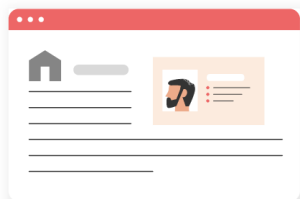


SAMMENDRAG

Boligmappennummer: CLD4150
Matrikkel: 3314-48/85/0/2
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:

Alice Elisabeth Reuvekamp-Alkema, David Reuvekamp



Adresse:

Hagaveien 2 B, 3320
VESTFOSSEN

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 33 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
5S Rapport fra sluttkontroll	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
5S Samsvarserklæring	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
Garantiskjema varmekabel	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
Garantiskjema varmekabel	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
Garantiskjema varmekabel	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
2876619 ONNLINE KOBBERLINE KGF 25MM² (	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1036607 TKXP/2R ELEMENT VARMEKABEL 100	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1036664 TXLP/2R NORDIC 2600/17	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1211424 16-MM KORRUGERTE EL-RØR 50 M	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1036609 TKXP/2R 1250/17	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1221111 TAKBOKS TB 42/246 IMT36339	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
3205589 MULTIBOX TEK	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1241453 PN 3G2,5 POWERLINE 16-100 HVIT	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1223787 VEGGBOKS S57/200.8LØP STENDER	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1241453 POWERLINE 3G2,5 /16 100 M PN	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1211425 20 MM KORRUGERTE EL-RØR 50 M	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22



Post og besøk:

Postboks 2923 Solli
0230 Oslo
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
3105862 KUBE 2X3W GRAFITT VEGGARMATUR	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1490116 ONNLINE KOMFYRVAKT MICROSENSE	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
3300323 ENØK HVIT 10W LED E27 230V	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
3201874 JUNISTAR ECO ISOSAFE DOWNLIGHT	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1510531 RS 1014 PT PH ENK.STIKK+J INF.	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1480309 MODULÆR BRYTER 2P 25A 1MOD SBN	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1490106 ONNLINE ASTROUR 1-KANAL 230V 1	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1211429 50 MM KORRUGERTE EL-RØR 25 M	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1510727 RS1091 PT STIKK INNFELT M/JORD	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1411703 L573 RS KOMB.PL.3 HULL PH ELKO	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1410225 RS16/5 I KRONEV. PH ELKO AS	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1530636 AS1090 UPT STIKK SORT DOBBEL M	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1411702 L572 RS KOMB.PL.2 HULL PH ELKO	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1410221 RS16/1 I VIPPEBRYTER PH ELKO A	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1411701 KOMB.PLATE L571 1 HULL PH.ELKO	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22
1444444 HEATIT Z-DIM 200VA	EL-TOTAL AS	Elektriker	2021-06-22

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



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 (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	656.6
Etablert dato	25.01.2021	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.10.2025	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	()

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ 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	01.01.2024		Tinglyst	48/85, 48/85/0/1, 48/85/0/2
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Kvalitetshaving for eksist. eiendom	02.02.2021	2020/9451		
Oppmålingsforr.	02.02.2021			48/85/0/1, 48/85/0/2
Seksjonering	25.11.2020	2020/9451	Tinglyst	48/85 (-1258,5), 48/85/0/1 (601,9), 48/85/0/2 (656,6)
Seksjonering	15.01.2021	87/2020	27.01.2021	48/82, 48/84, 48/97, 48/141, 48/145, 50/6

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkнад
Eiendomsteig	6622519.3	548813.03		Ja	656.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
REUVEKAMP-ALKEMA ALICE ELISABETH F200471*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hagaveien 2B 3320 VESTFOSSEN	Bosatt (B)
REUVEKAMP DAVID F311068*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Hagaveien 2B 3320 VESTFOSSEN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hagaveien 2B	H0101	48/85/0/2	167,7	6	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Hagaveien 2 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3320 VESTFOSSEN	Kirkesogn	04050104 Vestfossen
Grunnkrets	204 Vestfossen	Tettsted	2122 Vestfossen
Valgkrets	6 Vestfossen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300820828		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	09.12.2020

1: Bygning 300820828: Enebolig (111), Ferdigattest 09.12.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	167,7
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	167,7
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	98
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	18.08.2020	24.08.2020	
Ferdigattest	09.12.2020	11.12.2020	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hagaveien 2B	H0101	48/85/0/2	167,7	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

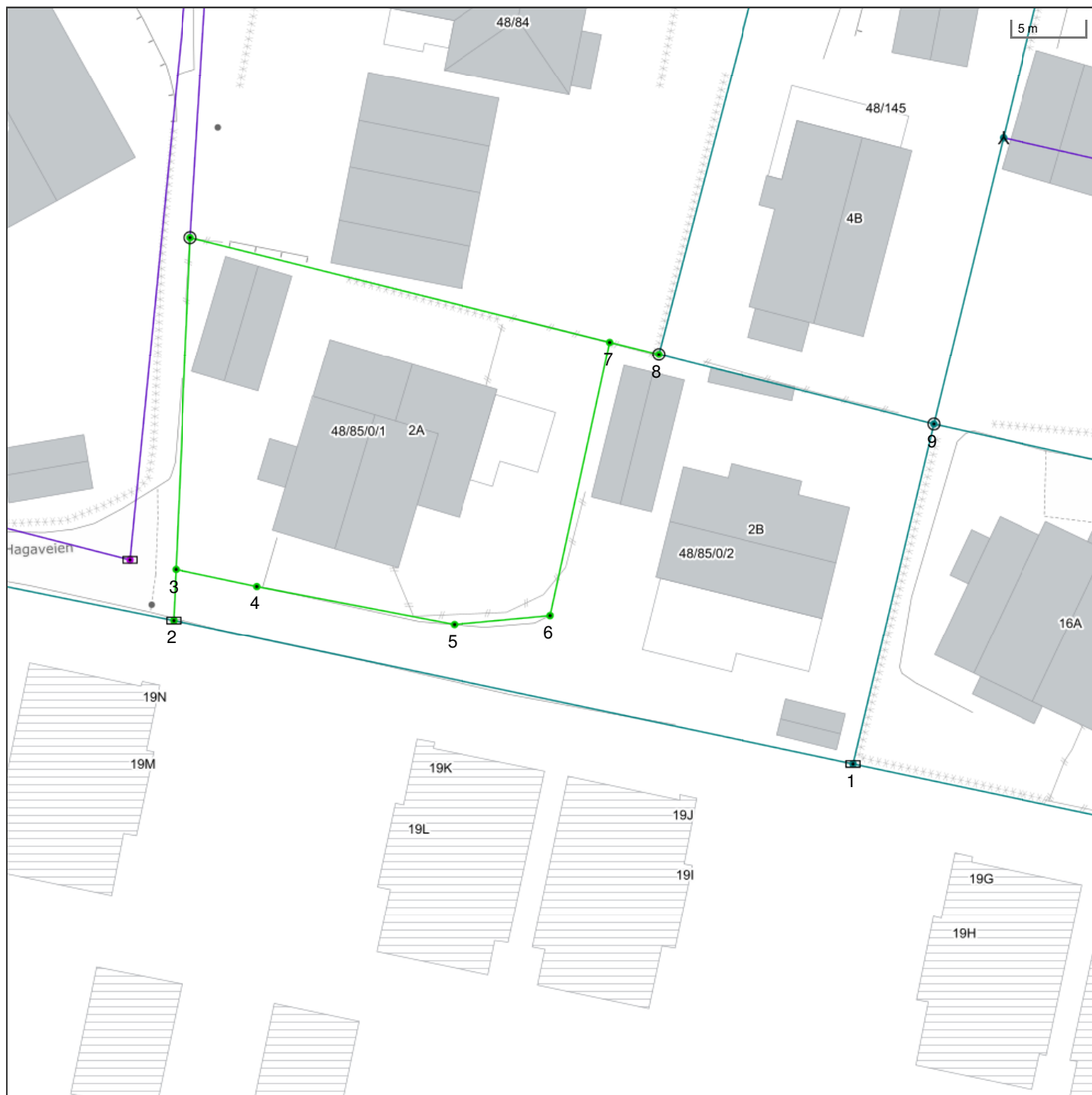
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	83,7	0	83,7	0	0	0
H01	1	84	0	84	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 48/85

Bruksnavn	SOLVANG II	Beregnet areal	0
Etablert dato	30.09.1944	Historisk oppgitt areal	1249
Oppdatert dato	22.01.2024	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.07	Antall teiger	0
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: <input type="text"/> |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

