetnad

- a) Utbyggingsavtale er føresett inngått før igangsetjingsløyve vert gjeve, der utbygging i høve vedteken plan med tilhøyrande føresegnar også føresett bygging av offentlege anlegg og/eller tilpassing til slike anlegg.
- b) Utbyggingsavtale er føresett inngått der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisingsrett til ein del av bustadene i eit prosjekt.

1.5 Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5)

Kommunen kan inngå avtale om frikjøp fra krav til parkering og felles leike – og uteopphaldsareal på Lærdalsøyri.

1.6 Byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5)

1. Byggegrenser innanfor arealføremål for bygg og anlegg langs sjø og vassdrag kjem fram i § 1.7
2. Byggegrenser langs riks- og fylkesvegar skal fastsettast i reguleringsplanar. Der reguleringsplan ikkje viser byggegrense langs veg, eller der det ikkje ligg føre gjeldande reguleringsplan, så gjeld byggegrenser fastsett i veglova.
3. Langs kommunal veg er minimum byggegrense slik:
 - a) 4 meter frå vegkant langs kommunalveg i regulerte område innanfor føresegningsområda.
 - b) 15 meter frå vegkant utanfor regulerte område.
4. Langs offentleg VA-anlegg er byggegrensa minimum 4 meter til bygning/konstruksjon.

Retningslinjer:

- a) Ved tiltak innanfor 300 meter frå kyrkje eller kyrkjegard bør fylkeskommunen (for listeførte kyrkjer), riksantikvaren (for freda kyrkjer eller kyrkjegardar) og kyrkja sine organ varslast.
- b) Rundt nettstasjonar/transformatorstasjonar i distribusjonsnettet bør det avsettast ei tryggingssone i samråd med netteigar.

1.7 Byggeforsbodsbelte langs sjø og vassdrag (pbl § 1-8)

1. Byggegrensene under er gjeldande der reguleringsplan manglar byggegrense mot sjø/vassdrag og for byggeområde som ikkje har reguleringsplan. Byggeforsbodszone mot sjø og vassdrag som nemnd under gjeld ikkje i dei tilfelle anna byggegrense er sett i reguleringsplan.

2. Det er forbode å sette i verk bygge- og anleggstiltak i strandsona til sjø med ei breidde på 100 meter frå strandlinje. For grendene Erdal og Vindedal er byggjeforbodsona i strandlina avgrensa av Revsnesvegen. For byggeområda på Lærdalsøyri (mellom Habben og Grandane) er byggjeforbodsgrensa langs sjø sett til 25 m, og er avgrensa av Habnavegen eller Revsnesvegen der vegsambandet er nærare strandlinja enn 25 m. For Erdal, Vindedalen og Lærdalsøyri kjem byggjegrensa fram i plankartet.
3. Langs innsjøar over 0,5 km² er byggjegrensa 50 m frå vasslinja.
4. Langs innsjøar under 0,5 km² er byggjegrensa 20 m frå vasslinja.
5. Langs elvar med nedslagsfelt over 20 km² er byggjegrensa 50 m frå vasslinja. For byggeområde SPB3 er byggjegrensa lagt i føremålsgrrensa (vist i plankart).
6. Langs bekkar med nedslagsfelt mindre enn 20 km² er byggjegrensa 20 m frå vasslinja.
7. For verna vassdrag gjennom nasjonal plan «Verna vassdrag» er byggjegrensa 100 m frå vasslinja langs heile vassdraget.
8. Unntak frå byggeforbod gjeld for mindre tiltak som:
 - a) vesentleg reperasjon av bygningar, konstruksjonar og anlegg
 - b) tiltak for restaurering av historiske miljø
 - c) fasadeendring
 - d) oppatt bygging av naust etter ekstremvær
 - e) bekkeopning.
 - f) naturvenleg tilrettelegging for å ivareta allmenne friluftsiinteresser
 - g) bygge- og anleggstiltak innanfor LNFR-føremål som er naudsynte for drift av næringsmessig landbruk (jord- og skogbruk) og gardstilknytte næringsverksemder som er basert på gardens ressursgrunnlag, jf. pkt. 6.1.
9. Tillate bygge- og anleggstiltak i strandsona skal ikkje kome i konflikt med viktig natur-, landskaps- og/eller friluftsiinteresser. Nye tiltak skal ha ei form, struktur og plassering som harmonerer med kulturlandskapet, naturgitte forhold på staden og den tradisjonelle busetnaden i området der han skal oppførast.

1.8 Vassdrag og blågrøne strukturar (pbl § 11-9 nr. 6)

1. Naturleg kantvegetasjon langs vassdrag skal takast vare på.
2. Eksisterande bekkar skal ha så nær opp til sin naturlege form som mogleg. Det skal synast særleg omsyn der fiskebestanden har eit anadromt vandringsmønster.

3. I samband med tiltak i vassdrag, her under sjø, elvar og bekkar, skal arbeidet gjennomførast på ein slik måte at erosjon og transport av slam og finstoff i vassstrengen vert avgrensa så mykje som mogleg.
4. Det er ikkje tillate å lukka bekkar. Lukka bekkar kan verte kravd opna ved planlegging og utbygging.
5. Ålmenta må i størst mogleg grad verte sikra tilkomst til og samanhengande fri ferdsel langs vassstrengen.

Retningslinjer

- a) Samanhengande blågrøne strukturar bør i størst mogleg grad takast vare på og utviklast for å legga til rette utvikling av gode og attraktive bu- og sentrumsmiljø, sikre vassvegar og flaumvegar, fordrøyningsmagasin og biologisk mangfald.
- b) Inngrep i vassstreng og sidearealer som kan forringe vassforekomstens fysiske eller kjemiske kvalitet er ikkje tillate, jf. vassressursloven og vassforskriftens § 12.
- c) Anleggsarbeid som fører til slam og transport av finstoff i fiskeførande vassdrag bør unngåast i gyteperioden (haust). Det er venta minst verknad på akvatisk miljø og vann levande organismar dersom anleggsarbeid blir gjennomført i perioden 15. juni 15. sept.

1.9 Samfunnssikkerheit (pbl § 12-7 nr. 4)

1. Sikkerheit mot flaum

- a) Bygge- og anleggstiltak langs vatn og vassdrag skal ha eit sikkerheitsnivå tilsvarande ein 200-års flaum + 40 % klimapåslag for nedbør. For Lærdalselva skal sikkerheitsnivå vera tilsvarande 200-års flaum + 20 % klimapåslag for nedbør.
- b) Naturlege flaumvegar skal takast vare på eller erstattast der det er naudsynt for å oppnå tilstrekkeleg sikkerheit mot flaum, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk.
- c) Alle nye bygge- og anleggstiltak skal ha lokal overvasssdisponering (LOD), men kan etter heilskapleg vurdering knytast til kommunalt overvassshandtering dersom det er god kapasitet på leidningsnett i området.
- d) Både overvatn og dreinsvatn skal handsamast på ein slik måte at det ikkje direkte eller indirekte påfører andre eigedomar ulempe.

- e) Ved søknad om bygge- og anleggstiltak skal konsekvens for flaumvegar vera utgreia. Dersom tiltak råkar flaumvegar eller lagar nye flaumvegar skal konsekvensar av dette utgreiast av fagkyndige. Der det er naudsynt skal det dokumenterast at det er avsett og sikra areal for nye flaumvegar og areal til fordrøying.

2. Sikkerheit mot skred

- a) Bygge- og anleggstiltak skal ha tilstrekkeleg sikkerheitsnivå mot skred, jf. ei til kvar tid gjeldande byggteknisk forskrift.
- b) Ved søknad om bygge- og anleggstiltak skal reell skredfare vera utgreia og tilstrekkelege tiltak dokumentert av fagkyndige i samsvar med pkt. 1.3 og 8.2.

3. Sikkerheit mot vind

Bygge- og anleggstiltak skal ha tilstrekkeleg sikkerheit mot ekstrem vind, jf. ei til kvar tid gjeldande byggteknisk forskrift.

4. Byggegrunn og tiltak under marin grense

Bygge- og anleggstiltak skal ha dokumentert sikker byggegrunn (område- og lokalstabilitet), jf. ei til kvar tid gjeldande byggteknisk forskrift.

Alle større byggjetiltak under marin grense krev dokumentasjon for tryggleik/farekartlegging for områdeskred av kvikkleire. I framlegg til reguleringsplanar for utbygging skal det dokumenterast og vurderast grunnforhold før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn.

5. ROS-analyse

- a) ROS-analyse skal utarbeidast i tråd med ei til kvar tid gjeldande rettleiing frå DSB.
- b) ROS-analyse til denne kommuneplanen skal vera utgangspunkt for prosjektering av tiltak og utarbeiding av ROS-analyse for reguleringsplanar.

1.10 Retningslinjer for byggeskikk, estetikk og universell utforming

a) Arealutnytting og utbyggingsvolum

Det bør leggest vekt på å få god arealutnytting, men også takast omsyn til landskap, eksisterande bygg, kulturmiljø og tilgang til friluftsområde.

b) Universell utforming

For alle nye tiltak bør det leggest vekt på universell utforming og tilgjenge i tråd med gjeldande Byggteknisk forskrift (TEK). Universell utforming bør leggest til grunn for all kommunal byggjeverksemd og med særleg vekt på bygg og uteområde som er opne for ålmenta.

c) Estetikk

- Det bør leggest vekt på estetisk kvalitet ved utforming av bygg og uteanlegg.
- Nye bygg bør, når det gjeld volum, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformast slik at området samla framstår med eit godt heilskapleg preg. Det same gjeld ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring.
- Utforming og plassering av bygningar og anlegg bør tilpassast eksisterande terreng.
- Inngrep på tomta bør konsentrerast slik at mest mogleg grønstruktur blir teken vare på.
- Nye bygg bør ikkje plasserast så høgt oppe at silhuetten blir broten.
- I plan- og byggesakshandsaming bør det gjerast greie for tiltaket sine estetiske kvalitetar, både i tilhøve til seg sjølv, nære omgjevnader og fjernverknad.
- Utandørs belysning bør vera skjerma slik at ein i størst mogleg grad unngår blendande effekt og fjernverknad.

1.11 Kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)

1. I tette trehusmiljø, enkeltstående freda/verna/verneverdige bygningar og andre verneverdige historiske kulturmiljø skal bygningane behalde sitt særpreg med dei estetiske kvalitetane i fasadar, detaljer og hovudform. For omsynssoner for kulturmiljø er eigne føresegner gjeldande i tillegg til desse.

2. Krav til dokumentasjon

- a) Ved søknad om tiltak for verneverdige bygg og anlegg, skal det føreligga fagleg dokumentasjon på at kulturminneverdien er vurdert og ivareteken på ein tilfredsstillande måte.
- b) Ved rivingsløyve for verneverdige bygningar skal det utarbeidast antikvarisk dokumentasjon.
- c) Ved søknad om istandsetjing av verneverdige bygg eller anlegg skal det stillast krav om antikvarisk registrering.
- d) For alle bygge- og anleggstiltak på og i nærleik av kulturminne og kulturmiljø skal det gjennomførast ei vurdering av klimarelaterte skadar (for eksempel råte, flaumskadar, havnivåstigning osv).

Retningslinjer:

- a) Ved utarbeiding av reguleringsplanar og behandling av søknader for bygge- og anleggstiltak på og i nærleiken av kulturminne og kulturmiljø skal det ligge føre naudsynt dokumentasjon og utgreiing.

- b) Kulturminneverdiar, kulturhistoriske miljø og kulturlandskap bør vidareutviklast for å skapa identitet og særpreg. Bygningar, anlegg eller miljø som har kulturhistorisk verdi bør i størst mogeleg grad takast vare på.
- c) Konsekvensar for kulturverdi og kulturminneinteresser, også i sjø/innsjø, bør vurderast særskild i alle plan- og byggesaker. Tiltak som har konsekvensar for kulturminneinteresser i sjø/vassdrag bør sendast til kulturminnemyndigheitene til uttale.
- d) Ved søknad om riving av tiltak med særleg kulturhistorisk verdi, skal søknad sendast til uttale hjå kulturminnemyndigheitene før det vert gjort vedtak i saka.
- e) Ved brann- eller annan uoppretteleg skade i verneverdige historisk kulturmiljø bør nye bygg byggast opp igjen for å vidareføra stadeigen stadeigen historisk byskikk av høg kvalitet.
- f) Dersom det under byggje- og anleggsarbeid kjem fram gjenstandar eller andre spor frå eldre tid, skal arbeid stansast og melding sendast kulturminnemyndigheitene jf. § 8 i Lov om kulturminne.
- g) Fylkeskommunen må ta atterhald om nye byggeområde i kommuneplanen sin arealdel, inntil §§9 og 11 i kulturminnelova er oppfylt for dei einskilte byggeareala, og tilhøvet til automatisk freda kulturminne er avklart

1.12 Barn og unge sine interesser (pbl § 3-3)

1. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal leggst til grunn for all planlegging og søknad om tiltak. Gode oppvekstmiljø skal sikrast gjennom tilgjengeleg kunnskap om barn og unge sine behov i høve fysiske, sosial og kulturelle kvalitetar. Det skal takast særleg omsyn til trafikk sikre snarvegar, gang- og sykkelsamband og gode og varierte aktivitetsområde. Ei føresetnad for eventuell omdisponering av areal som er viktige for lek er at det vert sikra høvelege erstatningsareal i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.
2. Erstatningsareal skal regulerast eller sikrast på annan måte. Områda skal liggje i rimeleg nærleik av arealet som vert omdisponert og skal ha god og trygg tilgjenge og minst tilsvarende storleik, kvalitet og bruksmoglegheiter.

Retningslinjer:

- a) Ved utarbeiding av reguleringsplanar og behandling av søknader for større bygge- og anleggstiltak skal det liggja føre naudsynt dokumentasjon og utgreiing av konsekvensar for born og unge.

- b) Barn og unge skal inviterast til å medverke i saker som gjeld dei. Dei skal få uttale seg om utforminga av felles uterom og leikeplassar. Uttalar frå Barnerepresentanten i Lærdal skal følgje saker som gjeld barn og unge.

1.13 Uteopphaldsareal (pbl § 12-7 nr. 4)

1. Arealkrav for minste uteopphaldsareal (MUA)

Byggeområde og bygningar skal plasserast slik at det vert oppnådd gode private og felles uteområde. Alle bueiningar skal ha tilgjenge til utandørs opphaldsareal av tilstrekkeleg storleik og kvalitet i samsvar med følgjande areal – og kvalitetskrav:

- a) Fellesareal i prosjekt med 4 eller fleire einingar (minimumsareal rekna per bueining):
- For leilegheitsbygningar/blokk: 15 m² innanfor sentrumsføremål, 30 m² i andre område.
 - For andre typar bygningar: 50 m².
- b) Ved gode fellesløysingar i leilegheitsbygningar kan kravet til privat uteopphaldsareal reduserast.

2. Kvalitetskrav til leike- og uteopphaldsareal

Leike- og uteopphaldsareal som vert rekna med som naudsynte minimumsareal skal ha følgjande kvalitetar:

- a) Alle bueiningar skal ha tilgjenge til fellesområde. Fellesområda skal primært liggje på bakkeplan, sekundært vera lagt på opparbeidd dekkje med god terrengkontakt og god kontakt med hovudinngang. Fellesareala kan verte dekt av nærliggjande offentlege areal som park, gatetun eller tilsvarende med god og trafikksikker tilgjenge. I dei same områda kan inntil 50 % av fellesareala verte dekt av takterrassare med god tilgjenge.
- b) Alt privatareal for universelt utforma bueiningar og minimum 50 % eller 100 m² av fellesarealet skal planleggjast og utformast etter prinsippa om universell utforming.
- c) Areala skal ingen stader vera brattare enn 1:3. Brattare areal kan likevel reknast med dersom det har særskilde bruksverdiar (til dømes som akebakke).
- d) Areala skal ha trafikksikker plassering og tilkomst, og skal skjermast mot støy, rasfare, stråling, forureining og anna helsefare, jf. pkt. 1.9.
- e) Areala skal ha tenleg form, fordeling av storleik og plassering, og restareal vert ikkje medrekna. Minst 50 % av fellesareala skal liggje samla og sentralt i bustadområdet. Dette kan nyanserast i større prosjekt og planområde.
- f) Areala skal plasserast og opparbeidast med sikte på best mogleg utnytting av soltilhøve og lokalklima.

- g) Areala skal opparbeidast med god og varig kvalitet, og skal vera sikra opparbeidd samstundes med at det vert gjeve bruksløyve for bustadene, jf. rekkjefølgjekrav pkt. 1.3.

Retningslinjer:

- a) Fylgjande krav til leikeplassar gjeld ved utarbeiding av reguleringsplan:
- Det bør byggjast nærleikeplass i alle område kor det vert etablert 4 eller fleire bueiningar
 - Det bør byggjast områdeleikeplass i alle område kor det vert etablert 15 eller fleire bueiningar.
 - Kommunen kan krevje at utforming av leikeareal vert gjort i samråd med representant for born og unge.
 - Område for leikeplassar bør etablerast etter utomhusplan godkjent av kommunen. Planen bør syne at barn sine behov for allsidig leik året rundt er teken omsyn til, sørgje for planting og skjerming, sittemoglegheiter og inngjerding
 - Avstand, storleik og krav til innhald for nærleikeplass og områdeleikeplass går fram av tabellen under:

Type	Avstand	Storleik	Funksjonar
Nærleikeplass	50 meter	Min. 200 m ²	Fast dekkje, benk og min.fire apparat
Områdeleikeplass	200 meter	Min. 1500 m ²	Fast dekkje, benk og min.fire apparat. Balleik, aking, sykling ol.

- b) Ved utarbeiding av reguleringsplanar og i byggesaker for større bygge- og anleggstiltak kan det setjast krav om at det skal dokumenterast at kvalitet for uteareal er i samsvar med føresegnene gjennom utgreiing, illustrasjonar i 2D og 3D og sol/skyggeanalyse.
- c) Det kan setjast rekkefølgjekrav i reguleringsplan til etablering av trafikksikre snarveggar, gang- og sykkelveggar mellom bustad, skule fritidstilbod og andre viktige målpunkt, jf. kap. 1.3.
- d) Innanfor sentrumsføremål på Lærdalsøyri der det av omsyn til kulturmiljø, eksisterande bygnadsstruktur eller andre viktige interesser er vanskeleg å innfri krav til uteoppfallsareal på eigen grunn, kan kommunen godkjenne at kravet vert oppfylt gjennom anleggsbidrag (grøntfond) til nærliggjande eksisterande eller framtidig offentleg park/uterom/leikeplass. Kravet vert då løyst gjennom frikjøp jf. kap. 1.5. Satsen for frikjøp vert fastlagt i samband med årsbudsjettet.

1.14 Parkering (pbl § 11-9 nr 5)

1. Krav til parkeringsdekning

- a) Følgjande krav til parkeringsdekning skal leggjast til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanar og ved søknad om tiltak der det ikkje føreligg reguleringsplan:

	Bil	Sykkel
Einebustad	min. 2 pr eining	min 2 pr eining
Gjesteparkering til einebustad	min. 0,5 pr eining	
Leilegheit under 80 m ²	min. 1,5 pr eining	min 2 pr eining
Leilegheit over 80 m ²	min. 2 pr eining	min 2 pr eining
Gjesteparkering for leilegheit	min. 0,3 pr eining	
Fritidsbustad	pr eining	
Fritidsbustad/hytte	min. 1 – maks 2 pr eining	
Gjesteparkering for fritidsbustad	min. 0,3 pr eining	
Hotell/oyernatting/seryering	min. 0,5 per rom/eining	1 per rom/ eining
Forretning/kontor/tenesteyting	min. 1 per 100 m ²	2 per 100 m ²

- b) Parkering til bygg med fleire leilegheiter og fritidsbustadar skal fortrinnsvis vera i felles parkeringsplass.
- c) Gjesteparkering til bygg med fleire leilegheiter og fritidsbustadar skal vera i felles parkeringsplass.
- d) Det kan opnast for redusert parkeringsdekning for bil for mange små einingar i fellesskap (til dømes hybelhus og omsorgsbustader).
- e) Ved nybygg eller bruksendring må samla parkeringskrav for heile bygget/tiltaket løysast.

2. Minimum 10 % av biloppstillingsplassane skal vera universelt utforma og reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogeleg gangavstand og gunstig trasa til hovudtilkomst. Dette gjeld også ved parkering til bustadområder med meir enn 8 bustader.
3. Ved ny utbygging innanfor sentrumsføremål på Lærdalsøyri skal det leggast til rette for lading av elbil, og sykkelparkering under tak.
4. I sentrumsområdet er det mogeleg å frikjøpe seg frå krav til parkering på eigen grunn. Det skal då betalast inn eit beløp pr. manglande plass til kommunen sitt frikjøpsfond for bygging av parkeringsanlegg i medhald av pbl § 28-7, jf. kap. 1.5. Satsen for frikjøp av parkeringsplassar vert fastlagt i samband med årsbudsjettet?

Retningslinjer:

- a) Kommunen kan fastleggja ei øvre og ei nedre grense for parkeringsdekning i føresegner til reguleringsplanar og i konkrete byggesaker i medhald av pbl § 11-9, nr 5. Det bør gjerast ei konkret vurdering ut i frå lokalisering, tilgang på offentlege parkeringsplassar, moglegheiter for sambruk m.m.
- b) Ved utarbeiding av reguleringsplanar eller ved søknad om bygge- og anleggstiltak bør det gjerast greie for parkeringsløyising gjennom utgreiing og illustrasjonar.
- c) Sykkelparkering bør gje rask og enkel tilkomst til målpunktet.

1.15 Energi og klima (pbl § 3-1)

1. Val av energiløyising og byggemateriale skal bidra til å minimera energibruk og klimagassutslepp.
2. Solfangarar og solceller til produksjon av energi og varme er tillate på alle bygg med unntak der plassering kjem i konflikt med kulturminne – og landskapsinteressene. Anlegg skal vera godt integrert i fasaden/taket.

Retningslinjer:

- a) Ved utarbeiding av reguleringsplanar og behandling av søknader for større bygge- og anleggstiltak skal det gjerast greie for energiløyising og byggemateriale.
- b) Energiløyisingar bør vera basert på fornybar energi.
- c) Ved gjennomføring av bygge- og anleggstiltak skal det stimulerast til berekraftig energibruk og lagring av energi, samt etablering av bilfrie bustad- og fritidsbustadområde med fellesløyisingar.

1.16 Vassforsyning, avlaup og avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

1. Det er krav om at vassforsyning, avlaup og avfallshandtering skal vera i samsvar med Kommunalteknisk VA-norm for Lærdal kommune.
2. Avfallshandtering skal vera i samsvar med SIMAS AS si forskrift for avfallshandtering.

Retningslinjer:

- a) Ved detaljregulering skal det utarbeidast VAO-rammeplan (vatn, avlaup og overvatn) som skal syne prinsipp-løyisingar for området, samanheng med overordna VA-/anlegg/overvass, og brannsløkkevatn. VAO-rammeplan skal innehalde ei utgreiing

for korleis overvatn skal handterast både i tilhøve til dagens situasjon, framtidige arealendringar og klimaendringar. Planen skal dokumentera vasstilførsel oppstraums (inkludert frå tilgrensande områder), korleis overvatn skal handterast innanfor planområdet, og kva for konsekvensar overvatn kan få innanfor planområdet og nedstraums. Ei til kvar tid gjeldande Hovudplan vatn og avlaup for Lærdal kommune skal leggst til grunn for utarbeiding av rammeplanen.

- b) Areal for overvasshandtering kan inngå som del av felles uteopphaldsareal/leikeareal. Det bør leggst opp til minst mogleg tette flater.
- c) Kommunen kan etter søknad tillate førehandsgodkjente reinseanlegg for spreidd fritidsbustad enkeltvis eller som fellesanlegg for fleire fritidsbustader der det ligg til rette for det.
- d) Der to eller fleire utbyggingsområde ligg i nærleiken av kvarandre bør desse vurderast i samanheng, for å sikre ei god og felles infrastrukturløysing.
- e) For renovasjon kan det setjast krav om fellesløysingar. Ved søknad om bygge- og anleggstiltak skal løysing for renovasjon gjerast greie for.

1.17 Støy (pbl § 11-9 nr. 6)

1. Den til kvar tid gjeldande versjon av retningsline T-1442 Handsaming av støy i arealplanlegging med tilhøyrande rettleiar skal leggst til grunn for vurdering i alle plan- og byggesaker.
2. Avbøtande tiltak skal primært løysast gjennom plassering og utforming av bygningsmassen, og skal elles utformast som ein integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.
3. Stille område skal ivaretakast. Støyutgreiingar skal vurdere konsekvensar for stille område og påverknad på viktige rekreasjonsområde. Ved negativ påverknad skal alternative løysingar og avbøtande tiltak utgreiast.

Retningsliner:

- a) Ved utarbeiding av reguleringsplanar og behandling av søknader for større bygge- og anleggstiltak skal det liggje føre naudsynt dokumentasjon og/eller støyfagleg utgreiing som syner at krav til støy er ivaretatt.
- b) Både innandørs og utandørs støynivå og aktuelle avbøtande tiltak bør omtalast.

1.18 Massehandtering (pbl § 11-9 nr. 3)

1. Overskotsmassar for alle byggeprosjekt skal plasserast på godkjent stad for deponi/mellomlager.
2. Dersom reguleringsplan ikkje har avsett eige område for deponering av massar, skal levering til godkjent deponi dokumenterast.
3. Overskotsmassar skal nyttast på ein samfunnsnyttig måte. Jord som vert fjerna frå dyrka mark skal takast vare på og nyttast vidare til jordbruksføremål.
4. Dersom tiltak krev tilføring av massar skal reine og naturlege masser nyttast. Opphav og tilstand skal dokumenterast i samband med plan- og byggesakshandsaming.

Retningsliner:

- a) Det er krav om reguleringsplan for massedeponering og utfylling etter gjeve føresegner, jf. pkt. 1.21.
- b) Reguleringsplan skal syne areal for deponi/mellomlager. Det bør stillast krav om dokumentasjon av type masse og volum/mengde, og tryggleik knytt til transport for massar som bør deponerast.
- c) Ved tiltak nært vassdrag skal det leggest vekt på å unngå avrenning av partiklar.