Eiendomskart for eiendom 3314 - 48/85//2



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.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktteste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		656,60 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt		Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6622519,302073	Øst	548813,028608
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6622512,44	548830,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	24,03		
2	6622521,699	548783,987	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	47,85		
3	6622525,216424	548784,094876	10 cm	Jord (JO)	Umerket (56)	3,52		
4	6622524,11	548789,707	10 cm	Jord (JO)	Umerket (56)	5,72		
5	6622521,68	548803,345	10 cm	Jord (JO)	Umerket (56)	13,85		
6	6622522,38	548809,941	10 cm	Jord (JO)	Umerket (56)	6,63		
7	6622541,24307	548813,784224	10 cm	Jord (JO)	Umerket (56)	19,25		
8	6622540,446	548817,173	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,48		
9	6622535,89	548836,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,56		



Øvre Eiker kommune

Grunnkart

Eiendom: 48/85/0/2
Adresse: Hagaveien 2B
Dato: 26.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. usikker nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	

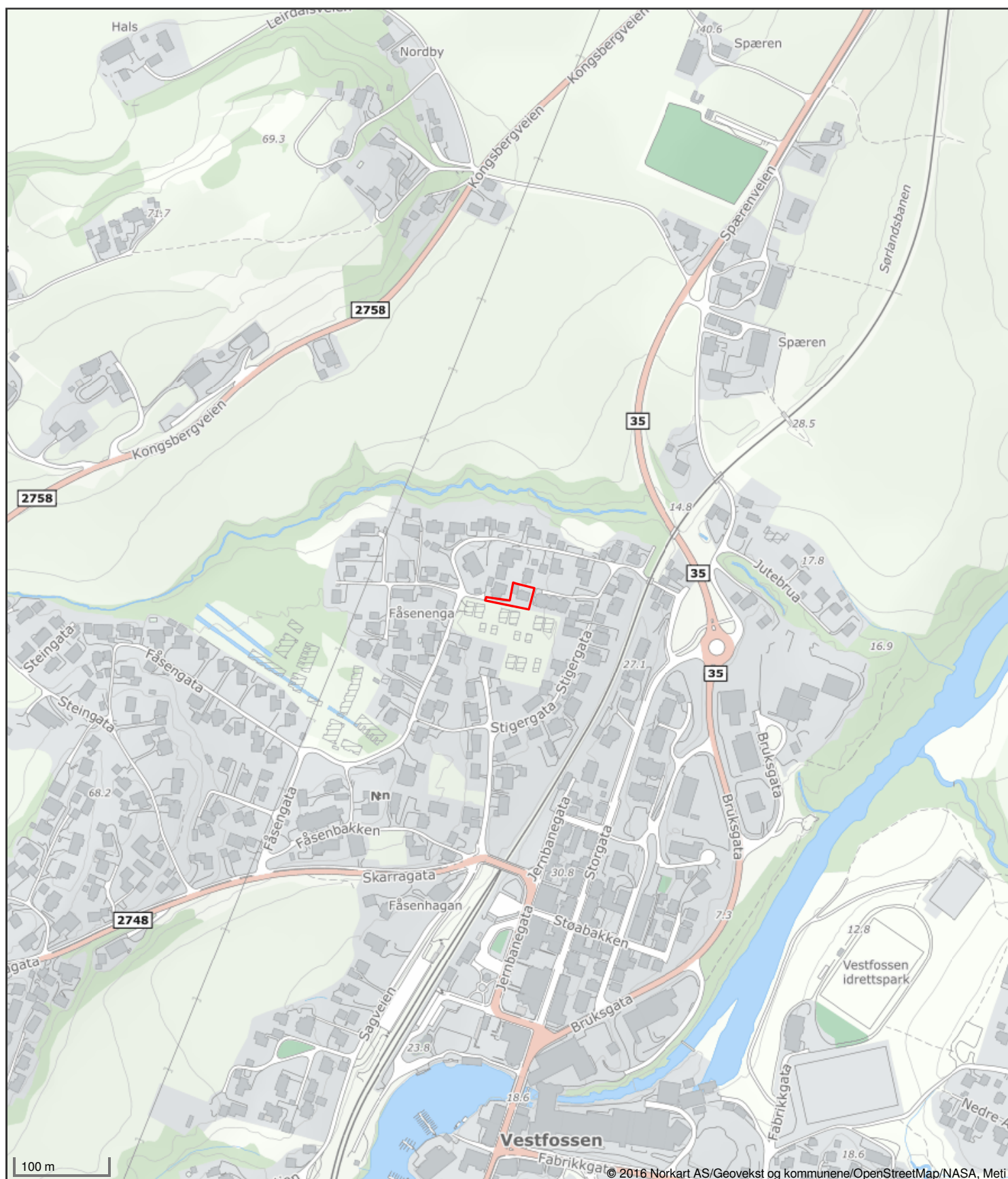


©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Oversiktskart for eiendom 3314 - 48/85//2



 ØVRE EIKER KOMMUNE	☒ Ferdigattest ☐ Midlertidig brukstillatelse			
	Saksnr 2020/3832		Løpenr 44887/2020	
	Eiendom/byggested Hagaveien 2, 3320 VESTFOSSEN			
	Gnr 48	Bnr 85	Festenr	Seksjonsnr
Ansvarlig søker: ABCHUS AS Postboks 399 1401 SKI		Tiltakshaver: David Reuvekamp Hagaveien 2 3320 Vestfossen		

Spesifikasjon			
Tillatelsen omfatter: Hele tiltaket			
Tiltaket/byggets art: Enebolig			
Vedtak fattet av: Byggesaksavdelingen	Tiltak, jf. pbl § 20-3 jf. 20-1	Vedtaksdato: 18.08.20	Vedtaksnummer: 344/20
Dato samsvarserklæring:	Samsvarserklæring fra foretak:		
11.11.20	Ole-Mikael Sørtdahl Oppmåling AS		
13.11.20	Viken Montasje AS		
10.11.20	Viken Montasje AS		
10.11.20	Viken Betong AS		
11.11.20	Nordpeis AS		
13.11.20	Holtefjell Maskin AS		
10.11.20	Viken Tekniske AS		
20.11.20	Oasa AS		
Merknader: Ingen.			

Sted Hokksund	Dato 09.12.2020	Saksbehandler Silje Hordnes <i>Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift</i>
------------------	--------------------	--

Kopi til
David Reuvekamp, Hagaveien 2, 3320 Vestfossen



Øvre Eiker kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 48/85/0/2
Adresse: Hagaveien 2B
Utskriftsdato: 26.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning



Øvre Eiker kommune

Adresse: Postboks 76, 3301 Hokksund

Telefon: 32 25 10 00

Utskriftsdato: 26.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Øvre Eiker kommune
---------	---	---------------------------

Kommunenr.	3314	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	85	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Hagaveien 2B, 3320 VESTFOSSEN								

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

Plantyper uten treff

- ❌ Kommuneplaner under arbeid
- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under bakken
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud
- ❌ Kommunedelplaner
- ❌ Reguleringsplaner
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0503-408		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024 - 2036		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	11.12.2024		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3314/dokumenter/2033/Bestemmelser.PDF		
Delarealer	Delareal	1 259 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_4	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	1 259 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_5	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	1 259 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	B	



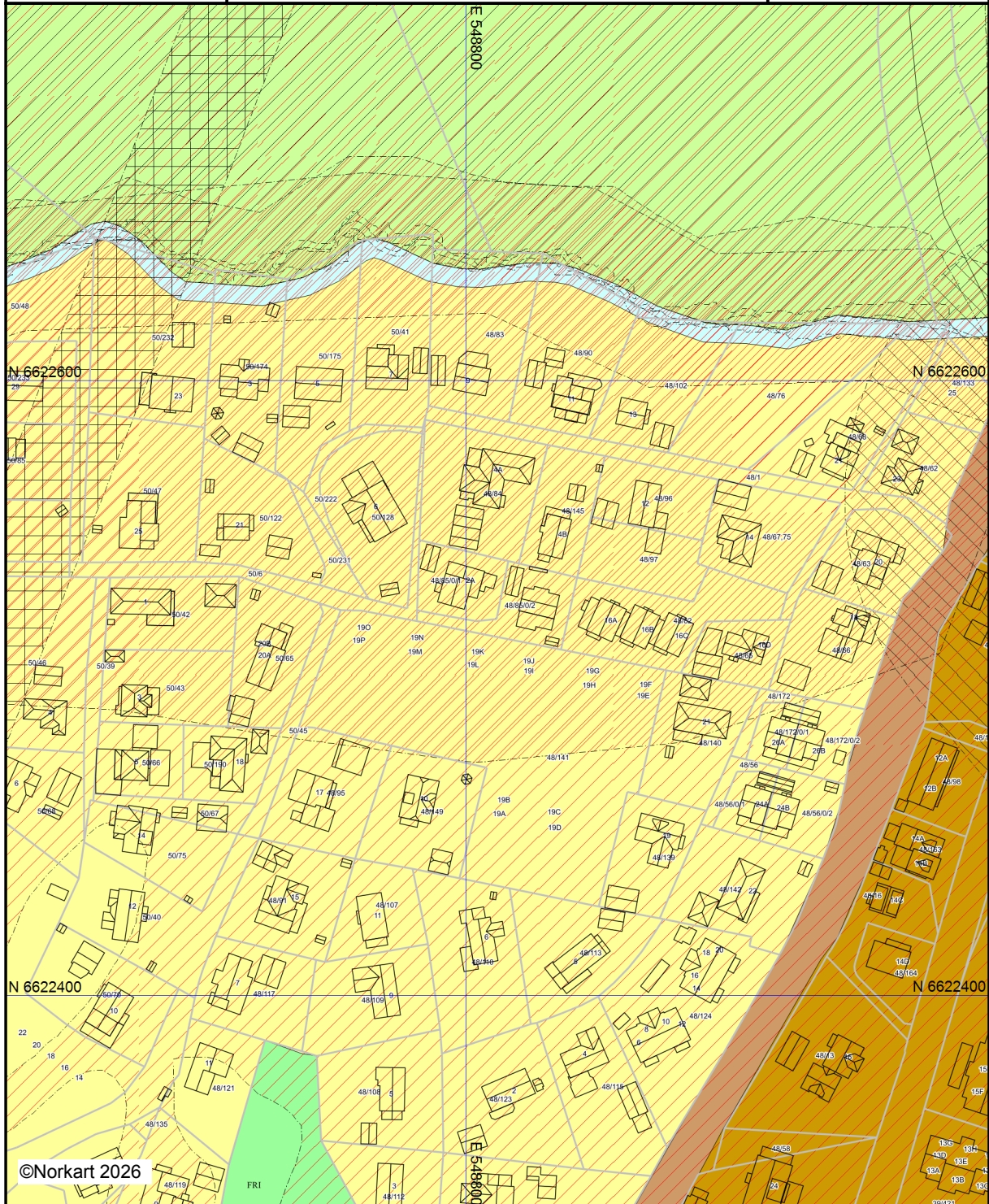
Øvre Eiker kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 48/85/0/2
Adresse: Hagaveien 2B
Utskriftsdato: 26.05.2026
Målestokk: 1:2000



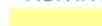
UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

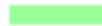
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende

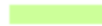
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-2)

-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfiler

-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-3)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-4)

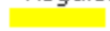
-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Båndlegginggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Hovedveg - framtidig
-  Samleveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Påskrift områdenavn

Tegnforklaring

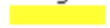
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

 Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg

 Renovasjonsanlegg

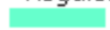
 Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Veg

 Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

 Blågrønnstruktur

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilun

 LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR

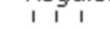
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

 Faresone - Ras- og skredfare

 Sikringsone - Frisikt

 Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur

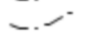
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

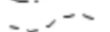
 Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

 Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Sikringsonegrense

 Angitthensyngrense

 Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

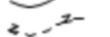
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Eiendomsgrense som skal oppheves

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift radius

Abc Påskrift plantilbehør



Kommuneplanens arealdel for Øvre Eiker kommune 2024 – 2036

Bestemmelser og retningslinjer

Rev: 07.11.24

Vedtatt: 11.12.24

1 Innledning

Videreutvikling av et livskraftig Øvre Eiker er avhengig av at enkeltpersoner, familier, utbyggere og investorer ser muligheter innenfor de rammer som kommuneplanen legger, og ønsker å delta med sin innsats. Kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer trekker opp kommunens arealdisponering i et overordnet og langsiktig perspektiv. Hensikten er at det skal skape de beste forutsetninger for alle som ønsker å ha sitt tilhold og sin utvikling i Øvre Eiker.

Kommuneplankartene og planbestemmelsene er bindende for arealbruk og gir direkte rettsvirkninger jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 1-5 og 11-6. Det innebærer rettigheter og plikter for grunneiere og utbyggere. Videre gir kommuneplankartet hjemmelsgrunnlag for kommunens behandling av enkeltsaker vedrørende vern og utbygging. Arealdelen er styrende for all videre fysisk detaljplanlegging og utbygging i kommunen, og behandling av alle enkeltsaker må forholde seg til planens føringer og begrensninger som ligger i denne.

Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre, vedtatte reguleringsplaner der det er avvik mellom arealbruken på kommuneplankartene og reguleringsplanen (§1-5 (2)) Reguleringsplaner som detaljerer kommuneplanen, samt regulerte friluftsformål, veier og tekniske anlegg skal fortsatt gjelde foran kommuneplanen.

Eldre Reguleringsplaner som inneholder bestemmelser om samme forhold som fremkommer i kommuneplanen, skal gjelde foran kommuneplanens bestemmelser, med mindre det i kommuneplanen fremkommer bestemmelser som gir uttrykk for annet.

Etter plan- og bygningslovens § 11-7 skal kommuneplankartene i nødvendig utstrekning vise arealformålene

- Bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Grønnstruktur
- Forsvaret
- Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift
- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Disse kan etter behov inndeles i nærmere angitte underformål.

Videre skal det i nødvendig utstrekning angis hensynssoner jf. § 11-8.

Kommunen legger til grunn at planbestemmelsene vil være et verktøy som gjør det mulig å nå forvaltningsmålene i naturmangfoldloven og EUs vanndirektiv.

Retningslinjer er integrert i bestemmelsene. Disse er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. I forhold til planbestemmelsene gir retningslinjene ytterligere holdepunkt og føringer for praktisering av planen (f.eks. ved utarbeiding av reguleringsplan etc.). Retningslinjene er skrevet i kursiv for å skille de fra bestemmelsene.

2 Bestemmelser og retningslinjer

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-9, § 11-10 og § 11-11 er det utarbeidet planbestemmelser. Planbestemmelsene er juridisk bindende. I tillegg er det for enkelte tema utarbeidet retningslinjer som ikke er juridisk bindende, men som vil ha en veiledende funksjon overfor tiltakshavere, eiere, brukere og myndigheter. Hjemmel for den enkelte bestemmelse er angitt i parentes. Henvisninger gjelder plan- og bygningsloven om ikke annet er angitt.

2.1 Bebyggelse og anlegg

Disse bestemmelsene gjelder for de områdene som på plankartet er vist som eksisterende eller planlagte områder for bebyggelse og anlegg med underformål.

2.1.1. Plankrav § 11-9 nr. 1, § 11-10 nr. 1

Arbeid og tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, j, k, l og m og § 20-4 a, c og d samt fradeling til slike formål kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Det skal lages områdereguleringsplan når kommuneplan eller kommunedelplan ikke gir de overordnede disponeringer som er nødvendig for detaljreguleringsarbeidet.

Unntak

Oppføring av nybygg, påbygg og tilbygg samt garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse samt bruksendring til bolig innenfor områder avsatt til eksisterende boligformål er unntatt fra plankravet dersom følgende kriterier er oppfylt:

- a) Bestemmelsene om utnyttelsesgrad, uteoppholdsareal og parkering må overholdes jf. pkt. 2.1.2, 2.1.5 og 2.1.6.
- b) Tomteareal for eneboliger, evt. enebolig med hybelleilighet skal ikke være mindre enn 750 m² i områder avsatt til bolig.
- c) Oppføring av inntil to boenheter i form av frittliggende småhus.
- d) Unntaket gjelder også fradeling av én eiendomsparsell. Dersom parsellen som deles fra er større enn 2,5 daa skal tiltaket likevel inngå i reguleringsplan eller detaljplan.
- e) Ved påfølgende, enkeltvis utbygging kan det ikke bygges mer enn to enheter innenfor samme felt uten at tiltakene inngår i reguleringsplan eller detaljplan.
- f) Det bygges ikke, og fradeles ikke tomter for bebyggelse, i områder som ligger innenfor kommuneplanens hensynssoner for flom og skred. Dette med unntak av tiltak som

klassifiseres som K0 og K1-tiltak, jf. NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred, F1, jf. TEK § 7-2 og S1, jf. TEK 7-3.

Arealoverføring, jf. pbl. § 20-1, bokstav m, av et areal på inntil 2,5daa mellom eiendommer regulert til samme formål og med samme tillatte bruk, unntas plankrav.

2.1.2. Utnyttelse § 11-9 nr. 5

Maksimal utnyttelsesgrad for boligområdene er %BYA=30% og for sentrumsområdene %BYA=50%. For regulerte industriområder gjelder tilsvarende %BYA=80%. Der høyere utnyttelsesgrad er hjemlet i reguleringsplan eldre enn kommuneplanen gjelder utnyttelsesgraden gitt i reguleringsplanen foran denne bestemmelsen. Forøvrig gjelder denne bestemmelsen foran eldre reguleringsplaner med lavere utnyttelse, med unntak for følgende reguleringsplaner og detaljplaner:

- reguleringsplan Hakavik (01.09.1999) nr. 578
- reguleringsplan Hyttebebyggelse Hoensvannsveien (18.06.2003) nr. 590
- reguleringsplan Gårdsturisme Junger (27.09.2000) nr. 556
- detaljplan Bollerud I (18.11.2004) nr. 593
- detaljplan Horne (15.05.2002) nr. 588
- detaljplan Fjerdingsstad (17.04.2002) nr. 585
- reguleringsplan Buskerud Folkehøyskole Heimtun (15.06.2005) nr. 597
- reguleringsplan Gamle Hokksund (23.05.2007) nr. 129

2.1.3. Byggehøyder § 11-9 nr. 5

Alle høyder er målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng, der ikke annet er angitt. For boligområdene gjelder generelt maksimum mønehøyde på 9 meter, gesimshøyde fra gjennomsnittlig planert terreng.; 8 meter.