1.19 Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)

Det skal ikkje førast opp reklame i bustadområde, grønstruktur eller LNFR-område med unntak av reklame/skilt for næring som utnyttar garden sine ressursar (gardsutsal).

Retningsliner:

Plassering av skilt og reklameinnretningar krev søknad og løyve.

1.20 Bruksendring og seksjonering (pbl § 20-1)

1. Seksjonering/bruksendring av hotell o.l. (næringsføremål) til fritidsbustader/bustader krev reguleringsplan, jf. pkt. 1.1.
2. Ved søknad om seksjonering/bruksendring av sentrumsføremål, næring- eller bustadføremål til fleire bueiningar, skal det gjerast vurdering av tilgjenge av parkeringsplassar, behov for ladepunkt, leikeplass og uteareal/felles utomhusareal.

Retningslinjer:

- a) Ved bruksendring frå næringsføremål til andre føremål bør ein unngå at viktige areal for ålmenta vert privatisert (t.d. areal mot vassdrag, friområde og offentlege plassar).
- b) Det bør ikkje tillatast bruksendring frå bustad til fritidsbustad med unntak av dersom bustaden ikkje er eigna til heilårsbustad.

2 AREALFØREMÅL Bygningar og anlegg (pbl § 11-7 nr 1)

Særskilde føresegner og retningsliner til arealføremål for bygningar og anlegg

2.1 Bustader (B) (pbl §§ 11-6, 11-9 nr 1, 3, 5 og 11-10 nr. 1 og 2)

1. For regulert arealføremål for bustader innanfor føresegningsområde #1 skal gjeldande reguleringsplan vera førande ved søknad om tiltak, jf. pkt. 1.1 underpunkt 2. I tillegg vil desse føresegnene gjelda framfor føresegner gjeve i reguleringsplan ved søknad om tiltak for einebustader ved motstrid og der føresegner er mangelfulle.
 - a) Einebustadtomter skal ikkje overstiga 0,8 daa. Unntak kan gjerast der rasfare eller anna set store begrensingar på tomta.
 - b) Frådeling av maks ei einebustadtomt er tillate under føresetnad av at både eksisterande og nye tomt er minimum 800 m² og vil få gode tilhøve for tilkomst, uteareal osb.
 - c) Maks utnyttingsgrad på tomta skal ikkje overstiga 35 % BYA medrekna biloppstillingsplassar.
 - d) Ny einebustad skal ikkje overstiga 150 m² BYA.
 - e) Det er tillate med saltak med unntak av der reguleringsplan allereie har opna for anna taktype.
 - f) Mønehøgde for einebustadhus med saltak og pulttak kan maksimalt vera 9 meter, og gesimshøgde 8 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
 - g) Gesimshøgde for einebustadhus med flatt tak kan maksimalt vera 8 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
 - h) Frittliggande garasjar, uthus og tilbygg skal framstå som underordna i høve til bustad-/hovudhus.
 - i) Det kan etter søknad førast opp ein garasje på inntil 50 m² BYA.
 - j) Gesimshøgde for garasjen kan maksimalt vera 3 meter, og mønehøgde 5 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
 - k) Nye bustadar i eksisterande bumiljø eller bustadfelt skal tilpassast omkringliggjande bygningar og ta vare på historiske og/eller antikvariske verdiar i bumiljøet, jf. pkt. 1.11.
 - l) Parkeringskrav går fram av pkt. 1.14.

2. For noverande uregulert arealføremål for einebustad (B10, B11, B13, B14, B15 og B16) skal føresegner som går fram av pkt. 2.1 med underpunkt 1 gjelda ved søknad om tiltak, jf. pkt. 1.1 underpunkt 2 og 3.
3. For framtidige ikkje utbygde bustadområde (B2, B6, B7 og B9) er det ikkje tillate med nye tiltak etter pbl § 20-1 før området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 4.

Retningsline:

Bustader på Lærdalsøyri skal i hovudsak nyttast som fast bustad og ikkje som fritidsbustad. Dersom korttidsutleige av bustadar går ut over 60 dagar per år, vil kommunen vurdere at dette er næring i strid med tilleten arealbruk.

2.2 Fritidsbusetnad (F) (pbl §§ 11-6, 11-9 nr 1, 3, 5 og 11-10 nr. 1 og 2)

1. For regulert arealføremål for fritidsbusetnad innanfor føresegnssområde #3, #4, #5, #6 og #7 skal gjeldande reguleringsplan vera førande ved søknad om tiltak, jf. pkt. 1.1 underpunkt 2.
I tillegg til generelle føresegner i kap. 1 vil desse føresegnene gjelda framfor føresegner gjeve i reguleringsplan ved søknad om tiltak ved motstrid og der føresegner er mangelfulle.
 - a) Tomtestorleik skal vera maks 1 daa.
 - b) Bygg skal ikkje ligge på dyrka mark, dyrkbar mark, myr og våtmark.
 - c) Innanfor tomt kan det førast opp inntil 1 hytte med 1 frittliggjande uthus/anneks. Frittliggjande anneks, uthus og tilbygg skal framstå som underordna i høve til hovudbygg. Eit anneks kan ikkje innreiast eller utformast slik at det kan fungera som sjølvstendig bueining. Garasje er ikkje tillete.
 - d) Takform skal i utgangspunktet vera saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Taktekking skal vera i torv, tre eller på annan måte tilpassa tradisjonell byggjeskikk. Solcellepanel kan tillatast, men då i ikkje-reflekterande materiale.
 - e) Maks utnyttingsgrad på tomte skal ikkje overstiga 130 m² BYA for hytter i 1 etasje, og maks 100 m² BYA for hytter i 1 ½ eller 2 etasjar. Areal til biloppstillingsplass skal ikkje medreknast i BYA. Det kan i tillegg byggjast anneks eller uthus på maksimal 35 m² BYA.

- f) Mønehøgde for fritidsbustad kan maksimalt vera 5,5 meter og mønehøgde for anneks/uthus skal maksimalt vera 4,5 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
- g) Ved planlegging av bygg og uteområder skal det dokumenterast korleis prosjektet tilfredsstillir krav til terrengetilpassing, fjernverknad, byggeskikk og tilpassing til eksisterande bygningar, jf. Retningslinjer for byggeskikk og estetikk i pkt. 1.10. Det skal ikkje setjast opp høgare terrengmurar enn 0,6 meter - høgdeskilnader over dette skal terrasserast. Murar skal i størst mogleg grad byggast i naturstein.
- h) Parkeringskrav går fram av pkt. 1.14. Parkeringsplassar skal i størst mogleg grad løysast i fellesanlegg knytt til eksisterande tilkomstvegar.
- i) Det er tillate med inngjerding av hytta sitt inngangsparti, avgrensa til 4 meter frå hyttevegg og med maksimalt eit inngjerda areal på 30 m² (eventuelle terrasser eller inngjerda plattingar skal inngå i berekningsgrunnlaget). Gjerde kan vera inntil 0,8 meter høge, og skal utformast og vedlikehaldast slik at beitedyr ikkje kan koma til skade. Det skal leggast vekt på at gjerdet skal underordna seg heilskapsinntrykket av området og ikkje verke dominerande. Det er ikkje tillate med portal. Grind skal slå utover.
- j) Løysing for vatn og avlaup (VA) skal vera dokumentert og godkjent før det kan tillatast igangsetjing av utbygging, jf. pkt. 1.3 og pkt. 1.16.
2. For framtidige områder for fritidsbustad (F3) er det ikkje tillate med nye tiltak etter pbl § 20-1 før området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 4.
3. Ved utarbeiding av konsept og innhald i reguleringsplan skal ein legge til grunn retningslinjer for byggeskikk, estetikk og universell utforming, jf. pkt. 1.10.

Retningslinjer:

- a) Det er krav om plan for vatn, avlaup og overvatn (VAO-rammeplan) ved regulering av nye områder for fritidsbustad, jf. pkt. 1.16. Kommunen kan etter søknad tillate førehandsgodkjente reinseanlegg for spreidd fritidsbustad enkeltvis eller som fellesanlegg for fleire fritidsbustader der det ligg til rette for det.

- b) Ved bygging i område med lite inngrep bør ein primært leggja til rette for felles parkering og minst mogleg ny vegbygging. Ved vegbygging bør det leggjast stor vekt på landskapstilpassing og ein bør unngå å leggje veg nær vassdrag. Det bør ikkje tillatast etablering av tilkomstveg i ettertid.
- c) Hovudretninga for nye bygg bør gå langs med terrenget/kotene. Terrasserte flater bør vera maksimum 25 m². I bratt terreng (brattare enn om lag 1:5) bør slike flater plasserast for kortendane av bygget i staden for på langsiden - for å unngå for store terrengskilnader.
- d) Fasadar og tak bør enten vera i naturmateriale eller ha mørke, matte fargar med minst mogleg reflekterande flater.
- e) Det skal som hovudregel ikkje gjevast løyve til midlertidig veg for bygging av fritidsbustadane.
- f) Parkeringsplassar bør leggast til område med lite innsyn.

2.3 Sentrumsføremål (S) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)

1. For regulert arealføremål for sentrumsføremål innanfor føresegningsområde #1 skal gjeldande reguleringsplan vera førande ved søknad om tiltak, jf. pkt. 1.1 underpunkt 2. I tillegg vil generelle føresegner i kap. 1 vil gjelda framfor føresegner gjeve i reguleringsplan ved søknad om tiltak ved motstrid og der føresegner er mangelfulle.
2. Kommunen kan krevje utarbeiding av reguleringsplan for tiltak av vesentleg storleik, eller når andre samfunnsinteresser tilseier dette innanfor reguleringsplanar vedtatt etter tidlegare plan- og bygningslov.

Retningslinjer:

- a) Kommunen kan krevje ny reguleringsplan dersom gjeldande reguleringsplan blir vurder til ikkje å vera tilstrekkeleg styringsdyktig.
- b) Det skal leggjast vekt på høg arealutnytting og tette strukturar, varierte funksjonar, gode kvalitetar, opne fasadar på gateplan og felles offentlege møteplassar. Trygge og effektive løysingar for mjuke trafikantar skal prioriterast.
- c) Det skal leggjast vekt på å bevare og vidareutvikla Lærdalsøyri sentrum med historisk kulturmiljø og verneverdige bygningar.

2.4 Forretning (FOR) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)

1. Forretning (FOR) er avsett til noverande detaljvarehandel.
2. For regulert arealføremål for forretning innanfor føresegningsområde #1 skal gjeldande reguleringsplan vera førande ved søknad om tiltak, jf. pkt. 1.1 underpunkt 2.
3. For noverande uregulert arealføremål for forretning (FOR10) er det tillate med mindre tiltak i samsvar med pbl § 20-1 a, b, c, e og m) utan at området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1. underpunkt 3. Kommunen kan krevje utarbeiding av reguleringsplan også for mindre tiltak når samfunnsinteresser tilseier dette.

2.5 Offentleg eller privat tenesteyting (OPT) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)

1. Offentleg eller privat tenesteyting (OPT) er avsett til ulike formar for noverande offentleg eller privat tenesteyting.
2. For regulert arealføremål for offentleg eller privat tenesteyting innanfor føresegningsområde #1 skal gjeldande reguleringsplan vera førande ved søknad om tiltak, jf. pkt. 1.1 underpunkt 2.
3. For noverande uregulerte arealføremål for offentleg eller privat tenesteyting (OPT10, OPT12 og OPT13) er det tillate med mindre tiltak i samsvar med pbl § 20-1 a, b, c, e og m) utan at området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 3. Kommunen kan krevje utarbeiding av reguleringsplan også for mindre tiltak når samfunnsinteresser tilseier dette.

2.6 Fritids- og turistføremål (FT) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)

1. Fritids- og turistføremål (FT) er avsett til camping og ulike formar for overnattings- og reiselivstilbod.
2. For noverande regulert arealføremål for fritids- og turistføremål innanfor føresegningsområde #1 skal gjeldande reguleringsplan vera førande ved søknad om tiltak, jf. pkt. 1.1 underpunkt 2.
4. For noverande uregulerte arealføremål for fritids- og turistføremål FT10, FT11, FT12 og FT13 er det tillate med mindre tiltak i samsvar med pbl § 20-1 a, b, c, e og m) utan at området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 3. Kommunen kan krevje utarbeiding av reguleringsplan også for mindre tiltak når samfunnsinteresser tilseier dette.
3. For framtidige områder for fritids- og turistføremål (FT1) er det ikkje tillate med nye tiltak

etter pbl § 20-1 før området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 4.

Retningslinjer:

- a) Ved detaljplanlegging bør det takast særskild omsyn til strandsoneverdiar, friluftslivsinteresser, leike- og aktivitetstilbod, trafikale tilhøve, parkering og lademoglegheit.
- b) Det bør leggjast vekt på god utforming og heilskap i bygg/anlegg.

2.7 Råstoffutvinning (R) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)

1. Råstoffutvinning R er avsett til masseuttak.
2. For noverande uregulert arealføremål for råstoffutvinning R12 er det tillate med framleis drift utan at området inngår i reguleringsplan så lenge gjeldande driftsplan etter Mineralova er godkjent, jf. pkt. 1.1 underpunkt 3. Før ytterlegare uttak frå R10 og R11 kan startast opp, skal det føreliggja vedteken reguleringsplan for masseuttaka.
3. For framtidige område for råstoffutvinning R1 er det ikkje tillate med nye tiltak etter pbl § 20-1 før området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 4.

Retningslinjer:

- a) Reguleringsplan for areal til råstoffutvinning skal omfatta plan for avfallshandtering, opprydding, tilbakeføring og etterbruk av terreng.

2.8 Næringsverksemd (N) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)

1. Næringsverksemd (N) er avsett til ulike former for næringsverksemd.
2. For regulert arealføremål for næring innanfor føresegsområde #1 skal gjeldande reguleringsplan vera førande ved søknad om tiltak, jf. pkt. 1.1 underpunkt 2.
3. For noverande uregulerte arealføremål for næring N10, N11, N12, N13, N14, N15, N16, N17, N18 og N19 er det tillate med mindre tiltak i samsvar med pbl § 20-1 a, b, c, e og m) utan at området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 3. Kommunen kan krevje utarbeiding av reguleringsplan også for mindre tiltak når samfunnsinteresser tilseier dette.
4. For framtidige områder for næringsverksemd N1, N5, N7 og N9 er det ikkje tillate med nye tiltak etter pbl § 20-1 før området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 4.
5. Reguleringsplan for N5 skal ta omsyn til løysing for restaurering av elvekile med kantvegetasjon, sørvest for området, slik det går fram av detaljplan frå UNI-Miljø, mars 2018. Bekk (som er vasstilførsel til vasskilesystemet) og kantvegetasjon innanfor N5 skal sikrast ivareteke gjennom reguleringsplan for N5.

2.9 Idrettsanlegg (I) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)

1. Idrettsanlegg (I) avsett til idrettsanlegg.
2. For regulert arealføremål for idrettsanlegg innanfor føresegningsområde #1 skal gjeldande reguleringsplan vera førande ved søknad om tiltak, jf. pkt. 1.1 underpunkt 2.
3. For noverande uregulerte arealføremål for idrettsanlegg I10 er det tillate med mindre tiltak i samsvar med pbl § 20-1 a, b, c, e og m) utan at området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 3. Kommunen kan krevje utarbeiding av reguleringsplan også for mindre tiltak når samfunnsinteresser tilseier dette.
4. For framtidige områder for idrettsanlegg I1 for golfbane er det ikkje tillate med nye tiltak etter pbl § 20-1 før området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 4.

2.10 Andre typar bebyggelse og anlegg (ABA) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)

1. Andre typar bebyggelse og anlegg ABA er avsett til anlegg for teknisk infrastrukturanlegg.
2. For regulert arealføremål for teknisk infrastrukturanlegg innanfor føresegningsområde #1 skal gjeldande reguleringsplan vera førande ved søknad om tiltak, jf. pkt. 1.1 underpkt. 2.
3. For noverande uregulerte arealføremål for andre typar bebyggelse og anlegg ABA12 er det tillate med mindre tiltak i samsvar med pbl § 20-1 a, b, c, e og m) utan at området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 3.

Noverande arealføremål ABA10, ABA11, ABA13, ABA14, ABA15, ABA16, ABA17, ABA18 og ABA19 skal nyttast til kraftstasjon der også Energilova gjeld. ABA12, ABA20 og ABA21 skal nyttast til kommunalteknisk anlegg.

2.11 Kombinert bygg og anlegg (KBA) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)

1. Kombinert bebyggelse og anlegg KBA er avsett til fleire ulike arealføremål i kombinasjon.
2. For framtidige områder for kombinert bebyggelse og anlegg KBA1 og KBA2 er det ikkje tillate med nye tiltak etter pbl § 20-1 før området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 4.
Innanfor felt KBA1 er det tillate med ein kombinasjon av næring/bustad.
Innanfor felt KBA2 er det tillate med ein kombinasjon av bustad/camping.



3 AREALFØREMÅL Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl§11-7nr 2)

Særskilde føresegner og retningslinjer til arealføremål for samferdsel og teknisk infrastruktur

3.1 Samferdselsanlegg (pbl §§ 11-10 nr 2 og 3)

Noverande køyreveg er avsett til offentlig riks-, fylkes- eller kommunal veg. Vegnormalen gjeld ved planlegging og bygging av alle offentlege vegar. Eventuelle fråvik frå vegnormalane skal vera avklara med rett styresmakt før reguleringsplanar blir lagt ut til offentlig ettersyn.

3.2 Parkering (P) (pbl §§ 11-10 nr 2 og 3)

1. Samferdselsanlegg P er avsett til parkeringsanlegg.
2. For noverande uregulerte arealføremål for idrettsanlegg P10 og P11 er det tillate å etablere parkeringsplass på bakkeplan utan at området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 3.

3.3 Kombinert arealføremål Samferdselsanlegg (SK) (pbl §§ 11-10 nr 2,3)

1. Kombinert bygge- og anleggspøremål (SK) er avsett til kombinerte arealføremål for samferdselsanlegg
2. For noverande uregulerte arealføremål for SK10 og SK11 er det tillate med mindre tiltak i samsvar med arealføremålet utan at området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 3.
Kombinert arealføremål SK11 er avsett til parkering.
Kombinert arealføremål SK10 er avsett til kombinert arealføremål for parkering, ladestasjon og rasteplass.

3.4 Juridiske linjer Samferdsel – Turveg og Farlei

Hovudturveg og farlei i sjø er avsett som juridiske linjer.

4 AREALFØREMÅL Grønstruktur (pbl § 11-7 nr 3)

Særskilde føresegner og retningslinjer til arealføremål for grønstruktur

4.1 Friområde (GF) (pbl § 11-11 nr 5)

1. Friområde GF er avsett til offentlig friområde.
2. For noverande uregulerte arealføremål for friområde GF10 og GF11 er det tillate å etablere mindre tiltak i samsvar med føremålet utan at området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 3. Mindre tiltak innanfor omsynssona i GF10 skal leggjast fram for regionalt kulturminnemynde for vurdering, jf. pkt. 9.6 c).

5 AREALFØREMÅL Forsvaret (pbl § 11-7 nr 4)

Forsvarsanlegg er avsett til bruk for Forsvaret (M10)

6 AREALFØREMÅL LNFR-områder (pbl § 11-7 nr 5)

6.1 Landbruk og gardstilknytt nærings (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1, 4)

1. Bygge- og anleggstiltak som er naudsynte for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jord- og skogbruk, også gardstilknytt næringsverksemdar basert på gardens ressursgrunnlag er tillate.
2. Nye landbruksbygg skal, så langt det er driftsmessig forsvarleg, plasserast i tilknytning til eksisterande gardstun og utformast slik at det tek omsyn til eksisterande bygningsmiljø på garden. Nye bygningar og konstruksjonar skal ha ei god plassering i tilhøve til tun, vegetasjon, driftsareal og landskapsbilete.
3. Bustadbygg knytt til landbrukseigedom skal lokaliserast som ein del av tunskipnaden, og skal utformast slik at det tek omsyn til eksisterande bygningsmiljø på garden (form, storleik og byggehøgde). Total BYA for nye bustadhus skal ikkje overstiga 175 m² og garasjer skal ikkje overstiga 50 m². Gesimshøgde for garasje kan maksimalt vera 3 meter, og mønehøgde 5 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Anneks er ikkje tillate.
4. Det skal takast omsyn til sårbare og verdifulle landskapsområde, slik at landskapskvalitetane ikkje vert forringa.
5. For eksisterande frittliggande einebustad innanfor LNFR-føremål gjeld føresegner som går fram av pkt. 6.2 med unntak at frådelling er ikkje tillate. Bygg kan førast opp att etter naturhending, brann el. innanfor rammer nemnt over.
6. For eksisterande frittliggande fritidsbygg innanfor LNFR-føremål gjeld relevante føresegner som går fram av pkt. 6.3 Bygg kan førast opp att etter naturhending, brann el. innanfor rammer nemnt over.

Retningsliner:

- a) Rettleiaren «Garden som ressurs. Bygge- og anleggstiltak i og tilknytning til landbruk-tilhøvet til plan etter plan- og bygningsloven» skal leggest til grunn for vurdering av nye tiltak innanfor LNFR-føremål.
- b) Tiltak etter pbl § 20 set krav om at tiltak nærare automatisk freda kulturminne enn 100 meter krev godkjenning frå Vestland fylkeskommune, kulturseksjonen.

6.2 LNFR-spreidd Bustader (pbl § 11-11 nr 2) (SPB)

Følgjande felt er avsett som LNFR-område for spreidd bustadbygging:

Stadnamn	Feltnamn	Arealstorleik	Maks tal nye tomter
Nedre Ljøsne	SPB1	40	3 (bustad)
Øvre Ljøsne	SPB2	49	3 (bustad)
Saltkjelen aust	SPB3	18	3 (bustad)
Mosvegen, Ljøsne	SPB4	349	5 (bustad)
Tønjum/Håbakken	SPB5	213	5 bustad +3 (næring)
Borgundsvegen	SPB6	72	3 (bustad)
Borgundsvegen	SPB7	66	2 (bustad)

I tillegg til generelle føresegrer i kap. 1 gjeld desse føresegnene for arealføremålet:

2. Innanfor arealføremål for LNFR-spreidd Bustader (SPB1– SPB7) er det tillate med frådeling av einskildtomter for einebustader inntil tal som fastsett i tabell over. Ein bustad kan innehalde underordna utleigedel. Innanfor SPB5 kan det etablerast småskala næringsverksemd tufta på lokal tradisjon og naturressursar innanfor området.
3. Tomtene skal ikkje ligge på dyrka mark og ikkje vera større enn 1 daa. **Det skal tidleg innhentast uttale frå Landbrukskontoret om søknad om frådeling kan frå ulemper for landbruket, og deira tilråding i saka skal leggjast stor vekt på i sakshandsaminga. Det bør unngåast å plassere tomter på dyrkbar mark, og tidleg dialog og synfaring med søkjar om best eigna plassering for landbruket skal gjennomførast.**
4. Maks utnyttingsgrad på tomta skal ikkje overstiga 30 % BYA medrekna biloppstillingsplassar.
5. Ny bustad skal ikkje overstiga 150 m² BYA.
6. Det er tillate med saltak.
7. Mønehøgd for bustadhus med saltak og pulttak kan maksimalt vera 9 meter, og gesimshøgd 8 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
8. Gesimshøgd for bustadhus med flatt tak kan maksimalt vera 8 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
9. Frittliggande garasjar, uthus og tilbygg skal framstå som underordna i høve til bustad-/hovudhus.
10. Det kan etter søknad førast opp ein garasje på inntil 50 m² BYA med maks 1 etasje.

11. Gesimshøgde for garasje/uthus kan maksimalt vera 3 meter, og mønehøgde 5 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
12. Utbygging skal ikkje finne stad før tekniske anlegg og trafikksikring/tilkomst er tilfredsstillande etablert. Frådeling og bygging skal ikkje føre til vesentleg ulempe for landbruket som t.d. trafikkauke gjennom gardstun eller tilkomst over dyrka mark.
13. Det er det krav om ein heilskapleg illustrasjonsplan for heile eller delar av tiltaksområdet før det kan setjast i gang bygge- og anleggstiltak, jf. pkt. 1.1 med underpunkt 4 a), pkt. 1.2 med underpunkt 2 og pkt. 1.3 med underpunkt 4.
14. Krav til sikkerheit skal vera tilfredsstillande ivaretatt, jf. pkt. 1.9. I dei områda der ROS-analysen avdekkar naturfare, er det krav om reguleringsplan i dei tilfella der omsøkt areal ikkje er kartlagd for reell naturfare (manglar faresonekartlegging). Unntak for plankravet, er der omsøkt tiltak ligg utanfor aktsemdsområde for naturfare.

Retningslinjer:

- a) Det skal leggest særleg vekt på retningslinjer gjeve i kap. 1.8 ved handsaming av søknader om tiltak.
- b) Ved frådeling av tomter skal omsyn til dyrka mark, dyrkbar mark, flaumfare, skredfare, kulturminne, kulturlandskap, klimagassutslepp og naturmangfald vurderast.
- c) Bustader for eksisterande gardstun kan ikkje frådelast.