For sentrumsområdene gjelder generelt følgende maksimum byggehøyder:

- Hokksund: Se eget temakart. Bygninger over 14,5 meter byggehøyde (fem etasjer) skal ha tilbaketrukket øverste etasje mot hovedgatene Stasjonsgata, Rådhusgata og Vestre Brugate. Etasjen skal trekkes tilbake <60° målt overkant etasjeskiller og tak. Se skisse på temakart.
- Gamle Hokksund: 8 meter.
- Vestfossen og Skotselv: 10,5 meter.
- Ormåsen og Fiskum: 10,5 meter, forutsatt at tredjeetasjer er tilbaketrukket.

For regulerte industriområder gjelder generelt 13 meter gesims- og mønehøyde. Innenfor en avstand av 50 meter fra større vassdrag (Drammenselva, Vestfosselva (ut til drammenselva), Bingselva, Fiskumelva, Dørja og Hoenselva), gjelder reguleringsplanenes høydebestemmelser. Unntatt er alle reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.15, samt det området som er avsatt til industri/forretning innenfor reguleringsplan for Kubberud industriområde (05.02.1987) nr. 56. Der høyere byggehøyde er hjemlet i reguleringsplan eldre enn kommuneplanen, gjelder byggehøyden gitt i reguleringsplanen foran denne bestemmelsen.

2.1.4. Rekkefølge § 11-9 nr. 4

Utbygging innenfor områdene for bebyggelse og anlegg kan ikke finne sted før eksterne og interne tekniske anlegg (veg, vann, avløp, el-forsyning, tilknytning til høyhastighets kommunikasjonsnett, gang- og sykkelveg vist på delplankartet) og samfunnstjenester (helse- og sosialtjenester, herunder barnehager, skoler og skolefritidsordninger) er etablert, jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og § 11-10 nr. 2

Uteoppholdsareal skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med byggetiltaket. Det kan gis midlertidig brukstillatelse med konkret frist for ferdigstilling. Planer for uteoppholdsareal er en del av de tekniske planene for et utbyggingsområde og skal godkjennes av kommunen.

I Ormåsen skal utbygging av delområdene for bolig skje i den nummerrekkefølge som er vist på delplankartet.

Utbygging av området Kolberghaugen i Vestfossen kan ikke skje før det er etablert gang- og sykkelveg langs Fv73 i hele området til Skarragata. Tillatelser gitt i Planutvalgssak nr 87/07 unntas.

Før utbygging av område avsatt til boligformål på Halshaugen tas i bruk skal det etableres trafikkssikker gangkryssing over fv 73.

2.1.5. Uteoppholdsareal § 11-9 nr. 5 og 8

For nye tiltak innenfor byggeområdene skal det dokumenteres hvordan uteoppholdsareal og grønnstruktur er ivaretatt. Det samme gjelder for regulerte boligeiendommer der disse krav ikke fremgår av reguleringsplan.

Krav til uteoppholdsareal skal dekkes på tomten bygningen ligger på. Brukbart uteoppholdsareal skal være egnet til lekeareal og rekreasjon. I vurderinger av om uteoppholdsarealer er brukbart vil temaer som terreng, sol, støy, m.m. vektlegges.

For frittliggende bebyggelse (ene- og tomannsboliger) skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 200 m² pr. boenhet for boenheter større enn 55 m² BRA. For bieheter i frittliggende bebyggelse på 55 m² BRA eller mindre skal det avsettes slikt areal på minst 50 m² pr. boenhet. For flermannsboliger med mer enn to boenheter, rekkehus og kjedede eneboliger skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 150 m² pr. boenhet. For bolighus med mer enn 10 boenheter skal det avsettes slikt areal på minst 50 m² pr. boenhet.

For boenheter i sentrumsområdene skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 20 m² pr. boenhet.

Private balkonger, terrasser og lignende kan medregnes, men kravene til lekeareal må oppfylles uavhengig av slike på bakkeplan.

Behovet for ulike typer leike- og møteplasser skal vurderes konkret i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan. Det skal i hvert boligområde være tilfredsstillende:

- a. Nærplassen
 - b. Kvartalsplassen
 - c. Parken
 - d. Tilgang til urørte naturområder.
- a. Nærplassen er først og fremst viktig i tette, høyt utnyttede boligprosjekter. I planlagte eneboligområder vil leikebehovet for de minste, i stor grad dekkes innenfor de enkeltes tomter.

Plassen skal tilrettelegges for dem som bor innenfor en radius på ca. 50 meter, og det skal være trygt å komme seg dit. Den skal tilrettelegges for varierte aktiviteter, spesielt med tanke på de minste barna, men skal utformes slik på at alle kan trives og oppholde seg der, derfor er også gode sittemuligheter viktig. Forhold som sol, skygge, støy, og trafikksikkerhet er viktig forhold som skal inngå i vurderingen når plasseringen fastsettes.

Plassen skal dimensjoneres ut fra hvor mange boliger som "tilhører" plassen, men minimumsstørrelsen er 50 kvm. Den skal være universelt utformet, og skal bygges med høy og varig kvalitet. Alle installasjoner skal ha nødvendige godkjenninger, og fallunderlag der det er nødvendig.

- b. Kvartalsplassen skal anlegges i boligområdet innenfor en radius på ca. 250 meter, og skal kunne nås på en trygg og trafikksikker måte. Sol, skygge, støy ($L_{den}=55\text{dB}$), er viktige kriterier når plassering skal fastsettes. Den skal dimensjoneres for det antall boliger som tilhører plassen, men skal være minimum 1500 kvm.

Plassen skal utformes og bygges med tanke på varierte aktiviteter og felles leik mellom barn, og mellom barn og voksne. Ballspill skal inngå som en av aktivitetene. Den skal også tilrettelegges slik at det også kan brukes om vinteren. Plassen skal kunne benyttes til felles arrangementer for dem som bor i kvartalet. Gode sittemuligheter og beplantning skal inngå som en del av plassen. Atkomst til omliggende friområder skal vurderes og beskrives i planmaterialet som følger reguleringen.

I reguleringsprosessen skal ansvar for opparbeidelse, tidspunkt for opparbeidelse og eierskapet til plassen avklares.

- c. Park.
- Opparbeidelse og anleggelse av parker og større aktivitetsområder skal inngå i reguleringen av sentrumsområdene. Parken skal tilrettelegges for dem som bor og oppholder seg i sentrumsområdene, og skal tilpasses alle brukergrupper. Den skal ligge sentralt, ha gode solforhold, tilfredsstillende gjeldende normer for krav til maksimal støygrense, luftforurensing, universell utforming og trafikksikkerhet.
- d. Tilgang til friområder
- Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det gjøres vurdering av tilgangen til uregulerte friområder, skog og mark. Spesielt skal det vurderes avstand og trygge adkomstveier.

2.1.6. Parkering § 11-9 nr. 5

Krav til parkeringsdekning ved regulering av nye prosjekter og der annet ikke fremgår av eldre reguleringsplaner.

Minimum antall parkeringsplasser:

Pr. 1000 kvm for næringsbygg som kontor, handel, forretning 20.

Krav per boenhet:

Sentrumsområdene		Boligområdene	
BRA= <40m ²	0 i Hokksund og Vestfossen. 1,0 i Skotselv og Fiskum.	< BRA=45m ² :	1,0
BRA=40m ² - 75m ²	0,5 i Hokksund og Vestfossen. 1,0 I Skotselv og Darbu.	BRA=45m ² - 75m ²	2,0
> BRA=75m ²	1,0	> BRA=75m ²	3,0
enebolig:	2.0	enebolig:	3,0

Kommunestyret støtter en gradvis oppmyking av parkeringsbestemmelsene, men ber om at dette gjennomføres for leilighetsbygg generelt og ikke knyttes til leilighetsstørrelse.

Kommunen beregner et areal på BYA=18m² per parkeringsplass.

Ved felles parkeringsanlegg for 4 eller flere boenheter eller næringsbygg kan det gjøres individuelle vurderinger med hensyn på størrelse i hvert enkelt prosjekt, dog godkjennes ikke parkeringsplasser med areal mindre enn 2,6m.x5m.

Minst 10% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede. Dette gjelder prosjekter med krav om mer enn 5 parkeringsplasser.

Det skal settes av nok areal til sykkelparkering for prosjekter innenfor sentrumsområdene, samt større boligprosjekter og næringsprosjekter utenfor sentrumsområdene. Konkret størrelse skal avklares i reguleringsplan. Minst 50% av plassene skal være overbygde og ha mulighet for fastlåsing.

2.1.7. Variert boligsammensetning pbl § 11-9 nr. 8

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner med potensiale for 10 eller flere boliger skal planmaterialet inneholde vurdering av mulighet for ulike former for sosial boligbygging. Dette kan være tilrettelegging for boliger for unge, eldre, førstegangsetablerere, grupper med særskilte behov m.m.

Ved oppstart av regulering kan kommunen bestemme at boligområder med mer enn 10 boenheter skal ha variert boligsammensetning. Andelene fastsettes i reguleringsbestemmelsene.

2.1.8. Bestemmelsesområder pbl § 11-9 nr. 5

#1 Utvidelse av Harakollem B19

Området skal etableres med eneboligbebyggelse.

Retningslinjer for større bygningsvolum i byggeområdene

- a. *Store bygningsvolum bør utformes slik at bygningen virker oppbrutt i fasade og gesims.*
- b. *Bebyggelsen bør utformes slik at eksisterende bebyggelsesstruktur og landskapsform styrkes. Ta spesielle hensyn til bebyggelsens utforming mot viktige plassrom og gateløp, samt å styrke områdets typiske romforløp.*
- c. *Det bør legges særlig vekt på estetikk i bygningens form, fasade og materialvalg, slik at gate- eller plassrom blir understreket og forsterket. Dette er spesielt viktig mot hovedgater og offentlig plasser. Byggeskikk og byggetradisjoner i området vektlegges.*
- d. *Der utbygging og nybygging skal integreres i ensartete gateløp og fasaderekker bør fasaden utformes slik at gatens preg med horisontale og vertikale linjer følges.*
- e. *På gateplan i sentrumsområder bør det legges opp til publikumsrettede virksomheter av typen handel, service og håndverk som stimulerer gatelivet. Det er viktig at vinduer ut mot gaten ikke blendes, men forblir utstillingsvindu.*
- f. *Parkering i sentrumsområdene skal fortrinnsvis skje under bakken.*

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.2.1. Høyspenningsanlegg § 11-9 nr. 3, nr. 6 og nr. 7. § 11-10 nr. 2

Luftstrekk tillates ikke i nye utbyggingsområder eller i bebygde områder der kabler og ledninger ligger i bakken.

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, jf pbl § 11-7 nr. 1, tillates det ikke å rehabilitere eksisterende luftstrekk. Ved behov for rehabilitering kreves anlegget lagt i bakken.

2.2.2. Avkjørsler § 11-9 nr. 3 og § 11-10 nr. 4 og byggegrense langs vei § 11-9 nr. 5

Byggegrenseavstanden angir den generelle byggegrenseavstanden som er lagt til grunn for vegruten som helhet. På den enkelte vegruten kan det finnes avgrensede strekninger som er gitt en avvikende byggegrenseavstand. Veglova og eventuelt fylkesplaner fastsetter de generelle byggegrensene langs vei. *Eventuelle dispensasjonssøknader etter vegloven behandles av veimyndigheten.*

Der byggegrense er angitt i reguleringsplaner gjelder disse foran de generelle byggegrensene i vegloven.

Ved utbygging skal det gjennom kanaliseringstiltak søkes å begrense antall avkjørsler til kommunale veier og til fylkesveinettet.

2.2.3. Hensynssone langs fremtidig Rv350, Fv350, § 11-8 a

Innenfor hensynssone langs overnevnte fremtidige vei tillates ikke tiltak som vanskeliggjør etableringen av veien.

2.2.4. Dokumentasjon på VA-anlegg i grunnen § 11-9 nr. 3

Ved etablering av nytt ledningsanlegg for VA eller endring av eksisterende ledningsanlegg for VA som tilkobles kommunalt ledningsanlegg skal anlegget stedsfestes og dokumenteres.

Dokumentasjonen skal være mottatt av kommunen før anlegget eller bygninger tilknyttet anlegget tas i bruk.

2.3 Grønnstruktur

I områder avsatt til grønnstruktur kan tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv og opplevelse i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett og badeplass uten reguleringsplan etter vedtak i planutvalget. Det er en forutsetning at tiltaket er tilpasset natur og landskap og at hensyn til biologisk mangfold er ivaretatt.

2.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNF(R)-områdene) § 11-9 nr. 1, 3, 6 og 7, § 11-11 nr. 1 og 2.

LNF(R)-områdene omfatter størstedelen av kommunens arealer. Innenfor LNF(R)-områdene er det vanlig å skille mellom tre soner (sone 1, 2 og 3), hvorav sone 2 og 3 er særskilt angitt. Sone 1 er den delen av LNF(R)-områdene der det ikke gjennom bestemmelser er åpnet for spredt utbygging, mens det i sone 2 åpnes for spredt bolig- og ervervsbebyggelse og i sone 3 for spredt fritidsbebyggelse.

2.4.1. LNF(R) sone 1

Disse reglene gjelder for de områdene som på kommuneplankartet er vist som LNF(R)-områder. Reglene følger direkte av plan- og bygningsloven. For områder angitt som sone 2 eller 3 gjelder i tillegg egne bestemmelser.

Innenfor disse områdene tillates ikke nyoppføring eller vesentlig utvidelse av spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse. Deling tillates ikke med mindre tiltaket er tilknyttet stedbunden næring. (§ 26-1).

Det tillates oppføring av garasje, mindre (jf. Pbl. § 20-5 a) lysthus/grillhytte, lekestue, mindre drivhus og liknende, som ikke har tilknytning til gårdsdriften, på eksisterende gårdsbruk og eksisterende boligeiendommer i LNF sone 1.

For driftsbygninger i landbruket, der det er behov for det og ikke er til vesentlig ulempe for

naboer, tillates en gesimshøyde på inntil 11m og en mønehøyde på inntil 12m. I øvrige tilfeller vises det til maksimalhøydene i plbl. § 29-4.

Innenfor stedbunden næring tillates at eksisterende bebyggelse benyttes til annen næringsvirksomhet på nærmere vilkår jf. egen veileder H-2104 – Garden som ressurs.

For tiltak som ligger innenfor kommuneplanens hensynssoner for flom og skred skal sikkerheten mot flom og skred ivaretas i tråd med bestemmelse for gjeldende hensynssone.

Arealoverføring mellom eiendommer, jf. pbl § 20-1 bokstav m, som i kommuneplan eller reguleringsplan er avsatt til samme formål og har samme bruk tillates.

Retningslinjer for dispensasjon fra LNF(R)-formålet i sone 1 og utfyllende retningslinjer for spredt bolig- og ervervsbebyggelse i sone 2-områdene.

Følgende forhold dokumenteres og hensyntas:

- a) Overordnede føringer for arealbruken (evt. nasjonale og regionale planer, retningslinjer og vedtak (om vern, fredning e.l.) m.v.) kartlegges.*
- b) Det bygges ikke i randsonene rundt tettstedene jf. Hensynssone Landskap – verdifullt kulturlandskap.*
- c) Det bygges ikke ved de store innfartsårene til kommunen.*
- d) Lokaliseringskriteriene gitt i bestemmelsene til sone 2-områdene gjelder tilsvarende.*
- e) Avstand til dyrka mark og gårdstun, samt forholdet til driftsveger og til produksjonsform på nærliggende dyrka mark, kartlegges og vurderes.*
- f) Bonitet på skogsmark og forholdet til skogsdrift og driftsveger for skogbruk kartlegges og vurderes.*
- g) Innvirkning på viktige økosystemer og kretsløp (for bl.a. små- og storvilt (dyr og fugler), fisk, dyr i vassdrag og planter – særlig rødliste-arter) vurderes.*
- h) Innvirkning på områder som er viktige av hensyn til biologisk eller geologisk mangfold vurderes.*
- i) Fare for forurensning (bl.a. i form av støy, stråling, radongass eller (andre) utslipp til luft/jord/vann, herunder ved flytting av masser) vurderes.*
- j) Det bygges ikke i områder som er markert som verdifulle landbruks-, natur- eller friluftsområder eller områder med tilsvarende kvaliteter.*
- k) Eksisterende veier benyttes og veiskjæringer unngås i størst mulig utstrekning.*
- l) Vann- og avløpsløsning må tilfredsstille kravene i bestemmelsene til sone 2-områdene.*
- m) Adkomstsituasjonen og forholdet til trafiksikkerhet og tilgjengelighet bl.a. for utrykning, skoleskyss og renovasjon vurderes.*

Mulighetene for alternativ lokalisering vurderes.