6.3 LNFR-spreidd Fritidsbusetnad (pbl § 11-11 nr 2) (SPF)

Følgjande felt er avsett som LNFR-område for spreidd fritidsbusetnad:

Stadnamn	Feltnamn	Arealstorleik	Maks tal nye tomter
Breistølen (ved fjellstue)	SPF1	138	3
Breistølen (ved regulert hyttefelt)	SPF2	72	2
Gramstølen	SPF5	74	2

I tillegg til generelle føresegnar i kap. 1 gjeld desse føresegnene for arealføremålet:

1. Innanfor arealføremål for LNFR-spreidd Fritidsbusetnad (SPF1 – SPF2) er det tillate med frådelling av einskildtomter for fritidsbustader inntil antal som fastsett i tabell over. Tomtestorleik skal vera maks 1 daa.
2. Bygg skal ikkje ligge på dyrka mark, dyrkbar mark, myr og våtmark.
3. Innanfor tomt kan det førast opp inntil 1 hytte med 1 frittliggjande uthus. Frittliggjande uthus og tilbygg skal framstå som underordna i høve til hovudbygg.
4. Takform skal i utgangspunktet vera saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Taktekking i torv, tre eller på annan måte tilpassa tradisjonell byggeskikk. Solcellepanel kan tillatast, men då i ikkje-reflekterande materiale.
5. Maks utnyttingsgrad på tomta skal ikkje overstiga 90 m² BYA. Areal til biloppstillingsplass skal ikkje medreknast i BYA. Hytter kan ha maksimalt 1 etasje. Det kan i tillegg byggjast uthus på maksimal 25 m² BYA.
6. Mønehøgde for fritidsbustad kan maksimalt vera 5,0 meter og mønehøgde for uthus skal maksimalt vera 4,0 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
7. Ved planlegging av bygg og uteområder skal det dokumenterast korleis prosjektet tilfredsstillir krav til terrengtilpassing, fjernverknad, byggeskikk og tilpassing til eksisterande bygningar, jf. Retningsliner for byggeskikk og estetikk i pkt. 1.10. Det skal ikkje setjast opp høgare terrengmurar enn 0,6 meter - høgdeskilnader over dette skal terrasserast. Murar skal i størst mogleg grad byggast i naturstein.
8. Parkeringskrav går fram av pkt. 1.14. Parkeringsplassar skal i størst mogleg grad løysast i fellesanlegg knytt til eksisterande tilkomstveggar.
9. Det er tillate med inngjerding av hytta sitt inngangsparti, avgrensa til 4 meter frå hyttevegg og med maksimalt eit inngjerda areal på 30 m² (eventuelle terrasser eller inngjerda plattingar skal inngå i berekningsgrunnlaget). Gjerde kan vera inntil 0,8 meter høge, og skal utformast og vedlikehaldast slik at beitedyr ikkje kan koma til skade. Det skal leggjast vekt på at gjerdet skal underordna seg heilskapssinntrykket av området og ikkje verke dominerande. Det er ikkje tillate med portal. Grind skal slå utover.
10. Løysing for vatn og avlaup (VA) skal vera dokumentert og godkjent før det kan tillatast igangsetjing av utbygging, jf. pkt. 1.3 og pkt. 1.16.
11. Retningsliner gjeve i pkt. 2.2 skal leggjast til grunn ved byggesakshandsaming og utbygging.
12. Det er det krav om ein heilskapleg illustrasjonsplan for heile eller delar av tiltaksområdet før det kan setjast i gang bygge- og anleggstiltak, jf. pkt. 1.1 med underpunkt 4 a), pkt. 1.2 med underpunkt 2 og pkt. 1.3 med underpunkt 4.

- 13.** Krav til sikkerheit skal vera tilfredsstillande ivaretatt, jf. pkt. 1.9. I dei områda der ROS-analysen avdekkar naturfare, er det krav om reguleringsplan i dei tilfella der omsøkt areal ikkje er kartlagd for reell naturfare (manglar faresonekartlegging). Unntak for plankravet, er der omsøkt tiltak ligg utanfor aktsemdsområde for naturfare.
- 14.** Det kan tillatast bygging av nye hytter i stølsområde innanfor føremålsgrensa, men det skal då takast spesielt omsyn til den gamle stølsgrenda mht. utforming, plassering, materialbruk osv. Dersom verneomsyn tilseier det, bør nye hytter plasserast utanfor stølsområdet.

Retningsliner:

- a) Det skal leggest særleg vekt på retningsliner gjeve i kap. 1.8 ved handsaming av søknader om tiltak.
- b) Ved frådelling av tomter skal omsyn til dyrka mark, dyrkbar mark, flaumfare, skredfare, kulturminne, kulturlandskap, klimagassutslepp og naturmangfald vurderast.
- c) Bustader for eksisterande gardstun kan ikkje frådelast.

7 AREALFØREMÅL Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-7 nr 6)

Særskilde føresegner og retningsliner til arealføremål for bruk og vern av sjø og vassdrag.

7.1 Vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl § 11-11 nr. 3 og 4)

1. Privatiserande tiltak i sona er ikkje tillate av omsyn til ålmenta sine interesser med unntak av bygningar knytt til eksisterande gardstun som er naudsynte for den tradisjonelle drifta i landbruket. Det skal gjerast greie for kva konsekvensar tiltaket vil ha for allmenn ferdsel og biologisk mangfald.
2. Oppankringsplassar og mindre brygger kan tillatast i samband med naust m.m. Slike tiltak skal ha eit omfang som står i tilhøve til bruken av nausta. Det skal gjerast greie for kva konsekvensar tiltaket vil ha for allmenn ferdsel og biologisk mangfald.
3. Naust som vart øydelagd som følgje av naturhendingar eller brann kan byggast opp att i same storleik som opprinneleg naust, jf. pkt. 1.7.
4. Vedlikehald, fjerning og nyetablering av navigasjonsinstallasjonar innanfor området er tillete.

7.2 Farlei FA (pbl § 11-11 nr. 3, 4 og 5)

Arealføremål for farlei FA er viktige farleier for skipstrafikken, og ferdsle er prioritert innanfor desse sonene.

7.3 Småbåthamn (pbl § 11-11 nr. 3 og 4)

1. Arealføremål er avsett til småbåthavn.
2. Det er tillate med lagringsplass for båt, parkering, slipp, naust, servicebygg, kai, bryggje, molo, bølgevern m.m.

7.4 Fiske (FI) (pbl § 11-11 nr. 3 og 4)

1. Arealføremål FI er område med høg verdi knytt til bruk til fiske.
2. Det er ikkje tillate med tiltak som kjem i konflikt med bruk av områda til dette føremålet.

7.5 Akvakultur (AKV) (pbl § 11-11 nr. 3 og 4)

1. Arealføremål AKV skal nyttast til oppdrettsanlegg.
2. For noverande uregulerte arealføremål for akvakultur AKV10 og AKV11 er det tillate med mindre tiltak i samsvar med føremålet utan at området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 3.

7.6 Kombinert føremål for ankring og farlei (VK) (pbl § 11-11 nr. 3, 4 og 5)

1. Arealføremål VK skal nyttast til ankring og farlei.

8 STØYSONE og FARESONER (pbl § 11-8 bokstav a)

Særskilde føresegner til arealføremål for støysone og faresoner

8.1 Støysoner (H210 og H220)

1. Raud støysone H210

Innafor raud støysone kan det ikkje etablerast nye bustadhus eller andre bygningar med støyfølsam bruk, jf. pkt. 1.17.

2. Gul støysone H220

Oppføring av busetnad i gul støysone i senterområda er tillate dersom følgjande vilkår vert oppfylt, jf. pkt. 1.17:

- Alle bueiningar skal ha minst ein fasade, 50 % av opphaldsrom og minst eitt soverom mot stille side, der støygrenser jf. fyrste punkt vert tilfredsstilt.
- Alle bueiningar skal ha tilgang til uteopphaldsareal der grenseverdiar for støy jf. punkt 1.17 underpunkt 1, er tilfredsstilt.

8.2 Faresone skredfare (H310)

1. Sone avsett på bakgrunn av aktsemdskart frå NVE (omsynszone H310_1) syner område med potensiell skredfare. Bygge- og anleggstiltak er ikkje tillate før det er gjennomført avklaring om at tilstrekkeleg tryggleik i tråd med TEK17 vert nådd. I omsynszone H310_1 er det krav om dokumentasjon på tilfredstillande tryggleik for søknadar om frådelling, bruksendring eller oppføring av bygningar innan føremåla bustad-, fritid- og næringsbebyggelse, i dei tilfella der omsøkt areal ikkje er kartlagd for reell naturfare (manglar faresonekartlegging).

2. Sone avsett på bakgrunn av utgreiing av kartlagd/reell skredfare med faresonekart:

- a) Innafor sone H310_2 (sannsyn 1/100) er det ikkje tillate med tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 eller S3 (jf. Byggteknisk forskrift) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd.
- b) Innafor sone H310_3 (sannsyn 1/1000) er det ikkje tillate med tiltak i tryggleiksklasse S2 eller S3 (jf. Byggteknisk forskrift) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd.
- c) Innafor sone H310_4 (sannsyn 1/5000) er det ikkje tillate med tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. Byggteknisk forskrift) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd.

3. Tilstrekkeleg tryggleik skal dokumenterast av fagkyndige.

8.3 Faresone flaumfare (H320)

1. Sone avsett på bakgrunn av aktsemdskart frå NVE (omsynssoner H320_1) syner område med potensiell flaumfare. Bygge- og anleggstiltak er ikkje tillate før det er vurdert og dokumentert at tilstrekkeleg tryggleik i tråd med byggt teknisk forskrift § 7-2 vert nådd.
2. Innanfor sone avsett på bakgrunn av flaumfarekart frå NVE (omsynssoner H320_2) med kartlagd/reell flaumfare (sannsyn 1/200) er det ikkje tillate med tiltak i tryggleiksklasse F2 (jf. Byggt teknisk forskrift) før det er gjennomført sikringstiltak (eventuelt naudsynte avklaringar) slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd.
3. Tilstrekkeleg tryggleik skal dokumenterast av fagkyndige.

8.4 Faresone høgspant (H370)

1. Innanfor faresone for kraftlinjer for høgspenningsanlegg (H370) er det ikkje tillate med nye bygg.
2. Alle bygge- og anleggstiltak skal avklarast med anleggs-/leidningseigar.

8.5 Faresone militær verksemd (H380)

Innanfor faresone (H380) er det ikkje tillate med bygg og anlegg som kan koma i konflikt med Forsvaret si verksemd.

9 OMSYNSSONER (pbl § 11-8 bokstav c)

Særskilde retningslinjer til omsynssoner

9.1 Omsyn landbruk (H510) (pbl § 8 bokstav c)

- a) Omsynssone for landbruk utgjør kjerneområde for landbruk.
- b) Ved vurdering av planar eller ved søknad om tiltak bør det leggjast avgjerande vekt på å ivareta landbruksinteressene som til dømes dyrka jord, kulturlandskap og kulturminne.

9.2 Omsyn til tamreinområde (H520)

- a) Omsynssona utgjør områder for tamreindrift.
- b) Ved vurdering av planar eller ved søknad om tiltak bør det leggjast avgjerande vekt på å ivareta interessene for drift av tamrein.

9.3 Omsyn friluftsliv (H530)

- a) Omsynssona utgjør områder som er vurdert som viktige friluftsområder med høg verdi for friluftsliv med spesielle kvalitetar som til dømes turgåing, bading, båtbruk, fiske osv.
- b) Ved vurdering av planar eller ved søknad om tiltak bør det leggjast avgjerande vekt på å ivareta opplevinga og bruken av områda til friluftsliv.

9.4 Omsyn verdifulle kulturlandskapsområde (H550)

- a) Omsynssona utgjør eit område som er kartlagd som verdifullt kulturlandskapsområde.
- b) Ved vurdering av planar eller ved søknad om tiltak bør det takast særlege omsyn til tiltaket sin verknad på kulturlandskapsmiljøet.
- c) Det verdifulle kulturlandskapet bør forvaltast slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljø, jordbruksareal, tilgjenge og den visuelle opplevinga av landskapet blir ivareteke som grunnlag for landbruk, kunnskap, oppleving, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.
- d) Gamle ferdseveggar og vatningsveiter bør ivaretakast med dagens linjeføring, kurvatur, bredde og kantvegetasjon.

9.5 Omsyn bevaring av naturmiljø

9.5.1 Nasjonalt villreinområde (H560_1 og H560_2)

- a) Villreinområde for Nordfjella er avsett som H560_1 og villreinområde for Årdal er avsett som H560_2. Innanfor omsynssonene skal all aktivitet tilpassast villreinen sitt behov.
- b) Innanfor omsynssonene for nasjonalt villreinområde H560_1 gjeld retningsliner for Villreinområdet for Nordfjella og bokstav c), d), e), f), g), h), i) j) og k) under dette punktet.
- c) Nye skiløypetrasear og nye merka vinterruter bør leggst utanom viktige trekk og vinterbeiter. Det bør ikkje leggst nye stiar i viktige trekk og kalvings- og/eller sommerbeiter for villrein.
- e) Etablerte og merka stiar, sleper og løyper (merka av Den Norske Turistforening eller andre) som kjem i konflikt med sårbare trekk og beite, bør leggst om til mindre konfliktfylte traséar.
- f) Ved endring i sti- og løypeplaner bør det leggst særleg vekt på å ivareta villreinens behov. Ved Hallingskarvet bør framtidige stiar og løyper i størst mogeleg grad leggst til ytterkant av randsona parallelt med bremmen.
- g) Gjerding er tillate under føresetnad av at det ved plassering blir tatt omsyn til viktige trekkruiter og beiter for villrein. Gjerder, eller delar av gjerdet, som er i konflikt med villreinens arealbruk bør leggst ned, eller fjernas, om vinteren.
- h) I regulerte vassdrag bør regulanter og kommunen i fellesskap søke å restaurere landskapsskader og så langt mogeleg reetablere trekkveger for villrein.
- i) Ny kraftutbygging, utviding av eksisterande kraftanlegg som gjev arealbeslag i viktige villreinområder og nye kraftlinjer bør unngås. Konsekvensar for villreinstammen skal utgreiast i samsvar med nyaste kunnskap både ved eventuelle nye reguleringar og ved vilkårsrevisjonen.
- j) Nye turisthytter er ikkje tillate.
- k) Nye fritidsbygg er ikkje tillate, men det kan tillast ombygging og mindre tilbygg på eksisterande fritidsbygg, samt rivning av gamle bygg for oppføring av nye med same storleik. Bygningar knytt til landbruk kan verta tillate etter søknad (sankebu, jaktbu), dersom føremålet er landbruk.
- l) Nye vegar er ikkje tillate.

9.5.2 Fredingsområde for hummar H560_3

All fiske innanfor omsynssona må skje i tråd med forskrift for fredingsområde for hummar i Sognefjorden. Søknadar om tiltak i omsynssona, må vurderast opp mot forskriftene for fredingsområde.

9.5.3 Verna vassdrag H560_4

Innanfor omsynssone H560_4 gjeld Rikspolitiske retningsliner (RPR) for verna vassdrag vedtatt ved kongelig resolusjon 10. november 1994, jf. rundskriv T-1078. Alle bygge- og anleggstiltak skal vurderast opp mot verneomsyn i RPR, jf. VVV-rapport 2001-29 «Verdiar i Smeddøla, Lærdal kommune i Sogn og Fjordane».

9.6 Omsyn bevaring av kulturmiljø (H 550 og H570)

- a) Omsynssone kulturmiljø er område med særskilde kvalitetar knytt til kulturmiljø og kulturlandskap. Kommunen sin *Kommunedelplan for kulturminne* (2019) og *Kommunedelplan for landbruk og kulturminnevern* (2009) er grunnlag for dei valde områda, og desse planane er førande for forvaltninga av områda og ved søknad om tiltak.
- b) Det skal ikkje gjerast tiltak i omsynssona som er eigna til å skade eller utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne. Saker som gjeld midlertidig eller permanente tiltak i omsynssona skal leggjast fram for regionalt kulturminnemynde for vurdering. I omsynssonene kan det framleis tillatast tiltak og utvikling, men det skal takast omsyn til det som ligg til grunn for omsynet, når tiltaket skal planleggjast. I dei tilfella tiltak er øydeleggjande for kulturminneomsynet/kulturmiljøet, så kan det vurderast å gje avslag på søknad.
- c) For verneområdet på Lærdalsøyri gjeld føresegner i gjeldande reguleringsplan.
- d) For **bufferzona** mot verneområdet på Lærdalsøyri gjeld følgjande føringar:
 - A. Nye bustadar skal utformast i maksimum 2 etasjar. Utbygging/tilbygg/påbygg skal tilpassast dei nærliggjande bygningane i volum og materialbruk, slik at bygningsmiljøet kan framstå samla, med arkitektoniske referansar til det nærliggjande verneområdet.
 - B. Nye næringsbygningar skal tilpassast nærliggjande bygningar, og ikkje vera for dominerande i bygningsmiljøet.
 - C. For området skal det utarbeidast "Forvaltnings- og fortettingsplan". Denne skal syne kva bygg som har så stor kulturell, historisk og/eller antikvarisk verdi at dei ikkje skal rivast. Planen skal også synleggjere fortettingspotensiale, og kva prinsipp som då skal/bør nyttast for at området skal framstå samla, med arkitektoniske referansar til omgjevnadane. Planen skal også synleggjere generelle arkitektoniske løysingar for m.a. tomtedeling, påbygg, tilbygg og nybygg som ivaretek eksisterande omgjevningar og flaumsituasjonar. Inntil det føreligg

ein "Forvaltnings- og fortettingsplan", skal det innhentast uttale frå kulturminnemyndigheit ved søknad om riveløve. Bygningar som vert sett i stand, skal behalda sitt særpreg.

D. I fylgje Plan- og bygningslova § 7 kan det gjevast dispensasjon frå føresegnene når det føreligg serlege grunnar. Før ei slik dispensasjonsak vert behandla, skal det innhentast uttale frå fagmyndigheit.

9.7 Omsyn mineralressursar (H590)

- a) Omsynssone for mineralressursar gjeld grus- og pukkressursar.
- b) Ved vurdering av planar eller ved søknad om tiltak skal konsekvensen for mineralressursen vurderast.

10 BANDLEGGINGSSONER (pbl § 11-8 bokstav d)

Særskilte føresegner for bandleggingssoner

10.1 Bandlagt etter Naturmangfaldslova (H720)

1. Desse områda er bandlagt etter Naturmangfaldslova:
 - a) Bandleggingssone H720_1 Husum naturreservat (verneføremål edellauvskog, gråor- og almeskog).
 - b) Bandleggingssone H720_2 Bleia naturreservat (verneføremål botanisk og urskogprega verdfullt område frå fjord til høgfjell)
 - c) Bandleggingssone H720_3 Bleia-Storebotnen landskapsvernområde (verneføremål vakkert og eigenarta natur- og kulturlandskap frå fjord til fjell)
 - d) Bandleggingssone H720_4 Berdalen (verneføremål skogvern).
2. Det er ikkje tillate med tiltak som kjem i konflikt med verneinteressene.

10.2 Bandlagt etter Kulturminnelova (H730)

1. Automatisk freda kulturminne vist som omsynssone d) (SOSI-kode H730) er bandlagt etter kulturminnelova. Det er ikkje tillate å sette i gong tiltak som er eigna til å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme dei automatisk freda kulturminna eller framkalle fare for at

dette kan skje. Tiltak som kan ha innverknad på automatisk freda kulturminne skal leggjast fram for Vestland fylkeskommune, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8.

2. Den mellomalderske kyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.

10.3 Bandlagt etter andre lover (H740)

1. Disse områda er bandlagt etter Energilova der alt anleggsarbeid og alle tiltak skal avklarast med anleggs-/leidningseigar:
 - a) Bandleggingssone H740_1 utgjer kraftleidningar som krev konsesjon etter Energilova.
 - b) Bandleggingssone H740_2 utgjer regulert vatn for vasskraft.

11 SONE MED KRAV OM FELLES PLANLEGGING (pbl. § 11-8 bokstav e)

Særskilde føresegner til sone med krav om felles planlegging (H810)

1. Sone med krav til avklaring av nye tiltak i høve til planar for flaumsikring av Lærdalsøyri. Nye tiltak og planar må avklarast med sikringsprosjektet i NVE, men det er ikkje krav om felles reguleringsplan.

12 FØRESEGNSOMRÅDER

Følgjande områder er avsett som føresegnsområder:

Stadnavn	Feltområde	Storleik
Lærdalsøyri – Ulike arealføremål	#1	1229 daa

Borlaug – Samferdselsanlegg	#2	54 daa
Maristova Sør – Fritidsbustad	#3	78 daa
Maristova Nord – Fritidsbustad	#4	41 daa
Maristova- Idrettsanlegg	#5	297 daa
Gramstølen – Fritidsbustad	#6	610 daa
Buhaugane - Fritidsbustad	#7	1058 daa

1 Område merka med # på plankartet syner gjeldande reguleringsplanar skal gjelda delvis under desse føresetnadane:

- a) Reguleringsplankart skal gjelda framfor kommuneplankart med unntak av omsynssoner og samferdselslinjer som vil kunne supplera reguleringsplankart. Dei generaliserte arealføremåla under skravuren er ein illustrasjon som ikkje er bindande for den framtidige arealbruken.
- b) Generelle føresegner og retningsliner i kap. 1 skal supplera gjeldande reguleringsplanar.
- c) Særskilde føresegner og retningsliner i kap. 2 skal supplera og gjelda framfor føresegner i gjeldande reguleringsplan.

Retningsline

Bustader innanfor føresegnsområde #1 på Lærdalsøyri skal i hovudsak nyttast som fast bustad og ikkje som fritidsbustad. Dersom korttidsutleige av bustadar går ut over 60 dagar per år, vil kommunen vurdere at dette er næring i strid med tilleten arealbruk.

13 Retningslinjer ved dispensasjon

- a) Innanfor noverande arealføremål som ikkje er regulert utgjer kommuneplanens arealdel med plankart og dei utfyllande føresegner plangrunnlaget som søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal vurderast i tilhøve til. Tiltak som ikkje er i tråd med dette, kan berre godkjennast gjennom endring av kommuneplan, utarbeiding eller endring av reguleringsplan eller gjennom dispensasjon.
- b) Frådeling, nybygging og endring av eksisterande bygg skal skje på ein måte som tek omsyn til miljø, jordvern, sikkerheit, tilgjenge, kulturminner/kulturmiljøer og er i tråd med området sin karakter.
- c) Generelle føresegner og retningslinjer skal også gjelde ved handsaming av dispensasjonssøknader.
- d) Ved handsaming av søknader om dispensasjon for bustader og fritidsbusetnad skal i tillegg til generelle føresegner også rammer gjeve i kap. 2.1 underpunkt 3 (bustader) og kap. 2.2 underpunkt 3 (fritidsbusetnad) leggst til grunn.

Tegnforklaring

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/1127870-1/200 02.12.2015	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 1.200.000 Ljostveit Martin Skårheim F.NR: 080792*****
---	--

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas 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.