2.4.2. LNF(R) sone 2

Disse bestemmelsene gjelder LNF(R)-områder angitt som sone 2, der det åpnes for spredt bolig- og ervervsbebyggelse. Sone 2-områdene er gitt følgende betegnelser: Bingen, Burud, Stenset, Hamre/Brekke, Bollerud, Åssida, Fiskum Sør, og Lurdalen.

Innenfor disse områdene er det tillatt med spredt bolig- og ervervsbebyggelse dersom tiltaket inngår i detaljplan. Detaljplan kan unnlates for bygging av en boenhet med evt. bileilighet på maks BRA=60m² på følgende (a – h) vilkår:

- a. Det bygges ikke nærmere enn 10 m fra dyrka eller dyrkbar mark og produktiv skog av høy bonitet regnet fra tomtegrense.
- b. Silhuett-, fjern- og nærvirkning kartlegges ved egne skisser. Horisontlinjer brytes ikke.
- c. Det skal legges spesiell vekt på vurderinger etter Naturmangfoldsloven.
- d. Tiltaket må ikke være nærmere (1) sikringssone rundt automatisk fredet kulturminne etter kulturminneloven § 6 eller (2) fredningsområde rundt vedtaksfredet kulturminne etter § 19 enn 10 m regnet fra tomtegrense.
- e. Minimumsavstand til etablerte ferdselsårer for friluftsliv i LNF(R)-områdene, som stier, skiløyper m.m. må være 20 m.
- f. Det bygges ikke og fradeles ikke tomter for bebyggelse i områder som ligger innenfor kommuneplanens hensynssoner for flom og skred. Dette med unntak av tiltak som klassifiseres som K0 og K1-tiltak, jf. NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred, F1, jf. TEK § 7-2 og S1, jf. TEK 7-3. For øvrige tiltak må det utarbeides reguleringsplan.
- g. Det kan ikke gjennomføres terrenginngrep, som grave- og sprengningsarbeider, trefelling eller lignende, før byggetillatelse er gitt. Vegetasjon som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktor eller for øvrig er verdifull skal bevares.
- h. Bestemmelsene til byggeområdene 7.2.1 pkt.1d, 2 (utnyttelse), 3 (byggehøyder), 5 (uteoppholdsareal), 6 (parkering) og bestemmelse til samferdsel og tekniske anlegg 7.2.2 (byggegrenser og avkjørsler) gjelder tilsvarende.
- i. Det tillates ikke bygg, eller anlegg frem til bygg, i myr.

All bebyggelse som ikke tilknyttes kommunalt avløpsnett skal ha utslipp i henhold til forskrift for separate avløpsanlegg, eller i samsvar med krav stilt i rammetillatelsen fra Øvre Eiker kommune. Utslippsløsningen skal dokumenteres i henhold til ovennevnte krav før byggetillatelse gis. All bebyggelse som ikke er tilknyttes kommunalt vannverk skal ha tilfredsstillende vannforsyning med hensyn til kvalitet og kvantitet. Vannforsyningen skal dokumenteres i henhold til ovenstående før byggetillatelse gis. § 27-1 og § 27-2

Omfanget av ny spredt bebyggelse på alle områdene samlet er begrenset til 15 pr år og 5 totalt innenfor hvert enkelt sone 2-område. På område Stenset tillates totalt 2. Det legges opp til at enkelte av disse 15 kan oppføres utenfor sone 2-områdene etter dispensasjonsbehandling i tråd med egne retningslinjer.

Jordloven §§ 9 og 12 gjøres gjeldende i LNF(R) sone 2. (jordloven § 2 andre ledd)

2.4.3. LNF(R) sone 3

Disse bestemmelsene gjelder LNF(R)-områder angitt som sone 3. Innenfor denne sonen avgrenses det 4 mindre områder der det kan tillates feltutbygging med inntil 5 hytter pr. år. Disse områdene er Himsjø/Hoensvannet (30), Hakavika (8), Storkleiv (7) og Hamre (5) (samlet antall i parentes). Det er krav om detaljplan for utbygging i feltområdene.

Hyttene skal tilpasses den allerede etablerte bebyggelsen og landskapet.

For eksisterende hytter som ligger i sone 3 områdene og som ikke oppfyller bestemmelsene eller som ligger i forbudssonene inkludert 100 meters-beltet vil det være forbudt med tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 20-1 første ledd, bokstav a, b, d, e, g, i, j, k, l og m, 20-4 bokstav a, c og d og 20-5 første ledd, bokstav a og e, og det vil være nødvendig å søke dispensasjon dersom det skal iverksettes tiltak som omfattes av nevnte lovparagrafer

I resten av sone 3 tillates det å bygge inntil tre hytter pr år. I de områdene som åpnes for spredt utbygging kan det bygges inntil en enhet på følgende (1 – 12) vilkår:

- a. Det bygges ikke nærmere enn 10 m fra dyrka eller dyrkbar mark og produktiv skog av høy bonitet regnet fra tomtegrense. Samme avstand gjelder i forhold til driftsveier i jord- eller skogbruket.
- b. Silhuett-, fjern- og nærvirkning kartlegges ved egne skisser. Horisontlinjer brytes ikke.
- c. Det skal legges spesiell vekt på vurderinger etter Naturmangfoldsloven.
- d. Det bygges ikke lenger unna eksisterende bilveg enn 100 m
- e. Tiltaket må ikke være nærmere (1) sikringssone rundt automatisk fredet kulturminne etter kulturminneloven § 6 eller (2) fredningsområde rundt vedtaksfredet kulturminne etter § 19 enn 10 m regnet fra tomtegrense.
- f. Minimumsavstand til etablerte ferdselsårer for friluftsliv i LNF(R)-områdene, som stier, skiløyper m.m. må være 20 m.
- g. Maksimal størrelse på tomtene er 1 500 m².
- h. Det tillates ikke opparbeidelse av bilvei.
- i. Størrelsen på fritidsboligene må tilpasses terreng og eventuelle andre hytter i området. Maksimal gesimshøyde er 3,5 m og maksimal mønehøyde er 5,0 m, begge målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Grunnmurens høyde bør ikke være over 1 m. Takvinkel skal være mellom 18 og 45 grader.
- j. Fritidsboligen skal bygges i trematerialer eller andre naturmaterialer som ikke er skjemmende for omgivelsene.
- k. Det tillates ikke innlagt vann uten at det er gitt utslippstillatelse.
- l. Det kan ikke gjennomføres terrenginngrep, som grave- og sprengningsarbeider, trefelling eller lignende, før byggetillatelse er gitt. Vegetasjon som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktor eller for øvrig er verdifull skal bevares.
- m. Det tillates ikke bygg, eller anlegg frem til bygg, i myr.
- n. Det bygges ikke og fradeles ikke tomter for bebyggelse i områder som ligger innenfor kommuneplanens hensynssoner for flom og skred. Dette med unntak av tiltak som klassifiseres som K0 og K1-tiltak, jf. NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred, F1, jf. TEK § 7-2 og S1, jf. TEK 7-3. For øvrige tiltak må det utarbeides reguleringsplan.

Jordloven §§ 9 og 12 gjøres gjeldende i LNF(R) sone 3. (jordloven § 2 andre ledd)

Utfyllende retningslinjer for fritidsbebyggelse i sone 3-områdene

Følgende forhold dokumenteres og hensyntas:

- a. *Dokumentasjon skal følge delings-/byggesaken.*

- b. *Innvirkning på viktige økosystemer og kretsløp (for bl.a. små- og storvilt (dyr og fugler), fisk, dyr i vassdrag og planter – særlig rødliste-arter) vurderes.*
- c. *Innvirkning på områder som er viktige av hensyn til biologisk eller geologisk mangfold vurderes.*
- d. *Det skal dokumenteres at drikkevannskilde har tilfredsstillende kvalitet*
- e. *Farger skal være naturtilpasset og skal gis i byggemelding. Taktekking skal være tilpasset materialbruken og omgivelsene forøvrig og oppgis i byggemelding.*
- f. *Som hovedregel skal det installeres godkjent privetløsning for hytter. Før det gis byggetillatelse skal det kunne dokumenteres tilfredsstillende vannkilde. Hytteeierne må dekke utgiftene ved renovasjonsanlegg eller renovasjonsordninger.*
- g. *Fritidsbebyggelsen skal forøvrig legges slik at det blir størst mulig urørte utmarksarealer.*
- h. *Brygge på bebyggd eiendom til sikring av eierens eller brukerens atkomst, kan tillates i områder hvor det ikke strider mot estetiske, landskapsmessige eller andre allmennhensyn. Brygger skal oppføres som enkle, lette konstruksjoner, som kan oppføres med minst mulig terrenginngrep. Bryggetype og -utforming skal tilpasses de stedlige forhold, og brygger skal ikke være større enn at de dekker behovet for atkomst med en vanlig fritidsbåt.*
- i. *Inngjerding av hyttetomt er ikke tillatt. Der hvor hyttetomta ligger inntil vann skal det være fri ferdsel over tomta og langs strandlinja. Dersom det oppstår konflikt i forbindelse med husdyrs ferdsel, kan det gis tillatelse til inngjerding av selve hytta.*
- j. *Innenfor Glitres nedbørsfelt må man i tillegg etterleve de regler som er gitt i "Forskrift om forbud mot virksomhet som kan forurense Glitre som vannforsyningssystem. Innenfor alle drikkevannskilders nedbørsfelt må man etterleve regler i vedtatte restriksjoner og bestemmelser i klausuleringsvilkårene for å hindre forurensning.*

For øvrig gjelder kommuneplanen, plan- og bygningsloven, forurensningsloven og andre forskrifter som kan gjøres gjeldende.