Pengeheftelser

2015/1193752-1/200 21.12.2015	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 1.800.000 PANTHAVER: SOGN SPAREBANK ORG.NR: 837897912 Uomsettelig ELEKTRONISK INNSENDT
---	---

2025/1417079-1/200 19.11.2025 10:00	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 400.000 PANTHAVER: SOGN SPAREBANK ORG.NR: 837897912 ELEKTRONISK INNSENDT
---	--

Servitutter

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1980/2552-1/53 11.09.1980	REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4642 GNR:6 BNR:20
2020/1041321-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:1422 GNR:6 BNR:35

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

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLVANG	Beregnet areal	965.4
Etablert dato	11.09.1980	Historisk oppgitt areal	965,8
Oppdatert dato	15.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	6/35
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	11.09.1980			6/20 (-965,8), 6/35 (965,8)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6768830.86	426213.03	0	Ja	965.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LJOSTVEIT MARTIN SKÅRHEIM F080792*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Brendeholten 47A 6814 FØRDE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Saltkjelen 35

Adressetilleggsnavn:

Poststed	6887 LÆRDAL	Kirkesogn	07090304 Lærdal
Grunnkrets	105 Ljøsne	Tettsted	
Valgkrets	7 Rikheim/Ljøsne		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	177300535		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	177300543		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 177300535: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		23.02.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Saltkjelen 35	H0101	6/35	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 177300543: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		23.02.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/35	-	-	-	-	-



Eiendomskart for eiendom 4642 - 6/35//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet - - - - - Hjelpelinje vegkant Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punktfaste ----- Hjelpelinje vannkant | <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | <ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig | <ul style="list-style-type: none"> ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent ⊙ Grensepunkt - bolt ⊙ Grensepunkt - kors ⊙ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering |
|---|---|---|---|

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	965,40 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6768830,86	Øst	426213,03	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6768846,79	426229,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Vegkant (85)	22,84		
2	6768807,75	426217,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	41,34	69,66	
3	6768825,39	426192,6	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	30,63		
4	6768849,42	426206,58	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,80		



Lærdal kommune

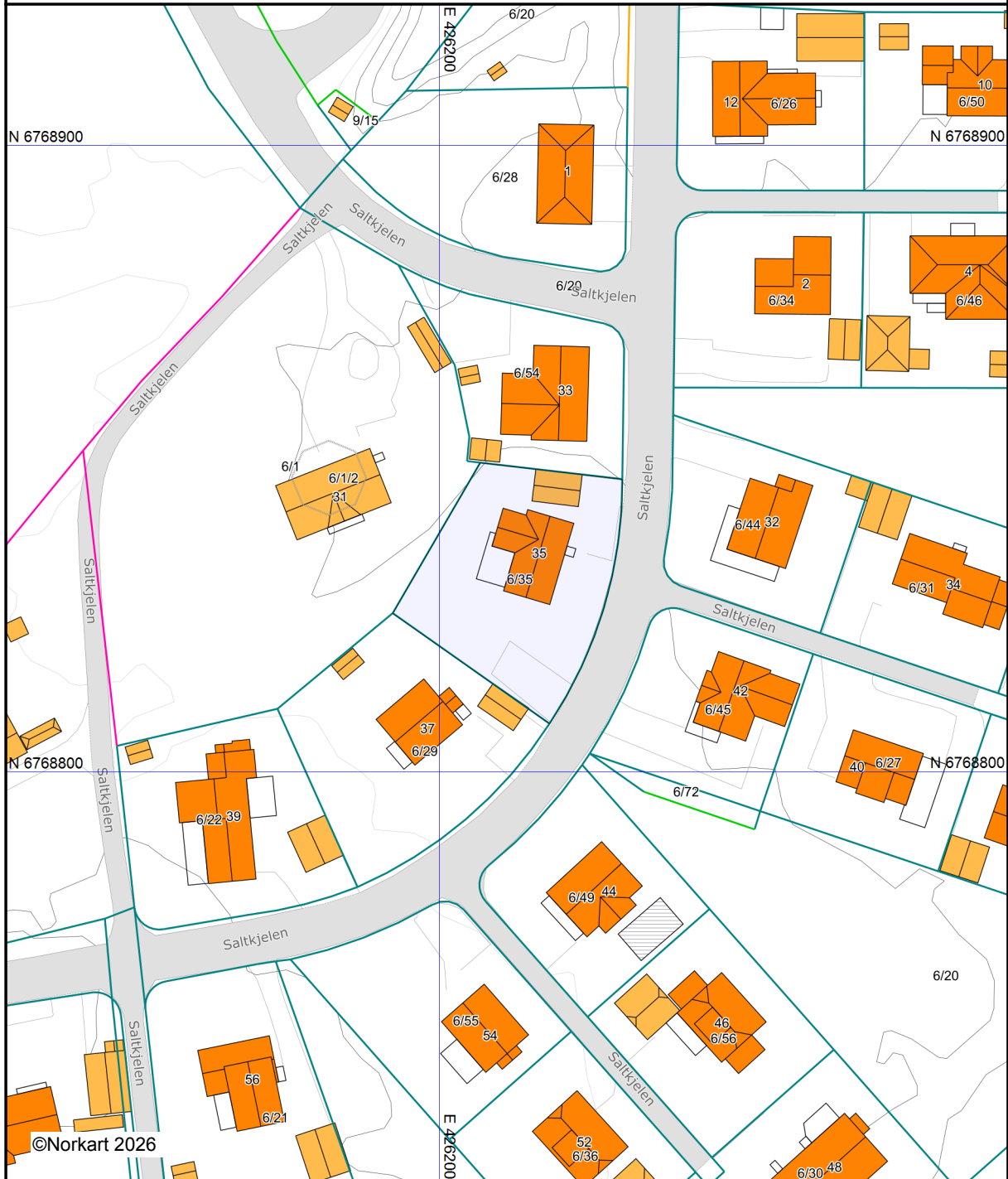
Grunnkart

Eigedom: 6/35
Adresse: Saltkjelen 35
Dato: 13.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eigdomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eigdomsgr. mindre nøyaktig >20<=500 cm	Eigdomsgr. omtvista	Hjelpelinje vasskant
Eigdomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eigdomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje vegkant	Hjelpelinje fiktiv
Eigdomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eigdomsgr. utan nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	

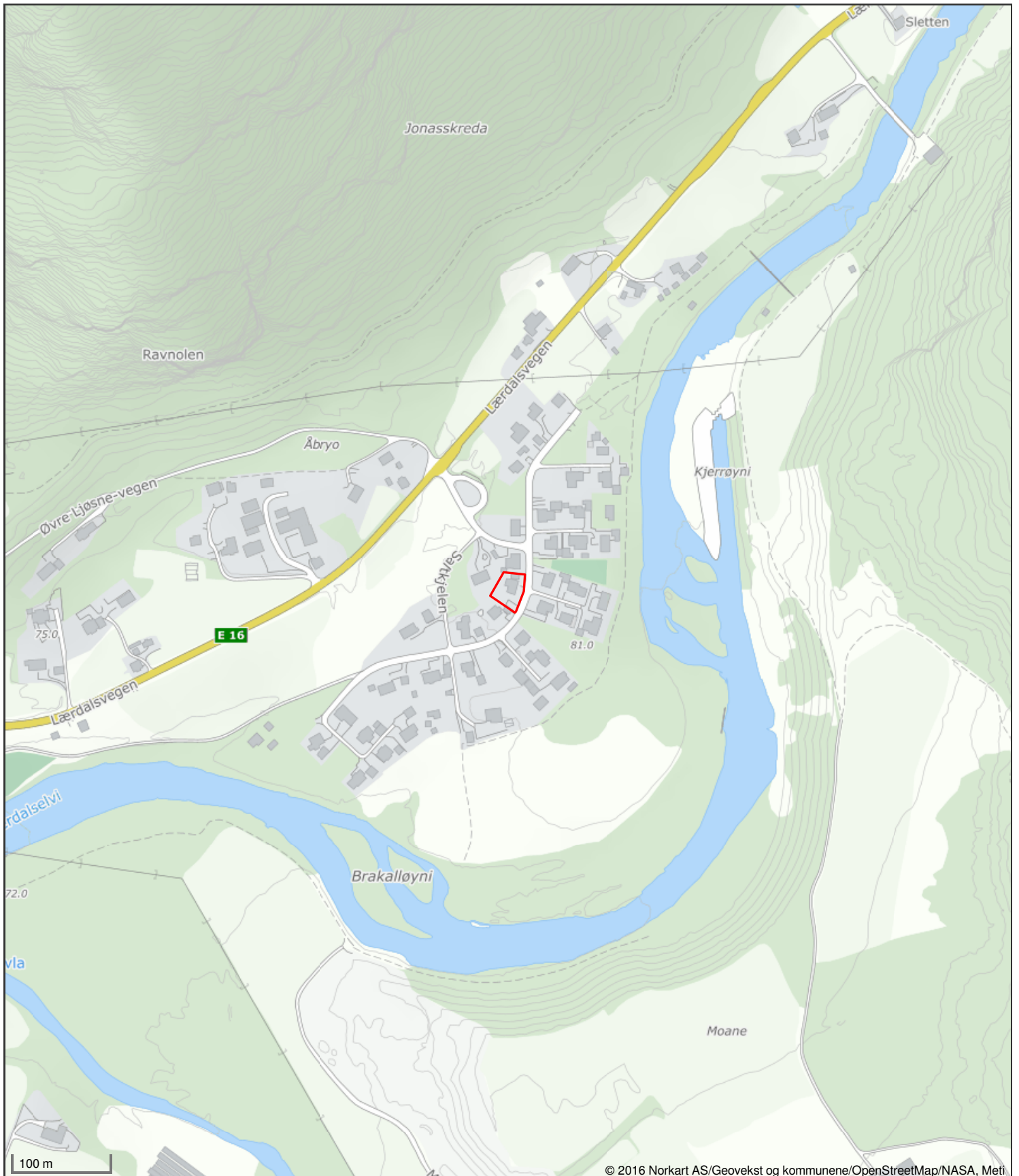


©Norkart 2026

Det vert teke atterhald om at det kan førekome feil, manglar eller avvik i kartet. Spesielt gjeld dette usikre eigedomsgrenser. Dette kartet kan ikkje nyttast som situasjonsplan i byggesaker.



Oversiktskart for eiendom 4642 - 6/35//



SØKNAD OM ANSVARSRETT

for arbeid etter § 93 jfr. § 98 i bygningsloven av 18.6.65

Til bygningsrådet i Lærdal kommune

5890 Lærdal

Byggeplass (adresse)

Saltkjelen

Matr.nr.

G.nr. B.nr.

Parsell nr.

Byggherrens navn

Adresse

Telefon

Signe Marie Skårheim

5890 Lærdal

Ansvarshavendes navn

Adresse

Telefon

Nils Tverberg Brødr. Høtland a/s 5800 Sogndal

616

Arbeidets art

Byggets art

Byggesøknadens dato

Bygn.rådets eller bygn.sjefens vedtak

Nybygg

Bustadhus

24.4.81

dato

sak

Under henvisning til § 98 i bygningsloven av 18.6.65 søker jeg herved om godkjenning som ansvarshavende for

 hele ovennevnte byggearbeid

 følgende del av ovennevnte byggearbeid: Tømmer og snekkerarbeid

Jeg har

 autorisasjon som entreprenør i klasse

 håndverksbrev/svennebrev som

 følgende kvalifikasjoner

Dokumentasjon av kvalifikasjoner:

 følger vedlagt med i alt bilag

 er innsendt tidligere

Jeg påtar meg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at ovennevnte byggearbeid blir riktig og fagmessig utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon. Jeg forplikter meg til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende, herunder ikke å gjøre endringer i arbeidet uten at bygningsrådets godkjenning er innhentet.

Sogndal den 24.4.81


søkerens underskrift

Som byggherre for nevnte arbeid forplikter jeg meg til å rette meg etter de krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i henhold til bygningsloven og byggeforskriftene. Dersom ansvarshavende slutter før hans arbeid er fullført forplikter jeg meg til å stoppe arbeidet inntil ny ansvarshavende er godkjent av bygningsrådet.

Lærdal

den

24/4-81


byggherrens underskrift

TIL SØKEREN

Søkeren underrettes med dette om

 at søknaden er godkjent.

Det forutsettes at ansvarshavende gjør seg kjent med sakens dokumenter. Det bemerkes at kontraktsforholdene mellom byggherren og ansvarshavende er bygningsmyndighetene uvedkommende. Eventuell stedfortreder for ansvarshavende på byggeplassen må oppgis til bygningssjefen.

 at søknaden ikke er godkjent av følgende grunner: at søknaden ikke er behandlet idet byggesøknaden er avslått/bortfalt.*Sædal*

den

*14.05.87**John Grette*

bygningssjef

Vedlegg:

- byggetillatelse
 instruks for ansvarshavende

Kopi til:

- byggherren

OPPLYSNING OM KLAGEADGANG

I samsvar med forvaltningslovens § 27 meldes med dette at bygningssjefen/bygningsrådet har truffet vedtak som gjengitt ovenfor.

Vedtaket kan påklages til bygningsrådet/fylkesmannen, jfr. b.l. §§ 14 nr. 3 og 17.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da dette skriv kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes bygningsrådet. Den skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når dette skriv kom fram. Om adgang til å få klagefristen forlenget og om adgang til å påklage vedtaket selv om klagefristen er oversittet m.m., gjelder bestemmelsene i forvaltningslovens §§ 29-31. Om oppsettende virkning av klage, gjelder forvaltningslovens § 34. Har De ikke adgang til å gjøre Dem kjent med disse bestemmelser, eller trenger De veiledning med hensyn til hva De skal eller kan gjøre, kan De henvende Dem til bygningsvesenet.

SØKNAD OM ANSVARSRETT

for arbeid etter § 93 jfr. § 98 i bygningsloven av 18.6.65

Til bygningsrådet i Lærdal Kommune
5890 Lærdal

Byggeplass (adresse)

Saltkjelen

Matr.nr.

G.nr. B.nr.

Parsell nr.

tomt nr. 23

Byggherrens navn

Signe Skårheim

Adresse

5890 Lærdal

Telefon

Ansvarshavendes navn

Sigurd Frøtland

Adresse

5890 Lærdal

Telefon

Arbeidets art

Nybygg

Byggets art

Boligbygg

Byggesøknadens dato

24.04.81

Bygn.rådets eller bygn.sjefens vedtak

dato

sak

Under henvisning til § 98 i bygningsloven av 18.6.65 søker jeg herved om godkjenning som ansvarshavende for

 hele ovennevnte byggearbeid følgende del av ovennevnte byggearbeid:Grunn, mur- og betongarbeid

Jeg har

 autorisasjon som entreprenør i klasse håndverksbrev / svennebrev som følgende kvalifikasjoner

Dokumentasjon av kvalifikasjoner:

 følger vedlagt med i alt bilag er innsendt tidligere

Jeg påtar meg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at ovennevnte byggearbeid blir riktig og fagmessig utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon. Jeg forplikter meg til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende, herunder ikke å gjøre endringer i arbeidet uten at bygningsrådets godkjenning er innhentet.

Lærdal

den

24/4-1981Sigurd Frøtland

søkerens underskrift

Som byggherre for nevnte arbeid forplikter jeg meg til å rette meg etter de krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i henhold til bygningsloven og byggeforskriftene. Dersom ansvarshavende slutter før hans arbeid er fullført forplikter jeg meg til å stoppe arbeidet inntil ny ansvarshavende er godkjent av bygningsrådet.

Lærdal

den

24/4-81Signe M. Skårheim

byggherrens underskrift

TIL SØKEREN

┌

└

Form nr. 23

Saksjefen

┌

3830 Lardal

Stigene Skole

Søkeren underrettes med dette om

3830 Lardal

Stigene Skole

at søknaden er godkjent.

Det forutsettes at ansvarshavende gjør seg kjent med sakens dokumenter. Det bemerkes at kontraktsforholdene mellom byggherren og ansvarshavende er bygningsmyndighetene uvedkommende. Eventuell stedfortreder for ansvarshavende på byggeplassen må oppgis til bygningsjefen.

at søknaden ikke er godkjent av følgende grunner:

Grunn nr. 1

at søknaden ikke er behandlet idet byggesøknaden er avslått/bortfalt.

Lardal

den

14.05.81

Morm Gustav

bygningsjef

Vedlegg:

- byggetillatelse
- instruks for ansvarshavende
-
-

Kopi til:

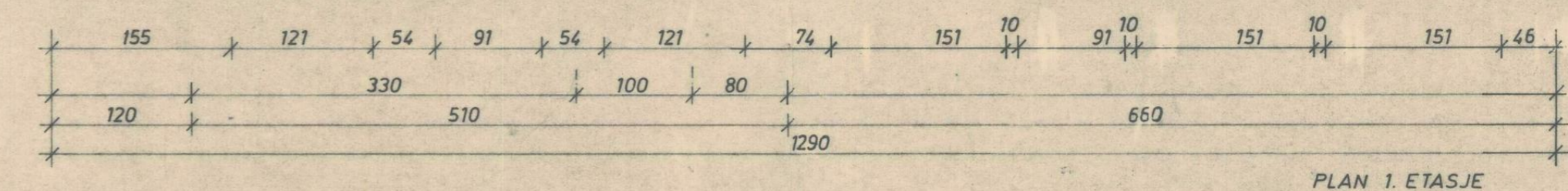
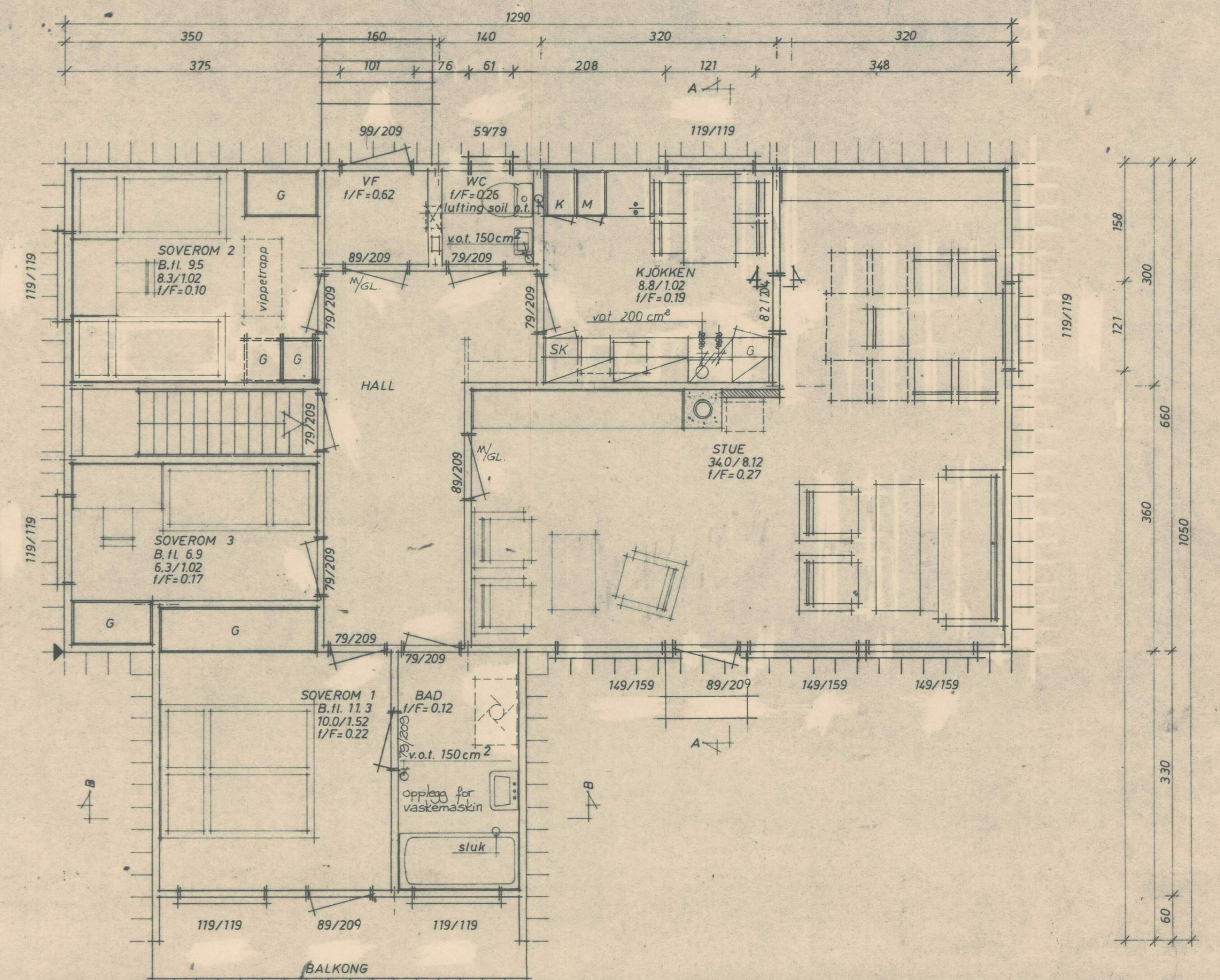
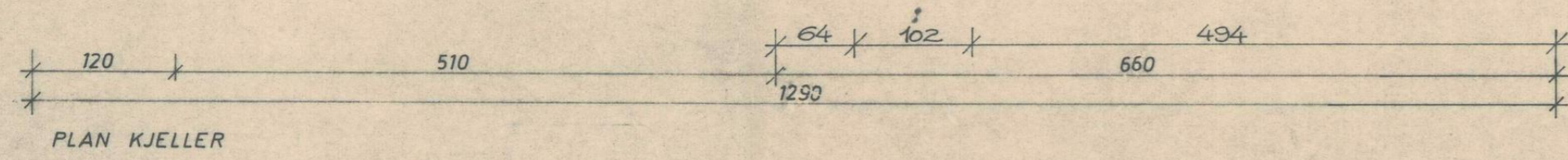
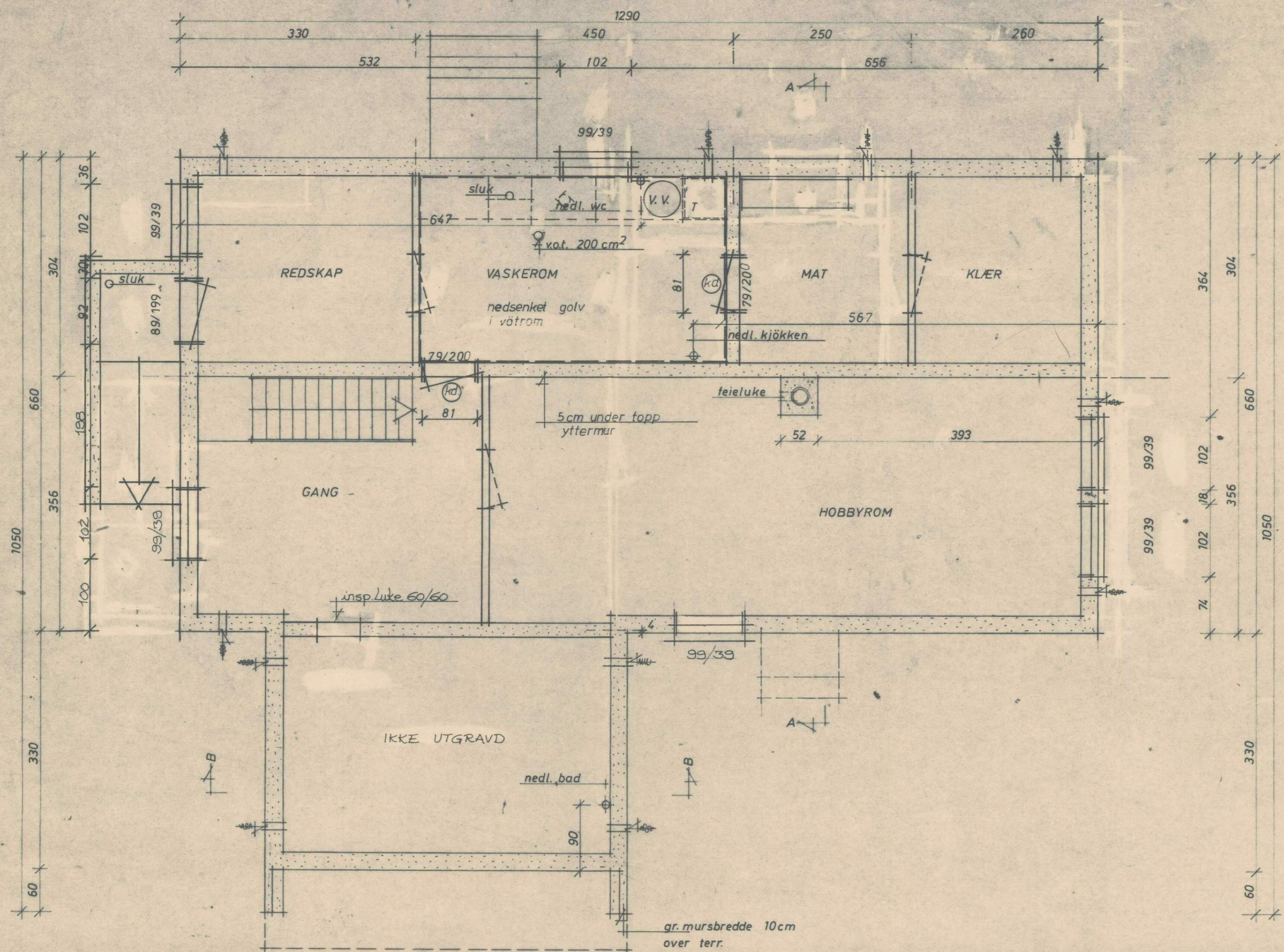
- byggherren
-
-

OPPLYSNING OM KLAGEADGANG

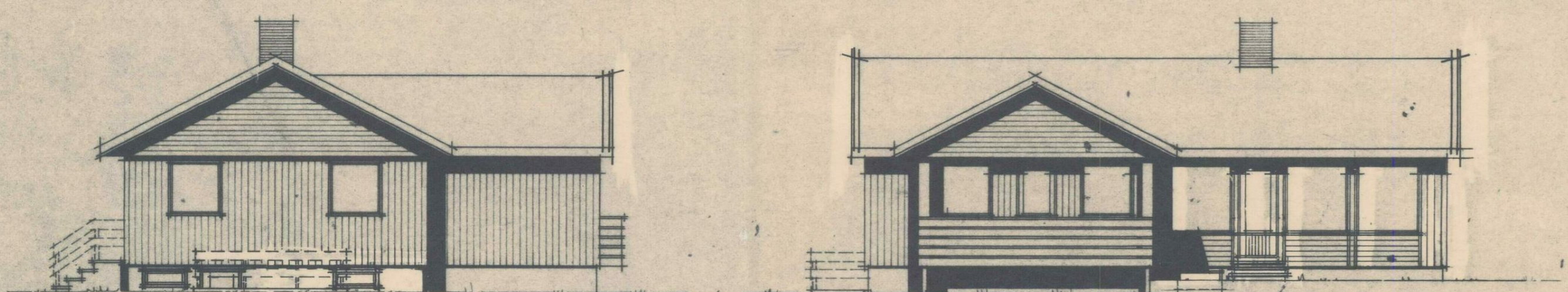
I samsvar med forvaltningslovens § 27 meldes med dette at bygningsjefen/bygningsrådet har truffet vedtak som gjengitt ovenfor.

Vedtaket kan påklages til bygningsrådet/fylkesmannen, jfr. b.l. §§ 14 nr. 3 og 17.

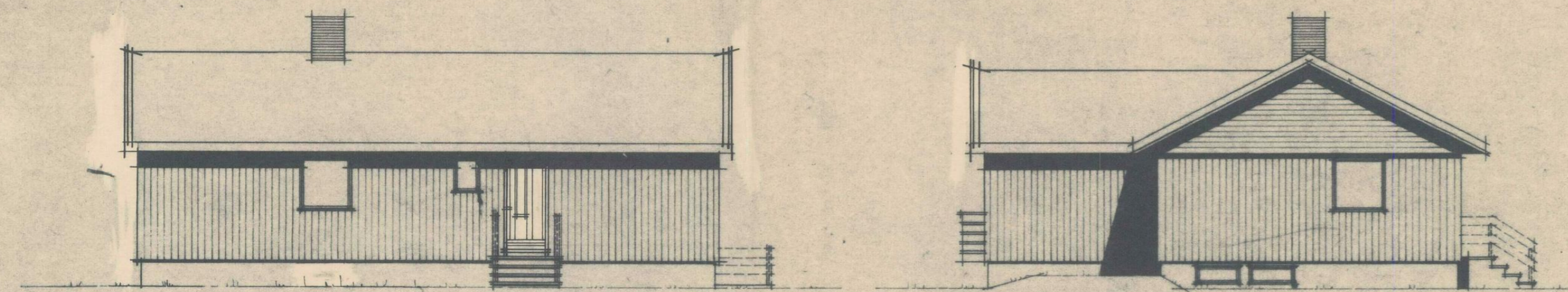
Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da dette skriv kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes bygningsrådet. Den skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når dette skriv kom fram. Om adgang til å få klagefristen forlenget og om adgang til å påklage vedtaket selv om klagefristen er oversittet m.m., gjelder bestemmelsene i forvaltningslovens §§ 29-31. Om oppsettende virkning av klage, gjelder forvaltningslovens § 34. Har De ikke adgang til å gjøre Dem kjent med disse bestemmelser, eller trenger De veiledning med hensyn til hva De skal eller kan gjøre, kan De henvende Dem til bygningsvesenet.