2.5 Byggegrense mot vann og vassdrag § 11-11 nr. 5

Der reguleringsplan ikke regulerer byggegrense mot vann og vassdrag, er tiltak omfattet av § 1-6 ikke tillatt:

1. Nærmere enn 100 meter langs Drammenselva, Vestfosselva og Eikern
2. Nærmere enn 50 meter langs øvrige vann og vassdrag med helårs vannføring
3. For de områder i kommuneplanen avsatt til eksisterende boligformål (ikke fremtidig) gjelder en avstand på 30 meter, men mot Drammenselva 50 meter.

Unntatt fra disse byggegrensene er:

1. Tiltak som ikke kommer i konflikt med drikkevannsressurser, natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
2. Fasadeendring på byggverk.
3. Riving av byggverk.
4. Endring og reparasjon av bygningstekniske reparasjoner.
5. Etablering og drift av infrastrukturprosjekt for vei, strøm, tele-/fiber- eller vannforsyning og avløp.
6. Tilrettelegging for allmennhetens tilgang til natur- og friluftsliv.
7. Tiltak for universell tilgjengelighet.
8. Tiltak for å forbedre eller justere biotoper.

9. Skjøtselstiltak i kulturlandskapet.
10. Tiltak for å redusere forurensning.
11. Tiltak for å redusere erosjonsfare.
12. Arealoverføring mellom eiendommer, jf. § 20-1 bokstav m, som i kommuneplan eller reguleringsplan er avsatt til samme formål og har samme bruk.

Der det blir gitt tillatelse til tiltak nærmere vassdraget enn byggegrensa skal kantvegetasjon beholdes i størst mulig grad.

2.6 Felles bestemmelser

2.6.1. Universell utforming § 11-9 nr. 5

I alle plansaker, uavhengig av plannivå, skal det redegjøres for hvordan hensynet til universell utforming og medvirkning fra Rådet for mennesker med funksjonsnedsettelse er ivarettatt.

2.6.2. Støy § 11-9 nr. 6

Støysonekart er utarbeidet langs noen riks- og fylkesveier i kommunen. Inntil gule og røde støysoner fullt ut er kartfestet i kommunen, stilles det krav om støydokumentasjon ved planlegging og søknad om ny støyfølsom arealbruk i områder som er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbane eller andre støykilder og som ikke er omfattet av foreliggende støysonekart. Det stilles også krav om støydokumentasjon ved planlegging av ny støyende virksomhet. Det vises for øvrig til veiledende *Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen* (T-1442).

2.6.3. Estetikk og bevaringshensyn § 11-9 nr. 6 og 7

Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse og ha høy kvalitet i arkitektur med hensyn til volum, form, farge og materialbruk. Det skal legges vekt på å bevare åsprofiler og landskapssilhuetter.

For byggverk som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdiene ved endring av bestående byggverk eller oppussing av fasade. Med sikte på bevaring og/eller gjenoppretting av husets karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasade, vinduer, dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.

2.6.4. Kulturminner § 11-9 nr. 7

Alle forslag til planer innenfor området må sendes fylkeskommunens kulturavdeling til uttalelse jf. kulturminneloven §§ 8 og 9.

Tiltak som gjelder riving eller vesentlig endring av ikke fredet bygg eldre enn 1850 skal sendes fylkeskommunen for uttale senest fire uker før søknaden avgjøres, jf. kml § 25.

Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Alle tiltak som kommer i direkte berøring med eller ligger i nærheten av kulturminne eller kulturmiljø fredet etter kulturminneloven skal sendes kulturminneforvaltningen til uttalelse.

Tiltak på fredete bygninger, utover vanlig vedlikehold, er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i et fredet kulturminne innenfor hensynssone d) sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt utført. Alt vedlikehold må skje med tradisjonelle materialer og metoder, og større vedlikeholdsarbeider bør også meldes fra om.

De middelalderske kirkesteder er automatisk fredede kulturminner. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

De bygninger som i Kommunedelplan for kulturmiljø og kulturminner er gitt høy eller svært høy verneverdi markeres med Hensynssone, jf. § 11-8 nr.3, i kommuneplankartet med egne bestemmelser og retningslinjer.

2.6.5. Større varehandelsentra § 11-9 nr. 5 og § 11-10 nr. 2

Kjøpesenter og forretningsvirksomhet for detaljhandel skal lokaliseres til områder avsatt til senterområde i kommunedelplanene. Unntak er etablering av forretningsvirksomhet for arealkrevende varer (møbler, hvitevarer og brunevarer med interiørvarer) der dette er vist i reguleringsplan.

Nærbutikker med dagligvareprofil kan etableres utenfor sentre, forutsatt at de er tilknyttet boligområder. Størrelse og funksjon skal være tilpasset det lokale nærmarkedet og slik at butikkens marked ikke overlapper nærmarkedet til tettstedssenteret eller annen nærbutikk.

2.6.6. Råstoffutvinning § 11-9 nr 1

Arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 første ledd bokstav a,b,d,e,g,i,j,k,l,og m, 20-4 bokstav a, c og d og 20-5 første ledd, bokstav a, b og e, knyttet til masseuttak, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan., jf. punkt 2.1.1.

2.6.7. Garasjer § 11-9 nr. 5

Maksimal størrelse for garasjer/uthus inkludert eventuell bod i byggeområdene er BYA=70m². Denne bestemmelse gjelder uregulerte områder og regulerte områder der det ikke er satt maksimalstørrelse for garasjer/boder.

For garasjer på boligeiendommer i LNF-områdene settes en maksimal størrelse på BYA=70m².

Det tillates ikke boenhet(-er) i garasjebygg.

2.6.8. Beredskap og sikkerhet § 11-9 nr. 5 og 6 (Avbøtende tiltak, flom, vassdragsrelatert fare, skred og kvikkleire)

Flom

Ved utbygging skal flomforholdene alltid dokumenteres også for de områder som ikke er vist på flomsonekartet. Planbehandling kan gi grunnlag for unntak fra denne bestemmelsen.

Overvann

Ved utarbeidelse av detalj- og områdeplan stilles følgende krav:

- a. Arealplaner skal ha rekkefølgebestemmelser som ivaretar og sikrer tilfredsstillende håndtering av overvann og flomveier før rammesøknad eller tillatelse til tiltak gis. Håndteringen av overvann skal også omfatte anleggsperioden.
- b. Ved beregning og prosjektering av overvann skal overvann fra arealer oppstrøms planområdet med tilrenning til planområdet og overvann i planområdet medtas og håndteres.
- c. Håndteringen av overvann skal være slik at avrenningen av overvann fra planområdet blir den samme som om området besto av jomfruelig mark. Det skal hverken i planområdet eller tilgrensende arealer oppstå skader eller belastninger som følge av overvann fra utbyggingen.
- d. For å hindre skader som følge av overvann ved ekstremnedbør eller feil på overvannsanlegg, skal det opparbeides flomveier til resipient med tilstrekkelig kapasitet, og sikres rett til at disse flomveier opprettholdes eller erstattes ved eventuelle fremtidige tiltak i flomveien. I planen skal flomveier sikres med hensynssone eller bestemmelsesområde.
- e. Overvannstiltak skal være bærekraftige, og ha forventet levetid som tilsvarer levetid for den bebyggelse, anlegg og infrastruktur som tiltakene skal beskytte mot skader.
- f. Beregning og håndtering av overvann fra planområder som skal tilkobles offentlig vei eller ledningsnett skal benytte samme beregningsmetode og håndtering som for kommunale anlegg i Overvannsplan for kommunen, Vei-norm og VA-norm.
- g. Nye bekkelukkinger skal unngås.
- h. Eksisterende bekkelukkinger skal vurderes gjenåpnet og bekken restaurert.

Skred

Ved utarbeidelse av detaljplan kreves det dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for planområdet og tilgrensende områder er tilstrekkelig vurdert.

Alle detaljplaner under marin grense må vurderes i forhold til kvikkleire.