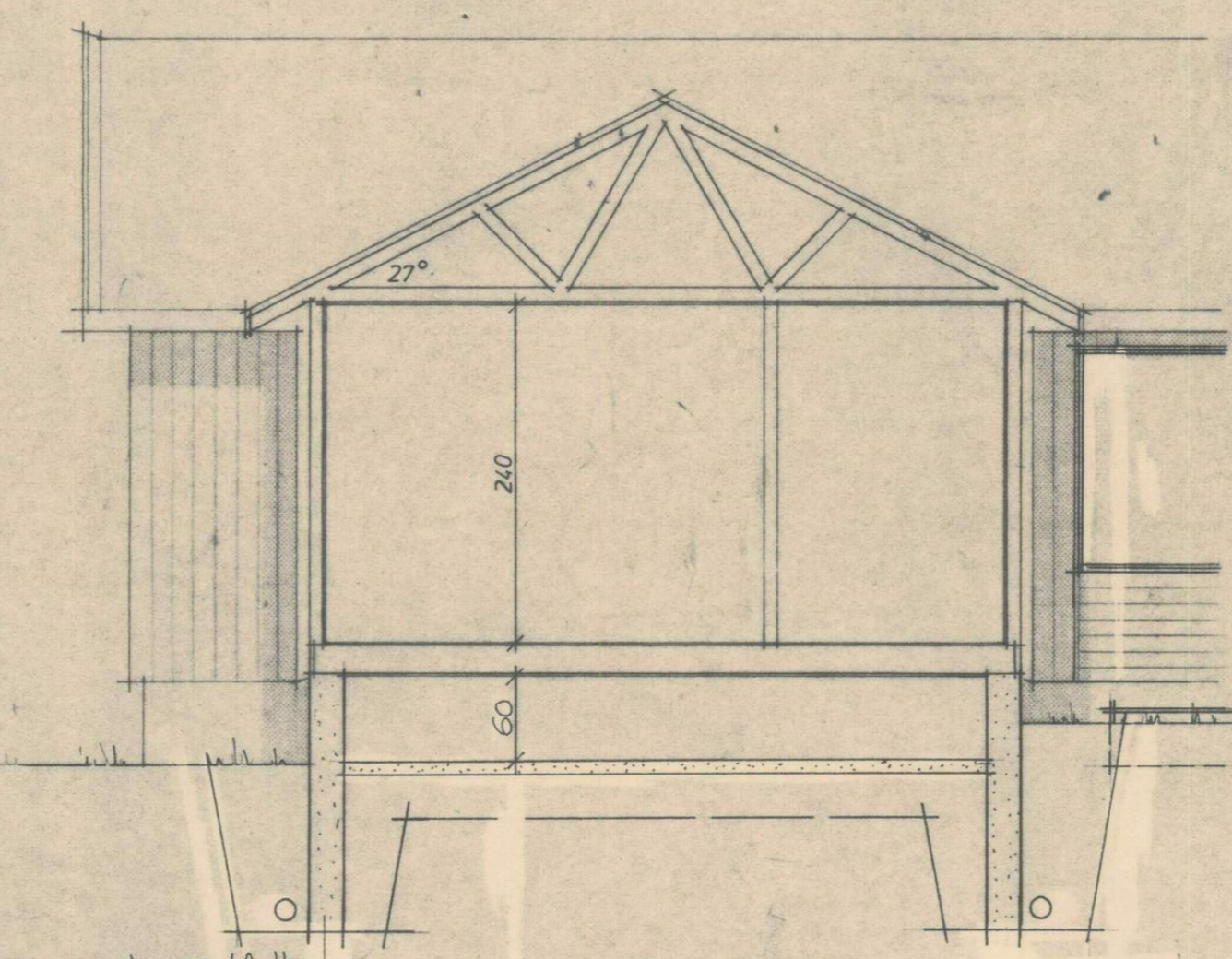
20 APR 1951
 Sak nr. 52/81
 Arkiv nr. 571
 LÆRDAL BYGNINGSRÅD



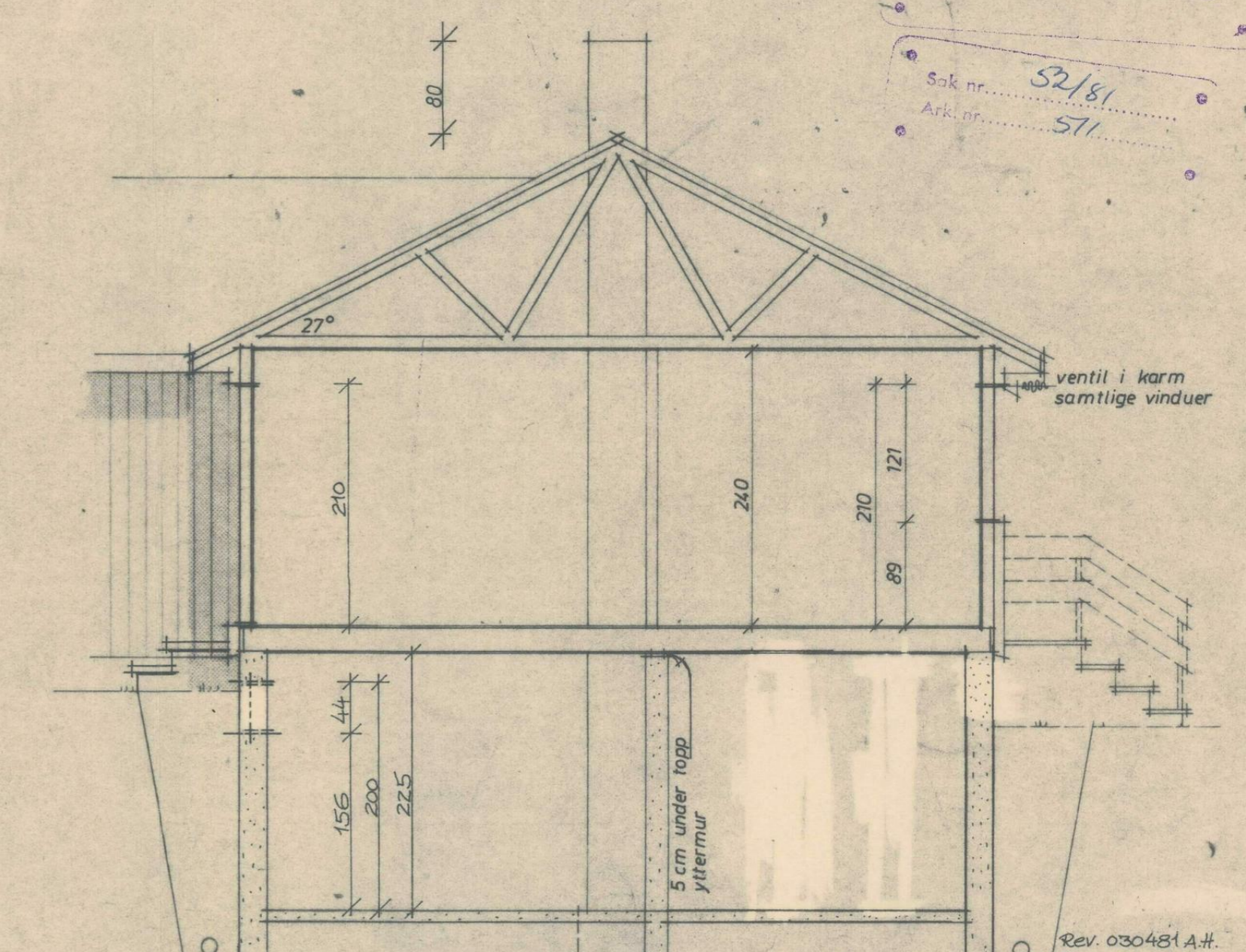
FASADE MOT. FASADE MOT.



FASADE MOT. FASADE MOT.



SNITT B-B



SNITT A-A

FASADER
 --- nivående terr.
 --- planert terr.

Rev. 030481 A.H.
 Rev. 131179 J.N.
 Rev. 220879
 Rev. 010478

STED: SALTKEJLEN, LÆRDAL KOMM.	Målestokk: 1:100	Tegn. Trc. G.V.	Datum: 10.11.72
BYGGHR.: SIGNE SKÅRHEIM	1:50	Kfr.	
SAK: ENEBOLIG	Erstatning for:		

Bruttoareal: 101,37 m²
 Leieareal: 94,70 m²

BRØDR. HETLAND
 SANDNES - BRYNE - SKARNES
 Tlf. 1000 - 81 090 - 1126 - 1159

14-95-12M+

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99-nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
5895 Ljøsne		6/35		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
nybygg	einebustad	24/4-81	14/5-81	52/81
Byggherre		Adresse		Tif.
Signe Marie Skårheim,		5895 Ljøsne.		
Anmelder		Adresse		Tif.
Br. Hetland A/S v/N. Tverberg,		5800 Sogndal.		
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
Nils Tverberg,		5800 Sogndal.		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
5890 Lærdal 3 8- 1982	for Komm.ing. i Lærdal Asle Skalle Asle Skalle Underskrift

Sendes til

Byggherre
 Anmelder
 Ansvarshavende
 Byggeskytelsemyndighet



Lærdal
kommune

Arealdel til kommuneplanen

Føresegner



Vedteke i kommunestyret 14.09.2023

Grøne
Lærdal

Oppdragsgjevar: Lærdal kommune
 Oppdragsgjevares kontaktperson: Monika Lysne
 Rådgjevar: Norconsult AS, Studievegen 2, NO-2815 Gjøvik
 Oppdragsleiar: Cornelis Erstad
 Fagansvarleg: Ingrid Finne Klynderud
 Andre nøkkelpersonar: Kjell Ove Hjelmeland, Katrine Myklatun

8	2023/2024	FØRESEGNER – oppdatering etter vedtaket	MOLY	Monika Lysne	
7	2023-08	FØRESEGNER – endringar etter motsegnshandsaming	MOLY	Monika Lysne	
6	2023-06	FØRESEGNER – endringar i motsegnshandsaming	MOLY	Monika Lysne	
5	2022-05-25	FØRESEGNER – Retting etter 1.gangshandsaming	INGKLY	CorErs	INGKLY
4	2022-03-05	FØRESEGNER - Retting etter ny gjennomgang av LK	INGKLY	CorErs	
3	2022-02-24	FØRESEGNER - oppretting etter gjennomgang av LK. Til KS.	INGKLY	CorErs	
2	2022-02-19	FØRESEGNER - etter gjennomgang av Monika Lysne	INGKLY		
1	2022-02-01	FØRESEGNER - UTKAST	INGKLY		
Versjon	Dato	Omtale	Utarbeidd	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidd av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandlar. Opphavsretten tilhøyrar Norconsult AS. Dokumentet må berre nyttast til det føremål som går fram i oppdragsavtalen, og må ikkje kopierast eller gjerast tilgjengeleg på annan måte eller i større utstrekning enn føremålet tilseier.

Innhald

1	GENERELLE FØRESEGNER OG RETNINGSLINER	5
1.1	Tilhøve nye og gamle planar, plankrav (pbl §§ 1-5 og 12-7 nr 11)	5
1.2	Krav til dokumentasjon, detaljplanar og illustrasjonar (pbl § 11-9 nr 8)	7
1.3	Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr 4)	7
1.4	Utbyggingsavtale (pbl § 11-9 nr 2)	8
1.5	Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5)	9
1.6	Byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5)	9
1.7	Byggeforbodsbelte langs sjø og vassdrag (pbl § 1-8)	9
1.8	Vassdrag og blågrøne strukturar (pbl § 11-9 nr. 6)	10
1.9	Samfunnssikkerheit (pbl § 12-7 nr. 4)	11
1.10	Retningslinjer for byggeskikk, estetikk og universell utforming	12
1.11	Kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)	13
1.12	Barn og unge sine interesser (pbl § 3-3)	14
1.13	Uteopphaldsareal (pbl § 12-7 nr. 4)	15
1.14	Parkering (pbl § 11-9 nr 5)	17
1.15	Energi og klima (pbl § 3-1)	18
1.16	Vassforsyning, avlaup og avfall (pbl § 11-9 nr. 3)	18
1.17	Støy (pbl § 11-9 nr. 6)	19
1.18	Massehandtering (pbl § 11-9 nr. 3)	20
1.19	Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)	20
1.20	Bruksendring og seksjonering (pbl § 20-1)	20
2	AREALFØREMÅL Bygningar og anlegg (pbl § 11-7 nr 1)	22
2.1	Bustader (B) (pbl §§ 11-6, 11-9 nr 1, 3, 5 og 11-10 nr. 1 og 2)	22
2.2	Fritidsbusetnad (F) (pbl §§ 11-6, 11-9 nr 1, 3, 5 og 11-10 nr. 1 og 2)	23
2.3	Sentrumsføremål (S) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)	25
2.4	Forretning (FOR) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)	25
2.5	Offentleg eller privat tenesteyting (OPT) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)	26
2.6	Fritids- og turistføremål (FT) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)	26
2.7	Råstoffutvinning (R) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)	28
2.8	Næringsverksemd (N) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)	28
2.9	Idrettsanlegg (I) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)	28
2.10	Andre typar bebyggelse og anlegg (ABA) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)	29
2.11	Kombinert bygg og anlegg (KBA) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)	29
3	AREALFØREMÅL Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr 2)	31
3.1	Samferdselsanlegg (pbl §§ 11-10 nr 2 og 3)	31
3.2	Parkering (P) (pbl §§ 11-10 nr 2 og 3)	31
3.3	Kombinert arealføremål Samferdselsanlegg (SK) (pbl §§ 11-10 nr 2,3)	31
3.4	Juridiske linjer Samferdsel – Turveg og Farlei	31



4	AREALFØREMÅL Grønstruktur (pbl § 11-7 nr 3)	32
4.1	Friområde (GF) (pbl § 11-11 nr 5)	32
5	AREALFØREMÅL Forsvaret (pbl § 11-7 nr 4)	32
6	AREALFØREMÅL LNFR-områder (pbl § 11-7 nr 5)	33
6.1	Landbruk og gardstilknytt nærings (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1, 4)	33
6.2	LNFR-spreidd Bustader (pbl § 11-11 nr 2) (SPB)	34
6.3	LNFR-spreidd Fritidsbusetnad (pbl § 11-11 nr 2) (SPF)	35
7	AREALFØREMÅL Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-7 nr 6)	38
7.1	Vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl § 11-11 nr. 3 og 4)	38
7.2	Farlei FA (pbl § 11-11 nr. 3, 4 og 5)	38
7.3	Småbåthamn (pbl § 11-11 nr. 3 og 4)	38
7.4	Fiske (FI) (pbl § 11-11 nr. 3 og 4)	39
7.5	Akvakultur (AKV) (pbl § 11-11 nr. 3 og 4)	39
7.6	Kombinert føremål for ankring og farlei (VK) (pbl § 11-11 nr. 3, 4 og 5)	39
8	STØYSONE og FARESONER (pbl § 11-8 bokstav a)	40
8.1	Støysoner (H210 og H220)	40
8.2	Faresone skredfare (H310)	40
8.3	Faresone flaumfare (H320)	41
8.4	Faresone høgspent (H370)	41
8.5	Faresone militær verksemd (H380)	41
9	OMSYNSSONER (pbl § 11-8 bokstav c)	42
9.1	Omsyn landbruk (H510) (pbl § 8 bokstav c)	42
9.2	Omsyn til tamreinområde (H520)	42
9.3	Omsyn friluftsliv (H530)	42
9.4	Omsyn verdifulle kulturlandskapsområde (H550)	42
9.5	Omsyn nasjonalt villreinområde (H560_1 og H560_2)	43
9.6	Omsyn bevaring av kulturmiljø (H570)	44
9.7	Omsyn mineralressursar (H590)	45
10	BANDLEGGINGSSONER (pbl § 11-8 bokstav d)	45
10.1	Bandlagt etter Naturmangfaldslova (H720)	45
10.2	Bandlagt etter Kulturminnelova (H730)	45
10.3	Bandlagt etter andre lover (H740)	46
11	DETALJERINGSSONE (pbl § 11-8 bokstav f)	Feil! Bokmerke er ikke definert.
12	FØRESEGNSOMRÅDER	46
13	Retningslinjer ved dispensasjon	48

1 GENERELLE FØRESEGNER OG RETNINGSLINER

1.1 Tilhøve nye og gamle planar, plankrav (pbl §§ 1-5 og 12-7 nr 11)

1. Disse reguleringsplanane skal gjelde framleis i sin heilskap, med unntak av omsynssoner for naturfare og tilhøyrande føresegner (§§ 8.2 og 8.3), som vil liggje føre ved motstrid:

1977002	Saltkjelen bustadfelt
1977003	Sluppen hyttefelt
1979001	Horge Bustadfelt
1995002	Tynjadalsvegen
1995004	Massedeponi, Tynjadalen
2002001	E16 Seltun - Voldum
2003002	E16 Voldum - Borlaug
2004001	Borgund Besøkscenter og gravplass ved kyrkjene
2006003	Borgunds fjorden, treningsbane for motorcross
2006004	E16, Stuvane-Seltun bru
2008003	Verneområdet på Lærdalsøyri
2009004	Kommunalteknisk anlegg på Håbakken
2012001	Øyragata, Esso – Lindstrøm, del 1
2014001	Forthun
2014002	Endring Kyrkjeteigen
2014003	Endring Bergo
2014004	Endring Kyrkjegata
2015001	Mari-Jakobvegen 1
2015002	Brugrand
2015004	Endring Gramstølen hyttegrend (J1-J6)
2016001	Næringsområde N1, Bergo
2016003	Einemomarki
2017001	Muggeteigen
2017004	(OP)Håbakken næringsareal, delområde 1
2019001	RV5, Nedre Eri - Håbakken
2019002	Utviding Saltkjelen bustadfelt
2019003	E16, Håbakken, med lokalvegnett og avkøyrslar
2019004	Del av Øyramarki på Lærdalsøyri

Elles skal reguleringsplanar vedteke siste 3 år gjelda i sin heilheit (2020-2023).

I dei tilfella det vert søkt om tiltak som rår område kartlagd med verdifull natur etter NiN-metodikk eller DN-handbok, skal det gjerast vurderingar av kva for konsekvensar tiltaket kan få for natur, då etter prinsippa i Naturmangfaldlova §§ 8-12. Vurderingane skal leggjast stor vekt på i avgjerda i byggjesaka.

I dei tilfella det vert søkt om tiltak i områda som eldre reguleringsplan skal gjelda, må det undersøkast om naturfare er godt nok kartlagt og handtert i planen. Ny kunnskap om naturfare erstattar alltid dei gamle, og må vera førande for

handtering av saka vidare. I aktsemdssoner som ikkje er faresonekartlagde, må det dokumentarast at tiltaket tilfredstiller tryggleiksklassane for tiltaket.

2. Føresegningsområde # - reguleringsplan skal framleis gjelda delvis

Tidlegare vedtekne reguleringsplanar merka med føresegningsområde # skal gjelda under desse føresetnadane:

- a) Omsynssoner og samferdselslinjer som turveg ol. i kommuneplankartet skal supplera gjeldande reguleringsplankart.
Dei generaliserte arealføremåla i kommuneplankartet innanfor føresegningsområde er ein illustrasjon som syner hovudarealføremål.
- b) Generelle føresegner og retningslinjer i kap. 1 skal supplera gjeldande reguleringsplanar.
- c) Særskilde føresegner og retningslinjer i kap. 2 skal supplera og gjelda framfor føresegner i gjeldande reguleringsplan.
- d) Kommunen kan krevje utarbeiding av reguleringsplan for tiltak av vesentleg storleik, eller når andre samfunnsinteresser tilseier dette innanfor reguleringsplanar vedtatt etter tidlegare plan- og bygningslov.

3. Noverande utbygde områder utan reguleringsplan

- a) For noverande utbygde områder utan reguleringsplan gjeld rammer for utbygging av tiltak fastsett under det enkelte arealføremål i kap. 2.
Det gjeld for desse områda:
ABA10, ABA11, ABA12, B10, B11, B13, B14, B15, B16, FA, FI, FOR10, FT10, GF10, GF11, I1, I10, M10, N10, N11, N12, N13, N15, N16, N17, N18, N19, OPT10, OPT11, OPT13, P10, P11, R10, R11, R12, SK10, SK11.
- b) Kommunen kan krevje utarbeiding av reguleringsplan også for mindre tiltak når samfunnsinteresser tilseier dette.

4. Framtidige byggeområder

For framtidige ikkje utbygde områder sett av til:

- a) Bygningar og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1 er det krav om reguleringsplan før det kan setjast i gang bygge- og anleggstiltak. Det gjeld for desse områda: B2, B6, B7, B9, F3, FT1, I1, KBA1, KBA2, N1, N5, N7, N9, R1.
- b) LNFR-spreidd bustad og LNFR-spreidd fritidsbusetnad etter pbl § 11-7 nr. 5 er det krav om ein heilskapleg illustrasjonsplan for heile eller delar av tiltaksområdet før det kan setjast i gang bygge- og anleggstiltak, jf. pkt. 6.2 og 6.3. I dei områda der ROS-analysen avdekkar naturfare, er det krav om reguleringsplan i dei tilfella der omsøkt areal ikkje er kartlagd for reell

naturfare (manglar faresonekartlegging). Unntak for plankravet, er der omsøkt tiltak ligg utanfor aktsemdsområde for naturfare.

Det gjeld for desse områda:

SPB1, SPB2, SPB3, SPB4, SPB5, SPB6, SPB7, SPF1, SPF2, SP4 og SPF5.

Retningslinjer:

- a) Kommunen kan krevje reguleringsplan for massedeponering og utfylling innanfor LNFR-føremål dersom arealet er større enn 1 daa eller avvik meir enn 3 meter frå eksisterande terreng.
- b) Det er krav om reguleringsplan ved seksjonering/bruksendring av hotell o.l. (næringsføremål) til fritidsbustader/bustader, jf. pkt 1.20.

1.2 Krav til dokumentasjon, detaljplanar og illustrasjonar (pbl § 11-9 nr 8)

1. Ved søknad om bygge- og anleggstiltak skal det leggst ved situasjonsplan, snittteikningar og fasadeteikningar for bygg. Situasjonsplan skal vera målsatt for eksisterande og nytt terreng, bygningar osb.
2. Ved søknad om større bygge- og anleggstiltak skal det leggst ved illustrasjonsplan, sol- og skyggeanalysar, fotomontasjar/perspektiv i 3D og utomhusplan. Dette kravet gjeld også for alle bygge- og anleggstiltak innanfor LNFR-spreidd bustader og fritidsbustader og omsynssone H570, jf. pkt. 6.2, 6.3 og 9.6.
3. Utomhusplan for leike- og uteopphaldsareal skal som minimum syne høgde på terreng, vegetasjon, beplantning, dekke, murar, møblering, belysning og skilt. Utomhusplan skal, saman med overvasssplan, syne korleis disponering og drenering av overvatn skal løysast.
4. Ved bygging eller restaurering av blokk skal mogelegheita for «grøne tak» eller «blågrøne tak» vurderast og utgreiast. Det skal dokumenterast at jorddjupn og vegetasjonsdekke på lokk og tak er tilstrekkeleg til å innfri krav til fordrøying av vatn.

1.3 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr 4)

1. Teknisk infrastruktur og samfunnstenester

Innanfor områder sett av til bygningar og anlegg med underføremål, kan utbygging ikkje finne stad før naudsynte samfunnstenester og teknisk infrastruktur er sikra opparbeidd.

2. Uteoppfallsareal og parkering

Innanfor sentrumsføremål (S) og bustadområde (B) skal leike- og uteoppfallsareal og parkering vera sikra opparbeidd eller ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve for nye bustader.

3. Risiko, sårbarheit og naturfare

Før det kan tillatast igangsetjing av bygge- og anleggstiltak skal tilstrekkeleg sikkerheit mot risiko, sårbarheit irekna naturfare vera dokumentert, og om naudsynt ferdig opparbeida. Sjå pkt. 1.9 og kap. 8.

4. Dokumentasjonskrav

Før det kan tillatast igangsetjing av bygge- og anleggstiltak skal krav til dokumentasjon og illustrasjonar vera utarbeida og godkjent av kommunen i samsvar med krav stilt i pkt. 1.2 og andre krav stilt i kap. 2.

1.4 Utbyggingsavtale (pbl § 11-9 nr 2)

1. Prinsipp

- a) Utbyggingsavtale kan nyttast i heile kommunen innanfor alle typar tiltak som lova opnar for, når ein eller fleire føresetnader om avtaleinngåing elles er til stades, jf. § pbl 17-2.
- b) Utbyggingsavtale kan innehalde føresegner om m.a. følgjande:
 - Offentleg køyreveg, offentlig gang- og sykkelveg og offentlig fortau
 - Offentlege løysingar for Vatn, Avlaup og Renovasjon (VAR).
 - Parkeringsplassar – og anlegg, parkeringsordningar
 - Park, friområde, friluftsområde
 - Samlingsplassar for ålmenta
 - Forkjøpsrett
 - Tal og storleik for bustader
 - Overdraging av eigedom
 - Kjøp og makeskifte av grunn
 - Kommunal tilvisingsrett for bustadar
 - Forskottering av kommunale tiltak
 - Utbyggingstakt
 - Økonomisk bidrag

2. Føresetnad

- a) Utbyggingsavtale er føresett inngått før igangsetjingsløyve vert gjeve, der utbygging i høve vedteken plan med tilhøyrande føresegner også føresett bygging av offentlege anlegg og/eller tilpassing til slike anlegg.
- b) Utbyggingsavtale er føresett inngått der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tilvisingsrett til ein del av bustadene i eit prosjekt.

1.5 Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5)

Kommunen kan inngå avtale om frikjøp frå krav til parkering og felles leike – og uteopphaldsareal på Lærdalsøyri.

1.6 Byggegrenser (pbl § 11-9 nr. 5)

1. Byggegrenser innanfor arealføremål for bygg og anlegg langs sjø og vassdrag kjem fram i § 1.7
2. Byggegrenser langs riks- og fylkesvegar skal fastsettast i reguleringsplanar. Der reguleringsplan ikkje viser byggegrense langs veg, eller der det ikkje ligg føre gjeldande reguleringsplan, så gjeld byggegrenser fastsett i veglova.
3. Langs kommunal veg er minimum byggegrense slik:
 - a) 4 meter frå vegkant langs kommunalveg i regulerte område innanfor føresegningsområda.
 - b) 15 meter frå vegkant utanfor regulerte område.
4. Langs offentleg VA-anlegg er byggegrensa minimum 4 meter til bygning/konstruksjon.

Retningslinjer:

- a) Ved tiltak innanfor 300 meter frå kyrkje eller kyrkjegard bør fylkeskommunen (for listeførte kyrkjer), riksantikvaren (for freda kyrkjer eller kyrkjegardar) og kyrkja sine organ varslast.
- b) Rundt nettstasjonar/transformatorstasjonar i distribusjonsnettet bør det avsettast ei tryggingssone i samråd med netteigar.

1.7 Byggeforsbodsbelte langs sjø og vassdrag (pbl § 1-8)

1. Byggegrensene under er gjeldande der reguleringsplan manglar byggegrense mot sjø/vassdrag og for byggeområde som ikkje har reguleringsplan. Byggeforsbodszone mot sjø og vassdrag som nemnd under gjeld ikkje i dei tilfelle anna byggegrense er sett i reguleringsplan.

2. Det er forbode å sette i verk bygge- og anleggstiltak i strandsona til sjø med ei breidde på 100 meter frå strandlinje. For grendene Erdal og Vindedal er byggjeforbodsona i strandlina avgrensa av Revsnesvegen. For byggeområda på Lærdalsøyri (mellom Habben og Grandane) er byggjeforbodsgrensa langs sjø sett til 25 m, og er avgrensa av Habnavegen eller Revsnesvegen der vegsambandet er nærare strandlinja enn 25 m. For Erdal, Vindedalen og Lærdalsøyri kjem byggjegrensa fram i plankartet.
3. Langs innsjøar over 0,5 km² er byggjegrensa 50 m frå vasslinja.
4. Langs innsjøar under 0,5 km² er byggjegrensa 20 m frå vasslinja.
5. Langs elvar med nedslagsfelt over 20 km² er byggjegrensa 50 m frå vasslinja. For byggeområde SPB3 er byggjegrensa lagt i føremålsgrrensa (vist i plankart).
6. Langs bekkar med nedslagsfelt mindre enn 20 km² er byggjegrensa 20 m frå vasslinja.
7. For verna vassdrag gjennom nasjonal plan «Verna vassdrag» er byggjegrensa 100 m frå vasslinja langs heile vassdraget.
8. Unntak frå byggeforbod gjeld for mindre tiltak som:
 - a) vesentleg reperasjon av bygningar, konstruksjonar og anlegg
 - b) tiltak for restaurering av historiske miljø
 - c) fasadeendring
 - d) oppatt bygging av naust etter ekstremvær
 - e) bekkeopning.
 - f) naturvenleg tilrettelegging for å ivareta allmenne friluftsiinteresser
 - g) bygge- og anleggstiltak innanfor LNFR-føremål som er naudsynte for drift av næringsmessig landbruk (jord- og skogbruk) og gardstilknytte næringsverksemder som er basert på gardens ressursgrunnlag, jf. pkt. 6.1.
9. Tillate bygge- og anleggstiltak i strandsona skal ikkje kome i konflikt med viktig natur-, landskaps- og/eller friluftsiinteresser. Nye tiltak skal ha ei form, struktur og plassering som harmonerer med kulturlandskapet, naturgitte forhold på staden og den tradisjonelle busetnaden i området der han skal oppførast.

1.8 Vassdrag og blågrøne strukturar (pbl § 11-9 nr. 6)

1. Naturleg kantvegetasjon langs vassdrag skal takast vare på.
2. Eksisterande bekkar skal ha så nær opp til sin naturlege form som mogleg. Det skal synast særleg omsyn der fiskebestanden har eit anadromt vandringsmønster.

3. I samband med tiltak i vassdrag, her under sjø, elvar og bekkar, skal arbeidet gjennomførast på ein slik måte at erosjon og transport av slam og finstoff i vassstrengen vert avgrensa så mykje som mogleg.
4. Det er ikkje tillate å lukka bekkar. Lukka bekkar kan verte kravd opna ved planlegging og utbygging.
5. Ålmenta må i størst mogleg grad verte sikra tilkomst til og samanhengande fri ferdsel langs vassstrengen.

Retningslinjer

- a) Samanhengande blågrøne strukturar bør i størst mogleg grad takast vare på og utviklast for å legga til rette utvikling av gode og attraktive bu- og sentrumsmiljø, sikre vassvegar og flaumvegar, fordrøyningsmagasin og biologisk mangfald.
- b) Inngrep i vassstreng og sidearealer som kan forringe vassforekomstens fysiske eller kjemiske kvalitet er ikkje tillate, jf. vassressursloven og vassforskriftens § 12.
- c) Anleggsarbeid som fører til slam og transport av finstoff i fiskeførande vassdrag bør unngåast i gyteperioden (haust). Det er venta minst verknad på akvatisk miljø og vann levande organismar dersom anleggsarbeid blir gjennomført i perioden 15. juni 15. sept.

1.9 Samfunnssikkerheit (pbl § 12-7 nr. 4)

1. Sikkerheit mot flaum

- a) Bygge- og anleggstiltak langs vatn og vassdrag skal ha eit sikkerheitsnivå tilsvarande ein 200-års flaum + 40 % klimapåslag for nedbør. For Lærdalselva skal sikkerheitsnivå vera tilsvarande 200-års flaum + 20 % klimapåslag for nedbør.
- b) Naturlege flaumvegar skal takast vare på eller erstattast der det er naudsynt for å oppnå tilstrekkeleg sikkerheit mot flaum, jf. forskrift om tekniske krav til byggverk.
- c) Alle nye bygge- og anleggstiltak skal ha lokal overvasssdisponering (LOD), men kan etter heilskapleg vurdering knytast til kommunalt overvassshandtering dersom det er god kapasitet på leidningsnett i området.
- d) Både overvatn og drensvatn skal handsamast på ein slik måte at det ikkje direkte eller indirekte påfører andre eigedomar ulempe.

- e) Ved søknad om bygge- og anleggstiltak skal konsekvens for flaumvegar vera utgreia. Dersom tiltak råkar flaumvegar eller lagar nye flaumvegar skal konsekvensar av dette utgreiast av fagkyndige. Der det er naudsynt skal det dokumenterast at det er avsett og sikra areal for nye flaumvegar og areal til fordrøying.

2. Sikkerheit mot skred

- a) Bygge- og anleggstiltak skal ha tilstrekkeleg sikkerheitsnivå mot skred, jf. ei til kvar tid gjeldande byggteknisk forskrift.
- b) Ved søknad om bygge- og anleggstiltak skal reell skredfare vera utgreia og tilstrekkelege tiltak dokumentert av fagkyndige i samsvar med pkt. 1.3 og 8.2.

3. Sikkerheit mot vind

Bygge- og anleggstiltak skal ha tilstrekkeleg sikkerheit mot ekstrem vind, jf. ei til kvar tid gjeldande byggteknisk forskrift.

4. Byggegrunn og tiltak under marin grense

Bygge- og anleggstiltak skal ha dokumentert sikker byggegrunn (område- og lokalstabilitet), jf. ei til kvar tid gjeldande byggteknisk forskrift.

Alle større byggjetiltak under marin grense krev dokumentasjon for tryggleik/farekartlegging for områdeskred av kvikkleire. I framlegg til reguleringsplanar for utbygging skal det dokumenterast og vurderast grunnforhold før planen vert lagt ut til offentleg ettersyn.

5. ROS-analyse

- a) ROS-analyse skal utarbeidast i tråd med ei til kvar tid gjeldande rettleiing frå DSB.
- b) ROS-analyse til denne kommuneplanen skal vera utgangspunkt for prosjektering av tiltak og utarbeiding av ROS-analyse for reguleringsplanar.

1.10 Retningslinjer for byggeskikk, estetikk og universell utforming

a) Arealutnytting og utbyggingsvolum

Det bør leggest vekt på å få god arealutnytting, men også takast omsyn til landskap, eksisterande bygg, kulturmiljø og tilgang til friluftsområde.

b) Universell utforming

For alle nye tiltak bør det leggest vekt på universell utforming og tilgjenge i tråd med gjeldande Byggteknisk forskrift (TEK). Universell utforming bør leggest til grunn for all kommunal byggjeverksemd og med særleg vekt på bygg og uteområde som er opne for ålmenta.

c) Estetikk

- Det bør leggest vekt på estetisk kvalitet ved utforming av bygg og uteanlegg.
- Nye bygg bør, når det gjeld volum, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformast slik at området samla framstår med eit godt heilskapleg preg. Det same gjeld ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring.
- Utforming og plassering av bygningar og anlegg bør tilpassast eksisterande terreng.
- Inngrep på tomta bør konsentrerast slik at mest mogleg grønstruktur blir teken vare på.
- Nye bygg bør ikkje plasserast så høgt oppe at silhuetten blir broten.
- I plan- og byggesakshandsaming bør det gjerast greie for tiltaket sine estetiske kvalitetar, både i tilhøve til seg sjølv, nære omgjevnader og fjernverknad.
- Utandørs belysning bør vera skjerma slik at ein i størst mogleg grad unngår blendande effekt og fjernverknad.

1.11 Kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)

1. I tette trehusmiljø, enkeltstående freda/verna/verneverdige bygningar og andre verneverdige historiske kulturmiljø skal bygningane behalde sitt særpreg med dei estetiske kvalitetane i fasadar, detaljer og hovudform. For omsynssoner for kulturmiljø er eigne føresegner gjeldande i tillegg til desse.

2. Krav til dokumentasjon

- a) Ved søknad om tiltak for verneverdige bygg og anlegg, skal det føreligga fagleg dokumentasjon på at kulturminneverdien er vurdert og ivareteken på ein tilfredsstillande måte.
- b) Ved rivingsløyve for verneverdige bygningar skal det utarbeidast antikvarisk dokumentasjon.
- c) Ved søknad om istandsetjing av verneverdige bygg eller anlegg skal det stillast krav om antikvarisk registrering.
- d) For alle bygge- og anleggstiltak på og i nærleik av kulturminne og kulturmiljø skal det gjennomførast ei vurdering av klimarelaterte skadar (for eksempel råte, flaumskadar, havnivåstigning osv).

Retningslinjer:

- a) Ved utarbeiding av reguleringsplanar og behandling av søknader for bygge- og anleggstiltak på og i nærleiken av kulturminne og kulturmiljø skal det ligge føre naudsynt dokumentasjon og utgreiing.

- b) Kulturminneverdiar, kulturhistoriske miljø og kulturlandskap bør vidareutviklast for å skapa identitet og særpreg. Bygningar, anlegg eller miljø som har kulturhistorisk verdi bør i størst mogeleg grad takast vare på.
- c) Konsekvensar for kulturverdi og kulturminneinteresser, også i sjø/innsjø, bør vurderast særskild i alle plan- og byggesaker. Tiltak som har konsekvensar for kulturminneinteresser i sjø/vassdrag bør sendast til kulturminnemyndigheitene til uttale.
- d) Ved søknad om riving av tiltak med særleg kulturhistorisk verdi, skal søknad sendast til uttale hjå kulturminnemyndigheitene før det vert gjort vedtak i saka.
- e) Ved brann- eller annan uoppretteleg skade i verneverdige historisk kulturmiljø bør nye bygg byggast opp igjen for å vidareføra stadeigen stadeigen historisk byskikk av høg kvalitet.
- f) Dersom det under byggje- og anleggsarbeid kjem fram gjenstandar eller andre spor frå eldre tid, skal arbeid stansast og melding sendast kulturminnemyndigheitene jf. § 8 i Lov om kulturminne.
- g) Fylkeskommunen må ta atterhald om nye byggeområde i kommuneplanen sin arealdel, inntil §§9 og 11 i kulturminnelova er oppfylt for dei einskilte byggeareala, og tilhøvet til automatisk freda kulturminne er avklart

1.12 Barn og unge sine interesser (pbl § 3-3)

1. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal leggst til grunn for all planlegging og søknad om tiltak. Gode oppvekstmiljø skal sikrast gjennom tilgjengeleg kunnskap om barn og unge sine behov i høve fysiske, sosial og kulturelle kvalitetar. Det skal takast særleg omsyn til trafikk sikre snarvegar, gang- og sykkelsamband og gode og varierte aktivitetsområde. Ei føresetnad for eventuell omdisponering av areal som er viktige for lek er at det vert sikra høvelege erstatningsareal i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.
2. Erstatningsareal skal regulerast eller sikrast på annan måte. Områda skal liggje i rimeleg nærleik av arealet som vert omdisponert og skal ha god og trygg tilgjenge og minst tilsvarende storleik, kvalitet og bruksmoglegheiter.

Retningslinjer:

- a) Ved utarbeiding av reguleringsplanar og behandling av søknader for større bygge- og anleggstiltak skal det liggja føre naudsynt dokumentasjon og utgreiing av konsekvensar for born og unge.

- b) Barn og unge skal inviterast til å medverke i saker som gjeld dei. Dei skal få uttale seg om utforminga av felles uterom og leikeplassar. Uttalar frå Barnerepresentanten i Lærdal skal følgje saker som gjeld barn og unge.

1.13 Uteopphaldsareal (pbl § 12-7 nr. 4)

1. Arealkrav for minste uteopphaldsareal (MUA)

Byggeområde og bygningar skal plasserast slik at det vert oppnådd gode private og felles uteområde. Alle bueiningar skal ha tilgjenge til utandørs opphaldsareal av tilstrekkeleg storleik og kvalitet i samsvar med følgjande areal – og kvalitetskrav:

- a) Fellesareal i prosjekt med 4 eller fleire einingar (minimumsareal rekna per bueining):
- For leilegheitsbygningar/blokk: 15 m² innanfor sentrumsføremål, 30 m² i andre område.
 - For andre typar bygningar: 50 m².
- b) Ved gode fellesløysingar i leilegheitsbygningar kan kravet til privat uteopphaldsareal reduserast.

2. Kvalitetskrav til leike- og uteopphaldsareal

Leike- og uteopphaldsareal som vert rekna med som naudsynte minimumsareal skal ha følgjande kvalitetar:

- a) Alle bueiningar skal ha tilgjenge til fellesområde. Fellesområda skal primært liggje på bakkeplan, sekundært vera lagt på opparbeidd dekkje med god terrengkontakt og god kontakt med hovudinngang. Fellesareala kan verte dekt av nærliggjande offentlege areal som park, gatetun eller tilsvarende med god og trafikksikker tilgjenge. I dei same områda kan inntil 50 % av fellesareala verte dekt av takterrassare med god tilgjenge.
- b) Alt privatareal for universelt utforma bueiningar og minimum 50 % eller 100 m² av fellesarealet skal planleggjast og utformast etter prinsippa om universell utforming.
- c) Areala skal ingen stader vera brattare enn 1:3. Brattare areal kan likevel reknast med dersom det har særskilde bruksverdiar (til dømes som akebakke).
- d) Areala skal ha trafikksikker plassering og tilkomst, og skal skjermast mot støy, rasfare, stråling, forureining og anna helsefare, jf. pkt. 1.9.
- e) Areala skal ha tenleg form, fordeling av storleik og plassering, og restareal vert ikkje medrekna. Minst 50 % av fellesareala skal liggje samla og sentralt i bustadområdet. Dette kan nyanserast i større prosjekt og planområde.
- f) Areala skal plasserast og opparbeidast med sikte på best mogleg utnytting av soltilhøve og lokalklima.

- g) Areala skal opparbeidast med god og varig kvalitet, og skal vera sikra opparbeidd samstundes med at det vert gjeve bruksløyve for bustadene, jf. rekkjefølgjekrav pkt. 1.3.

Retningslinjer:

- a) Fylgjande krav til leikeplassar gjeld ved utarbeiding av reguleringsplan:
- Det bør byggjast nærleikeplass i alle område kor det vert etablert 4 eller fleire bueiningar
 - Det bør byggjast områdeleikeplass i alle område kor det vert etablert 15 eller fleire bueiningar.
 - Kommunen kan krevje at utforming av leikeareal vert gjort i samråd med representant for born og unge.
 - Område for leikeplassar bør etablerast etter utomhusplan godkjent av kommunen. Planen bør syne at barn sine behov for allsidig leik året rundt er teken omsyn til, sørgje for planting og skjerming, sittemoglegheiter og inngjerding
 - Avstand, storleik og krav til innhald for nærleikeplass og områdeleikeplass går fram av tabellen under:

Type	Avstand	Storleik	Funksjonar
Nærleikeplass	50 meter	Min. 200 m ²	Fast dekkje, benk og min.fire apparat
Områdeleikeplass	200 meter	Min. 1500 m ²	Fast dekkje, benk og min.fire apparat. Balleik, aking, sykling ol.

- b) Ved utarbeiding av reguleringsplanar og i byggesaker for større bygge- og anleggstiltak kan det setjast krav om at det skal dokumenterast at kvalitet for uteareal er i samsvar med føresegnene gjennom utgreiing, illustrasjonar i 2D og 3D og sol/skyggeanalyse.
- c) Det kan setjast rekkefølgjekrav i reguleringsplan til etablering av trafikksikre snarveggar, gang- og sykkelveggar mellom bustad, skule fritidstilbod og andre viktige målpunkt, jf. kap. 1.3.
- d) Innanfor sentrumsføremål på Lærdalsøyri der det av omsyn til kulturmiljø, eksisterande bygnadsstruktur eller andre viktige interesser er vanskeleg å innfri krav til uteoppfallsareal på eigen grunn, kan kommunen godkjenne at kravet vert oppfylt gjennom anleggsbidrag (grøntfond) til nærliggjande eksisterande eller framtidig offentleg park/uterom/leikeplass. Kravet vert då løyst gjennom frikjøp jf. kap. 1.5. Satsen for frikjøp vert fastlagt i samband med årsbudsjettet.

1.14 Parkering (pbl § 11-9 nr 5)

1. Krav til parkeringsdekning

- a) Følgjande krav til parkeringsdekning skal leggjast til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanar og ved søknad om tiltak der det ikkje føreligg reguleringsplan:

	Bil	Sykkel
Einebustad	min. 2 pr eining	min 2 pr eining
Gjesteparkering til einebustad	min. 0,5 pr eining	
Leilegheit under 80 m ²	min. 1,5 pr eining	min 2 pr eining
Leilegheit over 80 m ²	min. 2 pr eining	min 2 pr eining
Gjesteparkering for leilegheit	min. 0,3 pr eining	
Fritidsbustad	pr eining	
Fritidsbustad/hytte	min. 1 – maks 2 pr eining	
Gjesteparkering for fritidsbustad	min. 0,3 pr eining	
Hotell/oyernatting/seryering	min. 0,5 per rom/eining	1 per rom/ eining
Forretning/kontor/tenesteyting	min. 1 per 100 m ²	2 per 100 m ²

- b) Parkering til bygg med fleire leilegheiter og fritidsbustadar skal fortrinnsvis vera i felles parkeringsplass.
- c) Gjesteparkering til bygg med fleire leilegheiter og fritidsbustadar skal vera i felles parkeringsplass.
- d) Det kan opnast for redusert parkeringsdekning for bil for mange små einingar i fellesskap (til dømes hybelhus og omsorgsbustader).
- e) Ved nybygg eller bruksendring må samla parkeringskrav for heile bygget/tiltaket løysast.

2. Minimum 10 % av biloppstillingsplassane skal vera universelt utforma og reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogeleg gangavstand og gunstig trasa til hovudtilkomst. Dette gjeld også ved parkering til bustadområder med meir enn 8 bustader.
3. Ved ny utbygging innanfor sentrumsføremål på Lærdalsøyri skal det leggast til rette for lading av elbil, og sykkelparkering under tak.
4. I sentrumsområdet er det mogeleg å frikjøpe seg frå krav til parkering på eigen grunn. Det skal då betalast inn eit beløp pr. manglande plass til kommunen sitt frikjøpsfond for bygging av parkeringsanlegg i medhald av pbl § 28-7, jf. kap. 1.5. Satsen for frikjøp av parkeringsplassar vert fastlagt i samband med årsbudsjettet?

Retningslinjer:

- a) Kommunen kan fastleggja ei øvre og ei nedre grense for parkeringsdekning i føresegner til reguleringsplanar og i konkrete byggesaker i medhald av pbl § 11-9, nr 5. Det bør gjerast ei konkret vurdering ut i frå lokalisering, tilgang på offentlege parkeringsplassar, moglegheiter for sambruk m.m.
- b) Ved utarbeiding av reguleringsplanar eller ved søknad om bygge- og anleggstiltak bør det gjerast greie for parkeringsløyising gjennom utgreiing og illustrasjonar.
- c) Sykkelparkering bør gje rask og enkel tilkomst til målpunktet.

1.15 Energi og klima (pbl § 3-1)

1. Val av energiløyising og byggemateriale skal bidra til å minimera energibruk og klimagassutslepp.
2. Solfangarar og solceller til produksjon av energi og varme er tillate på alle bygg med unntak der plassering kjem i konflikt med kulturminne – og landskapsinteressene. Anlegg skal vera godt integrert i fasaden/taket.

Retningslinjer:

- a) Ved utarbeiding av reguleringsplanar og behandling av søknader for større bygge- og anleggstiltak skal det gjerast greie for energiløyising og byggemateriale.
- b) Energiløysingar bør vera basert på fornybar energi.
- c) Ved gjennomføring av bygge- og anleggstiltak skal det stimulerast til berekraftig energibruk og lagring av energi, samt etablering av bilfrie bustad- og fritidsbustadområde med fellesløyisingar.

1.16 Vassforsyning, avlaup og avfall (pbl § 11-9 nr. 3)

1. Det er krav om at vassforsyning, avlaup og avfallshandtering skal vera i samsvar med Kommunalteknisk VA-norm for Lærdal kommune.
2. Avfallshandtering skal vera i samsvar med SIMAS AS si forskrift for avfallshandtering.

Retningslinjer:

- a) Ved detaljregulering skal det utarbeidast VAO-rammeplan (vatn, avlaup og overvatn) som skal syne prinsippløysingar for området, samanheng med overordna VA-/anlegg/overvass, og brannsløkkevatn. VAO-rammeplan skal innehalde ei utgreiing

for korleis overvatn skal handterast både i tilhøve til dagens situasjon, framtidige arealendringar og klimaendringar. Planen skal dokumentera vasstilførsel oppstraums (inkludert frå tilgrensande områder), korleis overvatn skal handterast innanfor planområdet, og kva for konsekvensar overvatn kan få innanfor planområdet og nedstraums. Ei til kvar tid gjeldande Hovudplan vatn og avlaup for Lærdal kommune skal leggst til grunn for utarbeiding av rammeplanen.

- b) Areal for overvasshandtering kan inngå som del av felles uteopphaldsareal/leikeareal. Det bør leggst opp til minst mogleg tette flater.
- c) Kommunen kan etter søknad tillate førehandsgodkjente reinseanlegg for spreidd fritidsbustad enkeltvis eller som fellesanlegg for fleire fritidsbustader der det ligg til rette for det.
- d) Der to eller fleire utbyggingsområde ligg i nærleiken av kvarandre bør desse vurderast i samanheng, for å sikre ei god og felles infrastrukturløysing.
- e) For renovasjon kan det setjast krav om fellesløysingar. Ved søknad om bygge- og anleggstiltak skal løysing for renovasjon gjerast greie for.

1.17 Støy (pbl § 11-9 nr. 6)

1. Den til kvar tid gjeldande versjon av retningsline T-1442 Handsaming av støy i arealplanlegging med tilhøyrande rettleiar skal leggst til grunn for vurdering i alle plan- og byggesaker.
2. Avbøtande tiltak skal primært løysast gjennom plassering og utforming av bygningsmassen, og skal elles utformast som ein integrert del av utomhusanlegg og bygningsmiljø.
3. Stille område skal ivaretakast. Støyutgreiingar skal vurdere konsekvensar for stille område og påverknad på viktige rekreasjonsområde. Ved negativ påverknad skal alternative løysingar og avbøtande tiltak utgreiast.

Retningsliner:

- a) Ved utarbeiding av reguleringsplanar og behandling av søknader for større bygge- og anleggstiltak skal det liggje føre naudsynt dokumentasjon og/eller støyfagleg utgreiing som syner at krav til støy er ivaretatt.
- b) Både innandørs og utandørs støynivå og aktuelle avbøtande tiltak bør omtalast.

1.18 Massehandtering (pbl § 11-9 nr. 3)

1. Overskotsmassar for alle byggeprosjekt skal plasserast på godkjent stad for deponi/mellomlager.
2. Dersom reguleringsplan ikkje har avsett eige område for deponering av massar, skal levering til godkjent deponi dokumenterast.
3. Overskotsmassar skal nyttast på ein samfunnsnyttig måte. Jord som vert fjerna frå dyrka mark skal takast vare på og nyttast vidare til jordbruksføremål.
4. Dersom tiltak krev tilføring av massar skal reine og naturlege masser nyttast. Opphav og tilstand skal dokumenterast i samband med plan- og byggesakshandsaming.

Retningsliner:

- a) Det er krav om reguleringsplan for massedeponering og utfylling etter gjeve føresegner, jf. pkt. 1.21.
- b) Reguleringsplan skal syne areal for deponi/mellomlager. Det bør stillast krav om dokumentasjon av type masse og volum/mengde, og tryggleik knytt til transport for massar som bør deponerast.
- c) Ved tiltak nært vassdrag skal det leggst vekt på å unngå avrenning av partiklar.

1.19 Skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)

Det skal ikkje førast opp reklame i bustadområde, grønstruktur eller LNFR-område med unntak av reklame/skilt for næring som utnyttar garden sine ressursar (gardsutsal).

Retningsliner:

Plassering av skilt og reklameinnretningar krev søknad og løyve.

1.20 Bruksendring og seksjonering (pbl § 20-1)

1. Seksjonering/bruksendring av hotell o.l. (næringsføremål) til fritidsbustader/bustader krev reguleringsplan, jf. pkt. 1.1.
2. Ved søknad om seksjonering/bruksendring av sentrumsføremål, næring- eller bustadføremål til fleire bueiningar, skal det gjerast vurdering av tilgjenge av parkeringsplassar, behov for ladepunkt, leikeplass og uteareal/felles utomhusareal.

Retningslinjer:

- a) Ved bruksendring frå næringsføremål til andre føremål bør ein unngå at viktige areal for ålmenta vert privatisert (t.d. areal mot vassdrag, friområde og offentlege plassar).
- b) Det bør ikkje tillatast bruksendring frå bustad til fritidsbustad med unntak av dersom bustaden ikkje er eigna til heilårsbustad.

2 AREALFØREMÅL Bygningar og anlegg (pbl § 11-7 nr 1)

Særskilde føresegner og retningsliner til arealføremål for bygningar og anlegg

2.1 Bustader (B) (pbl §§ 11-6, 11-9 nr 1, 3, 5 og 11-10 nr. 1 og 2)

1. For regulert arealføremål for bustader innanfor føresegningsområde #1 skal gjeldande reguleringsplan vera førande ved søknad om tiltak, jf. pkt. 1.1 underpunkt 2. I tillegg vil desse føresegnene gjelda framfor føresegner gjeve i reguleringsplan ved søknad om tiltak for einebustader ved motstrid og der føresegner er mangelfulle.
 - a) Einebustadtomter skal ikkje overstiga 0,8 daa. Unntak kan gjerast der rasfare eller anna set store begrensingar på tomta.
 - b) Frådeling av maks ei einebustadtomt er tillate under føresetnad av at både eksisterande og nye tomt er minimum 800 m² og vil få gode tilhøve for tilkomst, uteareal osb.
 - c) Maks utnyttingsgrad på tomta skal ikkje overstiga 35 % BYA medrekna biloppstillingsplassar.
 - d) Ny einebustad skal ikkje overstiga 150 m² BYA.
 - e) Det er tillate med saltak med unntak av der reguleringsplan allereie har opna for anna taktype.
 - f) Mønehøgde for einebustadhus med saltak og pulttak kan maksimalt vera 9 meter, og gesimshøgde 8 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
 - g) Gesimshøgde for einebustadhus med flatt tak kan maksimalt vera 8 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
 - h) Frittliggande garasjar, uthus og tilbygg skal framstå som underordna i høve til bustad-/hovudhus.
 - i) Det kan etter søknad førast opp ein garasje på inntil 50 m² BYA.
 - j) Gesimshøgde for garasjen kan maksimalt vera 3 meter, og mønehøgde 5 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
 - k) Nye bustadar i eksisterande bumiljø eller bustadfelt skal tilpassast omkringliggjande bygningar og ta vare på historiske og/eller antikvariske verdiar i bumiljøet, jf. pkt. 1.11.
 - l) Parkeringskrav går fram av pkt. 1.14.

2. For noverande uregulert arealføremål for einebustad (B10, B11, B13, B14, B15 og B16) skal føresegner som går fram av pkt. 2.1 med underpunkt 1 gjelda ved søknad om tiltak, jf. pkt. 1.1 underpunkt 2 og 3.
3. For framtidige ikkje utbygde bustadområde (B2, B6, B7 og B9) er det ikkje tillate med nye tiltak etter pbl § 20-1 før området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 4.

Retningsline:

Bustader på Lærdalsøyri skal i hovudsak nyttast som fast bustad og ikkje som fritidsbustad. Dersom korttidsutleige av bustadar går ut over 60 dagar per år, vil kommunen vurdere at dette er næring i strid med tilleten arealbruk.

2.2 Fritidsbusetnad (F) (pbl §§ 11-6, 11-9 nr 1, 3, 5 og 11-10 nr. 1 og 2)

1. For regulert arealføremål for fritidsbusetnad innanfor føresegnsområde #3, #4, #5, #6 og #7 skal gjeldande reguleringsplan vera førande ved søknad om tiltak, jf. pkt. 1.1 underpunkt 2.
I tillegg til generelle føresegner i kap. 1 vil desse føresegnene gjelda framfor føresegner gjeve i reguleringsplan ved søknad om tiltak ved motstrid og der føresegner er mangelfulle.
 - a) Tomtestorleik skal vera maks 1 daa.
 - b) Bygg skal ikkje ligge på dyrka mark, dyrkbar mark, myr og våtmark.
 - c) Innanfor tomt kan det førast opp inntil 1 hytte med 1 frittliggjande uthus/anneks. Frittliggjande anneks, uthus og tilbygg skal framstå som underordna i høve til hovudbygg. Eit anneks kan ikkje innreiast eller utformast slik at det kan fungera som sjølvstendig bueining. Garasje er ikkje tillete.
 - d) Takform skal i utgangspunktet vera saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Taktekking skal vera i torv, tre eller på annan måte tilpassa tradisjonell byggjeskikk. Solcellepanel kan tillast, men då i ikkje-reflekterande materiale.
 - e) Maks utnyttingsgrad på tomta skal ikkje overstiga 130 m² BYA for hytter i 1 etasje, og maks 100 m² BYA for hytter i 1 ½ eller 2 etasjar. Areal til biloppstillingsplass skal ikkje medreknast i BYA. Det kan i tillegg byggjast anneks eller uthus på maksimal 35 m² BYA.

- f) Mønehøgd for fritidsbustad kan maksimalt vera 5,5 meter og mønehøgde for anneks/uthus skal maksimalt vera 4,5 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

 - g) Ved planlegging av bygg og uteområder skal det dokumenterast korleis prosjektet tilfredsstillir krav til terrengetilpassing, fjernverknad, byggeskikk og tilpassing til eksisterande bygningar, jf. Retningsliner for byggeskikk og estetikk i pkt. 1.10. Det skal ikkje setjast opp høgare terrengmurar enn 0,6 meter - høgdeskilnader over dette skal terrasserast. Murar skal i størst mogleg grad byggast i naturstein.

 - h) Parkeringskrav går fram av pkt. 1.14. Parkeringsplassar skal i størst mogleg grad løysast i fellesanlegg knytt til eksisterande tilkomstvegar.

 - i) Det er tillate med inngjerding av hytta sitt inngangsparti, avgrensa til 4 meter frå hyttevegg og med maksimalt eit inngjerda areal på 30 m² (eventuelle terrasser eller inngjerda plattingar skal inngå i berekningsgrunnlaget). Gjerde kan vera inntil 0,8 meter høge, og skal utformast og vedlikehaldast slik at beitedyr ikkje kan koma til skade. Det skal leggast vekt på at gjerdet skal underordna seg heilskapsinntrykket av området og ikkje verke dominerande. Det er ikkje tillate med portal. Grind skal slå utover.

 - j) Løysing for vatn og avlaup (VA) skal vera dokumentert og godkjent før det kan tillatast igangsetjing av utbygging, jf. pkt. 1.3 og pkt. 1.16.
2. For framtidige områder for fritidsbustad (F3) er det ikkje tillate med nye tiltak etter pbl § 20-1 før området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 4.
3. Ved utarbeiding av konsept og innhald i reguleringsplan skal ein legge til grunn retningslinjer for byggeskikk, estetikk og universell utforming, jf. pkt. 1.10.

Retningsliner:

- a) Det er krav om plan for vatn, avlaup og overvatn (VAO-rammeplan) ved regulering av nye områder for fritidsbustad, jf. pkt. 1.16. Kommunen kan etter søknad tillate førehandsgodkjente reinseanlegg for spreidd fritidsbustad enkeltvis eller som fellesanlegg for fleire fritidsbustader der det ligg til rette for det.

- b) Ved bygging i område med lite inngrep bør ein primært leggja til rette for felles parkering og minst mogleg ny vegbygging. Ved vegbygging bør det leggjast stor vekt på landskapstilpassing og ein bør unngå å leggje veg nær vassdrag. Det bør ikkje tillatast etablering av tilkomstveg i ettertid.
- c) Hovudretninga for nye bygg bør gå langs med terrenget/kotene. Terrasserte flater bør vera maksimum 25 m². I bratt terreng (brattare enn om lag 1:5) bør slike flater plasserast for kortendane av bygget i staden for på langsiden - for å unngå for store terrengskilnader.
- d) Fasadar og tak bør enten vera i naturmateriale eller ha mørke, matte fargar med minst mogleg reflekterande flater.
- e) Det skal som hovudregel ikkje gjevast løyve til midlertidig veg for bygging av fritidsbustadane.
- f) Parkeringsplassar bør leggast til område med lite innsyn.

2.3 Sentrumsføremål (S) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)

1. For regulert arealføremål for sentrumsføremål innanfor føresegsområde #1 skal gjeldande reguleringsplan vera førande ved søknad om tiltak, jf. pkt. 1.1 underpunkt 2. I tillegg vil generelle føresegner i kap. 1 vil gjelda framfor føresegner gjeve i reguleringsplan ved søknad om tiltak ved motstrid og der føresegner er mangelfulle.
2. Kommunen kan krevje utarbeiding av reguleringsplan for tiltak av vesentleg storleik, eller når andre samfunnsinteresser tilseier dette innanfor reguleringsplanar vedtatt etter tidlegare plan- og bygningslov.

Retningslinjer:

- a) Kommunen kan krevje ny reguleringsplan dersom gjeldande reguleringsplan blir vurder til ikkje å vera tilstrekkeleg styringsdyktig.
- b) Det skal leggjast vekt på høg arealutnytting og tette strukturar, varierte funksjonar, gode kvalitetar, opne fasadar på gateplan og felles offentlege møteplassar. Trygge og effektive løysingar for mjuke trafikantar skal prioriterast.
- c) Det skal leggjast vekt på å bevare og vidareutvikla Lærdalsøyri sentrum med historisk kulturmiljø og verneverdige bygningar.

2.4 Forretning (FOR) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)

1. Forretning (FOR) er avsett til noverande detaljvarehandel.
2. For regulert arealføremål for forretning innanfor føresegningsområde #1 skal gjeldande reguleringsplan vera førande ved søknad om tiltak, jf. pkt. 1.1 underpunkt 2.
3. For noverande uregulert arealføremål for forretning (FOR10) er det tillate med mindre tiltak i samsvar med pbl § 20-1 a, b, c, e og m) utan at området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1. underpunkt 3. Kommunen kan krevje utarbeiding av reguleringsplan også for mindre tiltak når samfunnsinteresser tilseier dette.

2.5 Offentleg eller privat tenesteyting (OPT) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)

1. Offentleg eller privat tenesteyting (OPT) er avsett til ulike formar for noverande offentleg eller privat tenesteyting.
2. For regulert arealføremål for offentleg eller privat tenesteyting innanfor føresegningsområde #1 skal gjeldande reguleringsplan vera førande ved søknad om tiltak, jf. pkt. 1.1 underpunkt 2.
3. For noverande uregulerte arealføremål for offentleg eller privat tenesteyting (OPT10, OPT12 og OPT13) er det tillate med mindre tiltak i samsvar med pbl § 20-1 a, b, c, e og m) utan at området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 3. Kommunen kan krevje utarbeiding av reguleringsplan også for mindre tiltak når samfunnsinteresser tilseier dette.

2.6 Fritids- og turistføremål (FT) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)

1. Fritids- og turistføremål (FT) er avsett til camping og ulike formar for overnattings- og reiselivstilbod.
2. For noverande regulert arealføremål for fritids- og turistføremål innanfor føresegningsområde #1 skal gjeldande reguleringsplan vera førande ved søknad om tiltak, jf. pkt. 1.1 underpunkt 2.
4. For noverande uregulerte arealføremål for fritids- og turistføremål FT10, FT11, FT12 og FT13 er det tillate med mindre tiltak i samsvar med pbl § 20-1 a, b, c, e og m) utan at området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 3. Kommunen kan krevje utarbeiding av reguleringsplan også for mindre tiltak når samfunnsinteresser tilseier dette.
3. For framtidige områder for fritids- og turistføremål (FT1) er det ikkje tillate med nye tiltak

etter pbl § 20-1 før området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 4.

Retningslinjer:

- a) Ved detaljplanlegging bør det takast særskild omsyn til strandsoneverdiar, friluftslivsinteresser, leike- og aktivitetstilbod, trafikale tilhøve, parkering og lademoglegheit.
- b) Det bør leggjast vekt på god utforming og heilskap i bygg/anlegg.

2.7 Råstoffutvinning (R) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)

1. Råstoffutvinning R er avsett til masseuttak.
2. For noverande uregulert arealføremål for råstoffutvinning R12 er det tillate med framleis drift utan at området inngår i reguleringsplan så lenge gjeldande driftsplan etter Mineralova er godkjent, jf. pkt. 1.1 underpunkt 3. Før ytterlegare uttak frå R10 og R11 kan startast opp, skal det føreliggja vedteken reguleringsplan for masseuttaka.
3. For framtidige område for råstoffutvinning R1 er det ikkje tillate med nye tiltak etter pbl § 20-1 før området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 4.

Retningslinjer:

- a) Reguleringsplan for areal til råstoffutvinning skal omfatta plan for avfallshandtering, opprydding, tilbakeføring og etterbruk av terreng.

2.8 Næringsverksemd (N) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)

1. Næringsverksemd (N) er avsett til ulike former for næringsverksemd.
2. For regulert arealføremål for næring innanfor føresegsområde #1 skal gjeldande reguleringsplan vera førande ved søknad om tiltak, jf. pkt. 1.1 underpunkt 2.
3. For noverande uregulerte arealføremål for næring N10, N11, N12, N13, N14, N15, N16, N17, N18 og N19 er det tillate med mindre tiltak i samsvar med pbl § 20-1 a, b, c, e og m) utan at området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 3. Kommunen kan krevje utarbeiding av reguleringsplan også for mindre tiltak når samfunnsinteresser tilseier dette.
4. For framtidige områder for næringsverksemd N1, N5, N7 og N9 er det ikkje tillate med nye tiltak etter pbl § 20-1 før området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 4.
5. Reguleringsplan for N5 skal ta omsyn til løysing for restaurering av elvekile med kantvegetasjon, sørvest for området, slik det går fram av detaljplan frå UNI-Miljø, mars 2018. Bekk (som er vasstilførsel til vasskilesystemet) og kantvegetasjon innanfor N5 skal sikrast ivareteke gjennom reguleringsplan for N5.

2.9 Idrettsanlegg (I) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)

1. Idrettsanlegg (I) avsett til idrettsanlegg.
2. For regulert arealføremål for idrettsanlegg innanfor føresegningsområde #1 skal gjeldande reguleringsplan vera førande ved søknad om tiltak, jf. pkt. 1.1 underpunkt 2.
3. For noverande uregulerte arealføremål for idrettsanlegg I10 er det tillate med mindre tiltak i samsvar med pbl § 20-1 a, b, c, e og m) utan at området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 3. Kommunen kan krevje utarbeiding av reguleringsplan også for mindre tiltak når samfunnsinteresser tilseier dette.
4. For framtidige områder for idrettsanlegg I1 for golfbane er det ikkje tillate med nye tiltak etter pbl § 20-1 før området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 4.

2.10 Andre typar bebyggelse og anlegg (ABA) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)

1. Andre typar bebyggelse og anlegg ABA er avsett til anlegg for teknisk infrastrukturanlegg.
2. For regulert arealføremål for teknisk infrastrukturanlegg innanfor føresegningsområde #1 skal gjeldande reguleringsplan vera førande ved søknad om tiltak, jf. pkt. 1.1 underpkt. 2.
3. For noverande uregulerte arealføremål for andre typar bebyggelse og anlegg ABA12 er det tillate med mindre tiltak i samsvar med pbl § 20-1 a, b, c, e og m) utan at området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 3.

Noverande arealføremål ABA10, ABA11, ABA13, ABA14, ABA15, ABA16, ABA17, ABA18 og ABA19 skal nyttast til kraftstasjon der også Energilova gjeld. ABA12, ABA20 og ABA21 skal nyttast til kommunalteknisk anlegg.

2.11 Kombinert bygg og anlegg (KBA) (pbl §§ 11-6 og 11-9 nr 1)

1. Kombinert bebyggelse og anlegg KBA er avsett til fleire ulike arealføremål i kombinasjon.
2. For framtidige områder for kombinert bebyggelse og anlegg KBA1 og KBA2 er det ikkje tillate med nye tiltak etter pbl § 20-1 før området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 4.
Innanfor felt KBA1 er det tillate med ein kombinasjon av næring/bustad.
Innanfor felt KBA2 er det tillate med ein kombinasjon av bustad/camping.



3 AREALFØREMÅL Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl§11-7nr 2)

Særskilde føresegner og retningslinjer til arealføremål for samferdsel og teknisk infrastruktur

3.1 Samferdselsanlegg (pbl §§ 11-10 nr 2 og 3)

Noverande køyreveg er avsett til offentlig riks-, fylkes- eller kommunal veg. Vegnormalen gjeld ved planlegging og bygging av alle offentlege vegar. Eventuelle fråvik frå vegnormalane skal vera avklara med rett styresmakt før reguleringsplanar blir lagt ut til offentlig ettersyn.

3.2 Parkering (P) (pbl §§ 11-10 nr 2 og 3)

1. Samferdselsanlegg P er avsett til parkeringsanlegg.
2. For noverande uregulerte arealføremål for idrettsanlegg P10 og P11 er det tillate å etablere parkeringsplass på bakkeplan utan at området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 3.

3.3 Kombinert arealføremål Samferdselsanlegg (SK) (pbl §§ 11-10 nr 2,3)

1. Kombinert bygge- og anleggspøremål (SK) er avsett til kombinerte arealføremål for samferdselsanlegg
2. For noverande uregulerte arealføremål for SK10 og SK11 er det tillate med mindre tiltak i samsvar med arealføremålet utan at området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 3.
Kombinert arealføremål SK11 er avsett til parkering.
Kombinert arealføremål SK10 er avsett til kombinert arealføremål for parkering, ladestasjon og rasteplass.

3.4 Juridiske linjer Samferdsel – Turveg og Farlei

Hovudturveg og farlei i sjø er avsett som juridiske linjer.

4 AREALFØREMÅL Grønstruktur (pbl § 11-7 nr 3)

Særskilde føresegner og retningslinjer til arealføremål for grønstruktur

4.1 Friområde (GF) (pbl § 11-11 nr 5)

1. Friområde GF er avsett til offentlig friområde.
2. For noverande uregulerte arealføremål for friområde GF10 og GF11 er det tillate å etablere mindre tiltak i samsvar med føremålet utan at området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 3. Mindre tiltak innanfor omsynssona i GF10 skal leggjast fram for regionalt kulturminnemynde for vurdering, jf. pkt. 9.6 c).

5 AREALFØREMÅL Forsvaret (pbl § 11-7 nr 4)

Forsvarsanlegg er avsett til bruk for Forsvaret (M10)

6 AREALFØREMÅL LNFR-områder (pbl § 11-7 nr 5)

6.1 Landbruk og gardstilknytt nærings (LNFR) (pbl § 11-11 nr. 1, 4)

1. Bygge- og anleggstiltak som er naudsynte for drift av næringsmessig landbruk, dvs. jord- og skogbruk, også gardstilknytt næringsverksemdar basert på gardens ressursgrunnlag er tillate.
2. Nye landbruksbygg skal, så langt det er driftsmessig forsvarleg, plasserast i tilknytning til eksisterande gardstun og utformast slik at det tek omsyn til eksisterande bygningsmiljø på garden. Nye bygningar og konstruksjonar skal ha ei god plassering i tilhøve til tun, vegetasjon, driftsareal og landskapsbilete.
3. Bustadbygg knytt til landbrukseigedom skal lokaliserast som ein del av tunskipnaden, og skal utformast slik at det tek omsyn til eksisterande bygningsmiljø på garden (form, storleik og byggehøgde). Total BYA for nye bustadhus skal ikkje overstiga 175 m² og garasjer skal ikkje overstiga 50 m². Gesimshøgde for garasje kan maksimalt vera 3 meter, og mønehøgde 5 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Anneks er ikkje tillate.
4. Det skal takast omsyn til sårbare og verdifulle landskapsområde, slik at landskapskvalitetane ikkje vert forringa.
5. For eksisterande frittliggande einebustad innanfor LNFR-føremål gjeld føresegner som går fram av pkt. 6.2 med unntak at frådelling er ikkje tillate. Bygg kan førast opp att etter naturhending, brann el. innanfor rammer nemnt over.
6. For eksisterande frittliggande fritidsbygg innanfor LNFR-føremål gjeld relevante føresegner som går fram av pkt. 6.3 Bygg kan førast opp att etter naturhending, brann el. innanfor rammer nemnt over.

Retningsliner:

- a) Rettleiaren «Garden som ressurs. Bygge- og anleggstiltak i og tilknytning til landbruk-tilhøvet til plan etter plan- og bygningsloven» skal leggest til grunn for vurdering av nye tiltak innanfor LNFR-føremål.
- b) Tiltak etter pbl § 20 set krav om at tiltak nærare automatisk freda kulturminne enn 100 meter krev godkjenning frå Vestland fylkeskommune, kulturseksjonen.

6.2 LNFR-spreidd Bustader (pbl § 11-11 nr 2) (SPB)

Følgjande felt er avsett som LNFR-område for spreidd bustadbygging:

Stadnamn	Feltnamn	Arealstorleik	Maks tal nye tomter
Nedre Ljøsne	SPB1	40	3 (bustad)
Øvre Ljøsne	SPB2	49	3 (bustad)
Saltkjelen aust	SPB3	18	3 (bustad)
Mosvegen, Ljøsne	SPB4	349	5 (bustad)
Tønjum/Håbakken	SPB5	213	5 bustad +3 (næring)
Borgundsvegen	SPB6	72	3 (bustad)
Borgundsvegen	SPB7	66	2 (bustad)

I tillegg til generelle føresegner i kap. 1 gjeld desse føresegnene for arealføremålet:

2. Innanfor arealføremål for LNFR-spreidd Bustader (SPB1– SPB7) er det tillate med frådelling av einskildtomter for einebustader inntil tal som fastsett i tabell over. Ein bustad kan innehalde underordna utleigedel. Innanfor SPB5 kan det etablerast småskala næringsverksemd tufta på lokal tradisjon og naturressursar innanfor området.
3. Tomtene skal ikkje ligge på dyrka mark og ikkje vera større enn 1 daa. **Det skal tidleg innhentast uttale frå Landbrukskontoret om søknad om frådelling kan frå ulemper for landbruket, og deira tilråding i saka skal leggjast stor vekt på i sakshandsaminga. Det bør unngåast å plassere tomter på dyrkbar mark, og tidleg dialog og synfaring med søkjar om best eigna plassering for landbruket skal gjennomførast.**
4. Maks utnyttingsgrad på tomta skal ikkje overstiga 30 % BYA medrekna biloppstillingsplassar.
5. Ny bustad skal ikkje overstiga 150 m² BYA.
6. Det er tillate med saltak.
7. Mønehøgd for bustadhus med saltak og pulttak kan maksimalt vera 9 meter, og gesimshøgd 8 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
8. Gesimshøgd for bustadhus med flatt tak kan maksimalt vera 8 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
9. Frittliggande garasjar, uthus og tilbygg skal framstå som underordna i høve til bustad-/hovudhus.
10. Det kan etter søknad førast opp ein garasje på inntil 50 m² BYA med maks 1 etasje.

11. Gesimshøgde for garasje/uthus kan maksimalt vera 3 meter, og mønehøgde 5 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
12. Utbygging skal ikkje finne stad før tekniske anlegg og trafikksikring/tilkomst er tilfredsstillande etablert. Frådeling og bygging skal ikkje føre til vesentleg ulempe for landbruket som t.d. trafikkauke gjennom gardstun eller tilkomst over dyrka mark.
13. Det er det krav om ein heilskapleg illustrasjonsplan for heile eller delar av tiltaksområdet før det kan setjast i gang bygge- og anleggstiltak, jf. pkt. 1.1 med underpunkt 4 a), pkt. 1.2 med underpunkt 2 og pkt. 1.3 med underpunkt 4.
14. Krav til sikkerheit skal vera tilfredsstillande ivaretatt, jf. pkt. 1.9. I dei områda der ROS-analysen avdekkar naturfare, er det krav om reguleringsplan i dei tilfella der omsøkt areal ikkje er kartlagd for reell naturfare (manglar faresonekartlegging). Unntak for plankravet, er der omsøkt tiltak ligg utanfor aktsemdsområde for naturfare.

Retningslinjer:

- a) Det skal leggest særleg vekt på retningslinjer gjeve i kap. 1.8 ved handsaming av søknader om tiltak.
- b) Ved frådeling av tomter skal omsyn til dyrka mark, dyrkbar mark, flaumfare, skredfare, kulturminne, kulturlandskap, klimagassutslepp og naturmangfald vurderast.
- c) Bustader for eksisterande gardstun kan ikkje frådelast.

6.3 LNFR-spreidd Fritidsbusetnad (pbl § 11-11 nr 2) (SPF)

Følgjande felt er avsett som LNFR-område for spreidd fritidsbusetnad:

Stadnamn	Feltnamn	Arealstorleik	Maks tal nye tomter
Breistølen (ved fjellstue)	SPF1	138	3
Breistølen (ved regulert hyttefelt)	SPF2	72	2
Gramstølen	SPF5	74	2

I tillegg til generelle føresegnar i kap. 1 gjeld desse føresegnene for arealføremålet:

1. Innanfor arealføremål for LNFR-spreidd Fritidsbusetnad (SPF1 – SPF2) er det tillate med frådelling av einskildtomter for fritidsbustader inntil antal som fastsett i tabell over. Tomtestorleik skal vera maks 1 daa.
2. Bygg skal ikkje ligge på dyrka mark, dyrkbar mark, myr og våtmark.
3. Innanfor tomt kan det førast opp inntil 1 hytte med 1 frittliggjande uthus. Frittliggjande uthus og tilbygg skal framstå som underordna i høve til hovudbygg.
4. Takform skal i utgangspunktet vera saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Taktekking i torv, tre eller på annan måte tilpassa tradisjonell byggeskikk. Solcellepanel kan tillatast, men då i ikkje-reflekterande materiale.
5. Maks utnyttingsgrad på tomta skal ikkje overstiga 90 m² BYA. Areal til biloppstillingsplass skal ikkje medrekna i BYA. Hytter kan ha maksimalt 1 etasje. Det kan i tillegg byggjast uthus på maksimal 25 m² BYA.
6. Mønehøgde for fritidsbustad kan maksimalt vera 5,0 meter og mønehøgde for uthus skal maksimalt vera 4,0 meter målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
7. Ved planlegging av bygg og uteområder skal det dokumenterast korleis prosjektet tilfredsstillir krav til terrengtilpassing, fjernverknad, byggeskikk og tilpassing til eksisterande bygningar, jf. Retningsliner for byggeskikk og estetikk i pkt. 1.10. Det skal ikkje setjast opp høgare terrengmurar enn 0,6 meter - høgdeskilnader over dette skal terrasserast. Murar skal i størst mogleg grad byggast i naturstein.
8. Parkeringskrav går fram av pkt. 1.14. Parkeringsplassar skal i størst mogleg grad løysast i fellesanlegg knytt til eksisterande tilkomstvegar.
9. Det er tillate med inngjerding av hytta sitt inngangsparti, avgrensa til 4 meter frå hyttevegg og med maksimalt eit inngjerda areal på 30 m² (eventuelle terrasser eller inngjerda plattingar skal inngå i berekningsgrunnlaget). Gjerde kan vera inntil 0,8 meter høge, og skal utformast og vedlikehaldast slik at beitedyr ikkje kan koma til skade. Det skal leggjast vekt på at gjerdet skal underordna seg heilskapssinntrykket av området og ikkje verke dominerande. Det er ikkje tillate med portal. Grind skal slå utover.
10. Løysing for vatn og avlaup (VA) skal vera dokumentert og godkjent før det kan tillatast igangsetjing av utbygging, jf. pkt. 1.3 og pkt. 1.16.
11. Retningsliner gjeve i pkt. 2.2 skal leggjast til grunn ved byggesakshandsaming og utbygging.
12. Det er det krav om ein heilskapleg illustrasjonsplan for heile eller delar av tiltaksområdet før det kan setjast i gang bygge- og anleggstiltak, jf. pkt. 1.1 med underpunkt 4 a), pkt. 1.2 med underpunkt 2 og pkt. 1.3 med underpunkt 4.

- 13.** Krav til sikkerheit skal vera tilfredsstillande ivaretatt, jf. pkt. 1.9. I dei områda der ROS-analysen avdekkar naturfare, er det krav om reguleringsplan i dei tilfella der omsøkt areal ikkje er kartlagd for reell naturfare (manglar faresonekartlegging). Unntak for plankravet, er der omsøkt tiltak ligg utanfor aktsemdsområde for naturfare.
- 14.** Det kan tillatast bygging av nye hytter i stølsområde innanfor føremålsrensa, men det skal då takast spesielt omsyn til den gamle stølsgrenda mht. utforming, plassering, materialbruk osv. Dersom verneomsyn tilseier det, bør nye hytter plasserast utanfor stølsområdet.

Retningsliner:

- a) Det skal leggest særleg vekt på retningsliner gjeve i kap. 1.8 ved handsaming av søknader om tiltak.
- b) Ved frådelling av tomter skal omsyn til dyrka mark, dyrkbar mark, flaumfare, skredfare, kulturminne, kulturlandskap, klimagassutslepp og naturmangfald vurderast.
- c) Bustader for eksisterande gardstun kan ikkje frådelast.

7 AREALFØREMÅL Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-7 nr 6)

Særskilde føresegner og retningsliner til arealføremål for bruk og vern av sjø og vassdrag.

7.1 Vassdrag med tilhøyrande strandsone (pbl § 11-11 nr. 3 og 4)

1. Privatiserande tiltak i sona er ikkje tillate av omsyn til ålmenta sine interesser med unntak av bygningar knytt til eksisterande gardstun som er naudsynte for den tradisjonelle drifta i landbruket. Det skal gjerast greie for kva konsekvensar tiltaket vil ha for allmenn ferdsel og biologisk mangfald.
2. Oppankringsplassar og mindre brygger kan tillatast i samband med naust m.m. Slike tiltak skal ha eit omfang som står i tilhøve til bruken av nausta. Det skal gjerast greie for kva konsekvensar tiltaket vil ha for allmenn ferdsel og biologisk mangfald.
3. Naust som vart øydelagd som følgje av naturhendingar eller brann kan byggast opp att i same storleik som opprinneleg naust, jf. pkt. 1.7.
4. Vedlikehald, fjerning og nyetablering av navigasjonsinstallasjonar innanfor området er tillete.

7.2 Farlei FA (pbl § 11-11 nr. 3, 4 og 5)

Arealføremål for farlei FA er viktige farleier for skipstrafikken, og ferdsle er prioritert innanfor desse sonene.

7.3 Småbåthamn (pbl § 11-11 nr. 3 og 4)

1. Arealføremål er avsett til småbåthavn.
2. Det er tillate med lagringsplass for båt, parkering, slipp, naust, servicebygg, kai, bryggje, molo, bølgevern m.m.

7.4 Fiske (FI) (pbl § 11-11 nr. 3 og 4)

1. Arealføremål FI er område med høg verdi knytt til bruk til fiske.
2. Det er ikkje tillate med tiltak som kjem i konflikt med bruk av områda til dette føremålet.

7.5 Akvakultur (AKV) (pbl § 11-11 nr. 3 og 4)

1. Arealføremål AKV skal nyttast til oppdrettsanlegg.
2. For noverande uregulerte arealføremål for akvakultur AKV10 og AKV11 er det tillate med mindre tiltak i samsvar med føremålet utan at området inngår i reguleringsplan, jf. pkt. 1.1 underpunkt 3.

7.6 Kombinert føremål for ankring og farlei (VK) (pbl § 11-11 nr. 3, 4 og 5)

1. Arealføremål VK skal nyttast til ankring og farlei.

8 STØYSONE og FARESONER (pbl § 11-8 bokstav a)

Særskilde føresegner til arealføremål for støysone og faresoner

8.1 Støysoner (H210 og H220)

1. Raud støysone H210

Innafor raud støysone kan det ikkje etablerast nye bustadhus eller andre bygningar med støyfølsam bruk, jf. pkt. 1.17.

2. Gul støysone H220

Oppføring av busetnad i gul støysone i senterområda er tillate dersom følgjande vilkår vert oppfylt, jf. pkt. 1.17:

- Alle bueiningar skal ha minst ein fasade, 50 % av opphaldsrom og minst eitt soverom mot stille side, der støygrenser jf. fyrste punkt vert tilfredsstilt.
- Alle bueiningar skal ha tilgang til uteopphaldsareal der grenseverdiar for støy jf. punkt 1.17 underpunkt 1, er tilfredsstilt.

8.2 Faresone skredfare (H310)

1. Sone avsett på bakgrunn av aktsemdskart frå NVE (omsynszone H310_1) syner område med potensiell skredfare. Bygge- og anleggstiltak er ikkje tillate før det er gjennomført avklaring om at tilstrekkeleg tryggleik i tråd med TEK17 vert nådd. I omsynszone H310_1 er det krav om dokumentasjon på tilfredstillande tryggleik for søknadar om frådelling, bruksendring eller oppføring av bygningar innan føremåla bustad-, fritid- og næringsbebyggelse, i dei tilfella der omsøkt areal ikkje er kartlagd for reell naturfare (manglar faresonekartlegging).

2. Sone avsett på bakgrunn av utgreiing av kartlagd/reell skredfare med faresonekart:

- a) Innafor sone H310_2 (sannsyn 1/100) er det ikkje tillate med tiltak i tryggleiksklasse S1, S2 eller S3 (jf. Byggteknisk forskrift) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd.
- b) Innafor sone H310_3 (sannsyn 1/1000) er det ikkje tillate med tiltak i tryggleiksklasse S2 eller S3 (jf. Byggteknisk forskrift) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd.
- c) Innafor sone H310_4 (sannsyn 1/5000) er det ikkje tillate med tiltak i tryggleiksklasse S3 (jf. Byggteknisk forskrift) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd.

3. Tilstrekkeleg tryggleik skal dokumenterast av fagkyndige.

8.3 Faresone flaumfare (H320)

1. Sone avsett på bakgrunn av aktsemdskart frå NVE (omsynssoner H320_1) syner område med potensiell flaumfare. Bygge- og anleggstiltak er ikkje tillate før det er vurdert og dokumentert at tilstrekkeleg tryggleik i tråd med byggt teknisk forskrift § 7-2 vert nådd.
2. Innanfor sone avsett på bakgrunn av flaumfarekart frå NVE (omsynssoner H320_2) med kartlagd/reell flaumfare (sannsyn 1/200) er det ikkje tillate med tiltak i tryggleiksklasse F2 (jf. Byggt teknisk forskrift) før det er gjennomført sikringstiltak (eventuelt naudsynte avklaringar) slik at tilstrekkeleg tryggleik vert nådd.
3. Tilstrekkeleg tryggleik skal dokumenterast av fagkyndige.

8.4 Faresone høgspant (H370)

1. Innanfor faresone for kraftlinjer for høgspenningsanlegg (H370) er det ikkje tillate med nye bygg.
2. Alle bygge- og anleggstiltak skal avklarast med anleggs-/leidningseigar.

8.5 Faresone militær verksemd (H380)

Innanfor faresone (H380) er det ikkje tillate med bygg og anlegg som kan koma i konflikt med Forsvaret si verksemd.

9 OMSYNSSONER (pbl § 11-8 bokstav c)

Særskilde retningslinjer til omsynssoner

9.1 Omsyn landbruk (H510) (pbl § 8 bokstav c)

- a) Omsynssone for landbruk utgjør kjerneområde for landbruk.
- b) Ved vurdering av planar eller ved søknad om tiltak bør det leggjast avgjerande vekt på å ivareta landbruksinteressene som til dømes dyrka jord, kulturlandskap og kulturminne.

9.2 Omsyn til tamreinområde (H520)

- a) Omsynssona utgjør områder for tamreindrift.
- b) Ved vurdering av planar eller ved søknad om tiltak bør det leggjast avgjerande vekt på å ivareta interessene for drift av tamrein.

9.3 Omsyn friluftsliv (H530)

- a) Omsynssona utgjør områder som er vurdert som viktige friluftsområder med høg verdi for friluftsliv med spesielle kvalitetar som til dømes turgåing, bading, båtbruk, fiske osv.
- b) Ved vurdering av planar eller ved søknad om tiltak bør det leggjast avgjerande vekt på å ivareta opplevinga og bruken av områda til friluftsliv.

9.4 Omsyn verdifulle kulturlandskapsområde (H550)

- a) Omsynssona utgjør eit område som er kartlagd som verdifullt kulturlandskapsområde.
- b) Ved vurdering av planar eller ved søknad om tiltak bør det takast særlege omsyn til tiltaket sin verknad på kulturlandskapsmiljøet.
- c) Det verdifulle kulturlandskapet bør forvaltast slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljø, jordbruksareal, tilgjenge og den visuelle opplevinga av landskapet blir ivareteke som grunnlag for landbruk, kunnskap, oppleving, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.
- d) Gamle ferdseveggar og vatningsveiter bør ivaretakast med dagens linjeføring, kurvatur, bredde og kantvegetasjon.

9.5 Omsyn bevaring av naturmiljø

9.5.1 Nasjonalt villreinområde (H560_1 og H560_2)

- a) Villreinområde for Nordfjella er avsett som H560_1 og villreinområde for Årdal er avsett som H560_2. Innanfor omsynssonene skal all aktivitet tilpassast villreinen sitt behov.
- b) Innanfor omsynssonene for nasjonalt villreinområde H560_1 gjeld retningsliner for Villreinområdet for Nordfjella og bokstav c), d), e), f), g), h), i) j) og k) under dette punktet.
- c) Nye skiløypetrasear og nye merka vinterruter bør leggst utanom viktige trekk og vinterbeiter. Det bør ikkje leggst nye stiar i viktige trekk og kalvings- og/eller sommerbeiter for villrein.
- e) Etablerte og merka stiar, sleper og løyper (merka av Den Norske Turistforening eller andre) som kjem i konflikt med sårbare trekk og beite, bør leggst om til mindre konfliktfylte traséar.
- f) Ved endring i sti- og løypeplaner bør det leggst særleg vekt på å ivareta villreinens behov. Ved Hallingskarvet bør framtidige stiar og løyper i størst mogeleg grad leggst til ytterkant av randsona parallelt med bremmen.
- g) Gjerding er tillate under føresetnad av at det ved plassering blir tatt omsyn til viktige trekkruiter og beiter for villrein. Gjerder, eller delar av gjerdet, som er i konflikt med villreinens arealbruk bør leggst ned, eller fjernas, om vinteren.
- h) I regulerte vassdrag bør regulanter og kommunen i fellesskap søke å restaurere landskapsskader og så langt mogeleg reetablere trekkveger for villrein.
- i) Ny kraftutbygging, utviding av eksisterande kraftanlegg som gjev arealbeslag i viktige villreinområder og nye kraftlinjer bør unngås. Konsekvensar for villreinstammen skal utgreiast i samsvar med nyaste kunnskap både ved eventuelle nye reguleringar og ved vilkårsrevisjonen.
- j) Nye turisthytter er ikkje tillate.
- k) Nye fritidsbygg er ikkje tillate, men det kan tillast ombygging og mindre tilbygg på eksisterande fritidsbygg, samt rivning av gamle bygg for oppføring av nye med same storleik. Bygningar knytt til landbruk kan verta tillate etter søknad (sankebu, jaktbu), dersom føremålet er landbruk.
- l) Nye vegar er ikkje tillate.

9.5.2 Fredingsområde for hummar H560_3

All fiske innanfor omsynssona må skje i tråd med forskrift for fredingsområde for hummar i Sognefjorden. Søknadar om tiltak i omsynssona, må vurderast opp mot forskriftene for fredingsområde.

9.5.3 Verna vassdrag H560_4

Innanfor omsynssone H560_4 gjeld Rikspolitiske retningsliner (RPR) for verna vassdrag vedtatt ved kongelig resolusjon 10. november 1994, jf. rundskriv T-1078. Alle bygge- og anleggstiltak skal vurderast opp mot verneomsyn i RPR, jf. VVV-rapport 2001-29 «Verdiar i Smeddøla, Lærdal kommune i Sogn og Fjordane».

9.6 Omsyn bevaring av kulturmiljø (H 550 og H570)

- a) Omsynssone kulturmiljø er område med særskilde kvalitetar knytt til kulturmiljø og kulturlandskap. Kommunen sin *Kommunedelplan for kulturminne* (2019) og *Kommunedelplan for landbruk og kulturminnevern* (2009) er grunnlag for dei valde områda, og desse planane er førande for forvaltninga av områda og ved søknad om tiltak.
- b) Det skal ikkje gjerast tiltak i omsynssona som er eigna til å skade eller utilbørleg skjemme automatisk freda kulturminne. Saker som gjeld midlertidig eller permanente tiltak i omsynssona skal leggjast fram for regionalt kulturminnemynde for vurdering. I omsynssonene kan det framleis tillatast tiltak og utvikling, men det skal takast omsyn til det som ligg til grunn for omsynet, når tiltaket skal planleggjast. I dei tilfella tiltak er øydeleggjande for kulturminneomsynet/kulturmiljøet, så kan det vurderast å gje avslag på søknad.
- c) For verneområdet på Lærdalsøyri gjeld føresegner i gjeldande reguleringsplan.
- d) For **bufferzona** mot verneområdet på Lærdalsøyri gjeld følgjande føringar:
 - A. Nye bustadar skal utformast i maksimum 2 etasjar. Utbygging/tilbygg/påbygg skal tilpassast dei nærliggjande bygningane i volum og materialbruk, slik at bygningsmiljøet kan framstå samla, med arkitektoniske referansar til det nærliggjande verneområdet.
 - B. Nye næringsbygningar skal tilpassast nærliggjande bygningar, og ikkje vera for dominerande i bygningsmiljøet.
 - C. For området skal det utarbeidast "Forvaltnings- og fortettingsplan". Denne skal syne kva bygg som har så stor kulturell, historisk og/eller antikvarisk verdi at dei ikkje skal rivast. Planen skal også synleggjere fortettingspotensiale, og kva prinsipp som då skal/bør nyttast for at området skal framstå samla, med arkitektoniske referansar til omgjevnadane. Planen skal også synleggjere generelle arkitektoniske løysingar for m.a. tomtedeling, påbygg, tilbygg og nybygg som ivaretek eksisterande omgjevnadar og flaumsituasjonar. Inntil det føreligg

ein "Forvaltnings- og fortettingsplan", skal det innhentast uttale frå kulturminnemyndigheit ved søknad om riveløve. Bygningar som vert sett i stand, skal behalda sitt særpreg.

D. I fylgje Plan- og bygningslova § 7 kan det gjevast dispensasjon frå føresegnene når det føreligg serlege grunnar. Før ei slik dispensasjons sak vert behandla, skal det innhentast uttale frå fagmyndigheit.

9.7 Omsyn mineralressursar (H590)

- a) Omsynssone for mineralressursar gjeld grus- og pukkrressursar.
- b) Ved vurdering av planar eller ved søknad om tiltak skal konsekvensen for mineralressursen vurderast.

10 BANDLEGGINGSSONER (pbl § 11-8 bokstav d)

Særskilte føresegner for bandleggingssoner

10.1 Bandlagt etter Naturmangfaldslova (H720)

1. Desse områda er bandlagt etter Naturmangfaldslova:
 - a) Bandleggingssone H720_1 Husum naturreservat (verneføremål edellauvskog, gråor- og almeskog).
 - b) Bandleggingssone H720_2 Bleia naturreservat (verneføremål botanisk og urskogprega verdfullt område frå fjord til høgfjell)
 - c) Bandleggingssone H720_3 Bleia-Storebotnen landskapsvernområde (verneføremål vakkert og eigenarta natur- og kulturlandskap frå fjord til fjell)
 - d) Bandleggingssone H720_4 Berdalen (verneføremål skogvern).
2. Det er ikkje tillate med tiltak som kjem i konflikt med verneinteressene.

10.2 Bandlagt etter Kulturminnelova (H730)

1. Automatisk freda kulturminne vist som omsynssone d) (SOSI-kode H730) er bandlagt etter kulturminnelova. Det er ikkje tillate å sette i gong tiltak som er eigna til å skade, øydeleggje, grave ut, flytte, forandre, dekke til, skjule eller på annan måte utilbørleg skjemme dei automatisk freda kulturminna eller framkalle fare for at

dette kan skje. Tiltak som kan ha innverknad på automatisk freda kulturminne skal leggjast fram for Vestland fylkeskommune, jf. kulturminnelova §§ 3 og 8.

2. Den mellomalderske kyrkjegarden er eit automatisk freda kulturminne. Innanfor mellomalderkyrkjegarden er gravlegging berre tillate i gravfelt som har vore i kontinuerleg bruk etter 1945. Gravfelt som ikkje har vore i bruk etter 1945 skal ikkje brukast til gravlegging. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på det automatisk freda kulturminnet er ikkje tillate med mindre det ligg føre dispensasjon frå kulturminnelova.

10.3 Bandlagt etter andre lover (H740)

1. Disse områda er bandlagt etter Energilova der alt anleggsarbeid og alle tiltak skal avklarast med anleggs-/leidningseigar:
 - a) Bandleggingssone H740_1 utgjer kraftleidningar som krev konsesjon etter Energilova.
 - b) Bandleggingssone H740_2 utgjer regulert vatn for vasskraft.

11 SONE MED KRAV OM FELLES PLANLEGGING (pbl. § 11-8 bokstav e)

Særskilde føresegner til sone med krav om felles planlegging (H810)

1. Sone med krav til avklaring av nye tiltak i høve til planar for flaumsikring av Lærdalsøyri. Nye tiltak og planar må avklarast med sikringsprosjektet i NVE, men det er ikkje krav om felles reguleringsplan.

12 FØRESEGNSOMRÅDER

Følgjande områder er avsett som føresegnsområder:

Stadnavn	Feltområde	Storleik
Lærdalsøyri – Ulike arealføremål	#1	1229 daa

Borlaug – Samferdselsanlegg	#2	54 daa
Maristova Sør – Fritidsbustad	#3	78 daa
Maristova Nord – Fritidsbustad	#4	41 daa
Maristova- Idrettsanlegg	#5	297 daa
Gramstølen – Fritidsbustad	#6	610 daa
Buhaugane - Fritidsbustad	#7	1058 daa

1 Område merka med # på plankartet syner gjeldande reguleringsplanar skal gjelda delvis under desse føresetnadane:

- a) Reguleringsplankart skal gjelda framfor kommuneplankart med unntak av omsynssoner og samferdselslinjer som vil kunne supplera reguleringsplankart. Dei generaliserte arealføremåla under skravuren er ein illustrasjon som ikkje er bindande for den framtidige arealbruken.
- b) Generelle føresegner og retningsliner i kap. 1 skal supplera gjeldande reguleringsplanar.
- c) Særskilde føresegner og retningsliner i kap. 2 skal supplera og gjelda framfor føresegner i gjeldande reguleringsplan.

Retningsline

Bustader innanfor føresegnsområde #1 på Lærdalsøyri skal i hovudsak nyttast som fast bustad og ikkje som fritidsbustad. Dersom korttidsutleige av bustadar går ut over 60 dagar per år, vil kommunen vurdere at dette er næring i strid med tilleten arealbruk.

13 Retningslinjer ved dispensasjon

- a) Innanfor noverande arealføremål som ikkje er regulert utgjer kommuneplanens arealdel med plankart og dei utfyllande føresegner plangrunnlaget som søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven skal vurderast i tilhøve til. Tiltak som ikkje er i tråd med dette, kan berre godkjennast gjennom endring av kommuneplan, utarbeiding eller endring av reguleringsplan eller gjennom dispensasjon.
- b) Frådeling, nybygging og endring av eksisterande bygg skal skje på ein måte som tek omsyn til miljø, jordvern, sikkerheit, tilgjenge, kulturminner/kulturmiljøer og er i tråd med området sin karakter.
- c) Generelle føresegner og retningslinjer skal også gjelde ved handsaming av dispensasjonssøknader.
- d) Ved handsaming av søknader om dispensasjon for bustader og fritidsbusetnad skal i tillegg til generelle føresegner også rammer gjeve i kap. 2.1 underpunkt 3 (bustader) og kap. 2.2 underpunkt 3 (fritidsbusetnad) leggst til grunn.

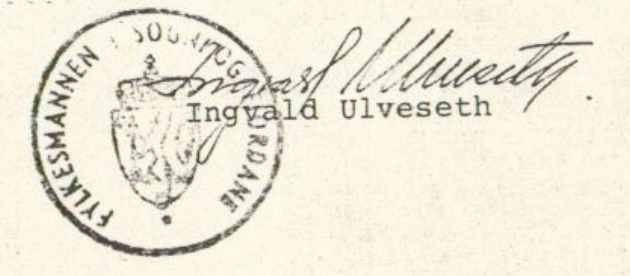


FYLKESMANNEN I SOGN OG FJORDANE
Vår ref.: 3377/77+127/78 TN/as

LÆRDAL KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR SALTKEJLEN

I medhald av § 27 i bygningslova av 18. juni 1965, jfr. rundskriv av 2. juli 1973 frå Miljøverndepartementet, har Fylkesmannen i Sogn og Fjordane ved brev av i dag 20. april 1978 til formannskapet i Lærdal kommune stadfesta denne reguleringsplanen.

Planen er teikna inn på dette kartet i samsvar med vedtak i Lærdal kommunestyre i møte den 1. september 1977.



Lokalt koordinatsystem med PP64 Y = 1000.00
X = 1000.00
Høydegrunnlag: FM 8 NVE H = 49.781
40 BUSTADTOKTER

VEDTEKEN I LÆRDAL KOMMUNESTYRE 1 SEPT 1977

REGULERINGS GRENSE		BYGGELINER	
BUSTAD AREAL		TOMTEGRENSE	
FRIAREAL		VEGAR BREDD	VEG 3.0M VEG 6.5M
SPECIAL OMR, FARE		LEIKEPlass	SANDKASSE (S)
TRAFIKKAREAL			
JORDBRUKS AREAL			

LÆRDAL KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR SALTKEJLEN, LJØSNE
BEBYGGELSESPLAN.

M. 1:1000
DATO: 4.2.1976 KORR. 20 JUNI 1977

JON OG CLAUDS LINDSTRØM
ARKITEKTER M.N.A.L.

Kommunalforvaltninga - Oppmålingsteknisk blankett
 utarbeidd av Norske Kommuners Sentralforbund

 Oppmålingsmakta i (kommune) **LÆRDAL** **MÅLEBREV**

 J nr **345/79**

 Målebrev over —
 G nr **6** B nr **35** Festenr

 Målebrev nr **12/8**

 Bruksnamn **SOLVANG**
DAGBOKFØRT
2552
11. SEP 80 02552
SØRENSKRIVAREN I
INDRE SOGN
 Dagbokstempel

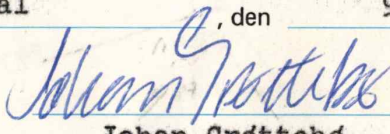
 I samsvar med delingslova av 23. juni 1978, nr. 70,
 vart det den —
 Dato **8. september 1980**

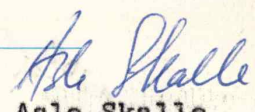
 halde —
 Utgreiing om forretninga
**Kart- og delingsforretning over parsell av gnr. 6, bnr.20,
 Saltkjelen.**

 Forretninga vart rekvirert av —
 Rekvirent **Lærdal kommune den 26. mars 1979.**

 Styrar ved forretninga var —
 Styrar **Asle Skalle**

Areal, lægje, grenser og registernummer for naboeigedommane går fram av målebrevskartet.

 Lærdal, den **9. september 1980.**

Johan Grøtnebø
 oppmålingssjef


Asle Skalle
 Sakshandsamar

 Tinglysing
 Dagbokstempel Tinglysingstempel

Påteikningar (rettingar o. l.)

 K-blankett 58.14N (formularverna) - Einerett: Kommunalforlaget AS, Oslo
 Blanketten vert brukt både som original og gjenpart av målebrev.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuner/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Baderom, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonssystem medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer monterte i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: 8 800Kr

Selveierleilighet/rekkehus: 12 600Kr

Ene-/tomannsbolig, tomt: 18 000Kr

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.