Skred i bratt terreng

Ved utarbeidelse av detaljplan i eller nært avsatte hensynssoner med aktsomhet mot steinsprang, snøskred og jord- og flomskred kreves det spesiell utredning for disse forholdene.

2.6.9. Energi (pbl. § 11-9, nr. 8)

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m² oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk. Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

- redusere behovet for «tilført energi» ved å utnytte lokal fornybar energi.
- utveksling/sambruk av energi i området.

2.6.10. Utbyggingsavtaler § 11-9 nr. 2

Utbyggingsavtale vil være en forutsetning der det er aktuelt med infrastrukturtiltak (både grønn og teknisk infrastruktur) ut over det som kan pålegges tiltakshaver i medhold av plan- og bygningsloven, bl.a. §§ 18-1 og 18-2. Det samme gjelder miljø- og kulturtiltak (§ 28-1) og organisatoriske tiltak. Samtidig vil det være en forutsetning at krav til utbyggingen som følger av plan- og bygningsloven eller bestemmelser gitt i medhold av denne i nødvendig grad utdypes i utbyggingsavtale. Dette vil bl.a. gjelde rekkefølgebestemmelser og utforming/tekniske krav.

Kommunens forventninger til slike avtaler er at følgende temaer reguleres:

- Teknisk og grønn infrastruktur
- Miljø- og kulturtiltak og organisatoriske tiltak
- Utforming/tekniske krav
- Kostnadsfordeling
- Ansvarsforhold
- Sikkerhetsstillelse ved evt. forskuttering
- Rekkefølge/fremdrift

Formålet med bruk av utbyggingsavtaler er bl.a. å realisere kommunens utbyggingsstrategi, i tråd med kommuneplanen og øvrige styringsdokumenter.

2.6.11. Forholdet til formålsangivelse i eldre planer

Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre overordnede planer, eldre reguleringsplaner og eldre detaljplaner, med ovennevnte unntak jf. Punkt 2.1.2, § 1-5 og § 11-6. Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre, vedtatte reguleringsplaner der det er avvik mellom arealbruken på kommuneplankartene og reguleringsplanen (§1-5 (2)). Regulerings- og detaljplaner som detaljerer kommuneplanens arealformål, samt regulerte friluftsførmål, veier og tekniske anlegg skal fortsatt gjelde.

2.6.12. Gjenbruk av matjord § 11-9 nr. 8

I alle typer plan- og byggesaker som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget brukes til oppfyllingsområder for nytt matjordareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan.

Det må utarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen.

2.6.13. Massedeponi/oppfylling

Massedeponi-områder for oppfylling/lagring av masser (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8) Før det tillates oppfylling eller anlegg av deponier med jord og steinmasser, skal området inngå i godkjent reguleringsplan (§ 11-9, nr.1). Reguleringsplanen skal fastsette kvaliteten på tilførte masser. Atkomst til området fra nærmeste riks- eller fylkesvei, skal sikres for syklende og gående

gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplanen dersom veien brukes som skolevei/turvei (§11-9 nr.3). Støyutredninger skal alltid foreligge før reguleringsplan for massedeponi kan vedtas (§11-9 nr.8).

2.6.14. Hensynssoner § 11-8

Følgende hensynssoner er brukt i oversiktskartet:

Sikringssoner § 11-8 a, jfr. § 12-6

- Drikkevannforsyning. Myrvoll (H120_1) Strømbo (H120_2) Klausulering.
- Nedslagsfelt drikkevann Kolbrekkvann og Glitre (H110_1) Det vises til klausulering for disse områdene.
- Nedslagsfelt drikkevann Eikeren (H110_2)
 1. Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensning av drikkevannskilden og dens nedbørsfelt er ikke tillatt, jf § 4 i Forskrift om drikkevann av 2016-22-12 nr 1868
 2. Det skal ikke etableres nye bygge- eller næringsområder i drikkevannskildens nedslagsfelt, med mindre det med konsekvensutredning klart kan dokumenteres at aktiviteten ikke kan medføre økt tilførsel av forurensning til vannkilden. Forslag til nye planer skal høres hos berørte vannverkseiere og Mattilsynet.
- Byggeforbud rundt vei.
 - H130_1 Byggeforbud rundt E-134
 - H130_2 Byggeforbud rundt RV350
 - H130_3 Byggeforbud rundt FV35

Faresoner § 11-8 a, jfr. § 12-6

- Skredfare (H310)

Snøskred (H310_1), Steinsprang (H310_2) og Jord- og flomskred (H310_3)

Ved utbygging uten forutgående regulering i eller nært avsatte hensynssoner med aktsomhet mot steinsprang, snøskred og jord- og flomskred skal det alltid utføres utredninger og undersøkelser i tråd med NVEs veileder Sikkerhet mot skred i bratt terreng, samt nødvendige sikringstiltak før bygging tillates. Det vises til avsatt hensynssoner på kommuneplankartet som er sammenfallende med NVEs farekart. Tilsvarende gjelder for områder med eldre reguleringsplaner hvor vurderinger ikke er utført.

Kvikkleire (H310_4 og 5)

Ved utbygging uten forutgående regulering i områder som ligger innenfor NVEs faresonekart for kvikkleire (H310_4) og NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred (H310_5), skal det alltid foretas geotekniske utredninger og undersøkelser i tråd med NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred, samt nødvendige sikringstiltak før bygging tillates. Det vises til avsatte hensynssoner på kommuneplankartet som er sammenfallende med NVEs karter. Tilsvarende gjelder for områder med eldre reguleringsplaner hvor stabilitetsvurderinger ikke er utført.

- Flomfare (H320_1 og 2)

I flomutsatte områder skal krav til flomsikker høyde, vist som hensynsone på kommuneplankartet, utarbeidet etter NVE's flomsonekart og aktsomhetskart for flom, legges til grunn. Det tillates ikke nye bygninger eller bygningselementer lavere enn hva som fremgår av TEK17 § 7-2. Unntak kan gjøres ved regulering og påfølgende flomsikring.

- Faresone Skytebane (360 Skytebane)
Fiskum (H360_1)
Myhrespiten. (H360_2)
- Faresone høyspenningsanlegg (H370)
- Faresone steinsprang, kvikkleire, jord- og flomskred, snøskred og flomfare (H310).

Soner med angitte særlige hensyn § 11-8 c, jf. § 12-6

- Friluftsliv (H530) - (F) Retningslinjer for verdifulle områder for friluftsliv (gjelder 2 områder). Krukekollen i Hokksund (H530_1) og Kopperudåsen i Skotselv (H530_2).

Disse retningslinjene gjelder for områdene som er markert på plankartet med F som "særlig verdifulle områder for friluftsliv"

- All virksomhet i disse områdene bør ta hensyn til at de skal bevares som LNF(R)-områder, under særlig hensyn til friluftslivet.*
- Det skal kunne drives et regningsssvarende jord- og skogbruk*
- Tiltak utover det som er nødvendig for et rasjonelt jord- og skogbruk og tilrettelegging for friluftsliv, bør ikke forekomme.*
- I de mest sentrumsnære områdene bør det kunne tilrettelegges for friluftsliv med en relativt høy standard. De mest brukte stiene bør kunne opparbeides med en forholdsvis god framkommelighet. Dette gjelder områdene Kopperudåsen i Skotselv og Krukekollen i Hokksund. Ferdselsårer av kulturhistorisk betydning skal ikke endres.*
- I de øvrige områdene bør tilrettelegging for friluftsliv skje på en enkel måte og med et minimum av fysiske inngrep. Slike områder er ikke avmerket nå.*
- Friluftslivsorganisasjoner, grunneiere og kommunen bør samarbeide om planlegging av tilrettelegging av friluftsliv og anlegg av skogbilsveger.*
- Etter hogst skal stier og løypetraseer ryddes for kvist.*
- Standarder for "Levende skog" legges til grunn for skogbehandlingen.*

- Sundhaugen (H530_3) Statlig sikret friluftsområde

- Landskap (H550) - Retningslinjer for verdifullt kulturlandskap (rundt tettsted)

Disse retningslinjene gjelder for de områdene som er markert på plankartene som særlige verdifulle landskapsområder.

- Virksomhet i disse områdene bør ta hensyn til at de skal bevares som LNF(R)-områder, under særlig hensyn til kulturlandskap. Kulturlandskapet består av dyrka areal, automatisk fredete kulturminne, verdifulle bygningsmiljø, aller, steingjerder, ferdselsårer, beitemark, bjørkehager, tun og vannveier.*
- Det skal kunne drives et regningssvarende landbruk, da dette er grunnlag for kulturlandskapet.*
- Nødvendige veger og inngrep bør utformes slik at de eksponeres minst mulig sett fra tettstedet og nære beferda områder.*

- d. I disse områdene er det særlig viktig å unngå nybygg og anlegg som ytterligere kan forstyrre helheten i landskapsveggene rundt tettstedet.*

I disse områdene skal det særlige tungtveiende grunner til for å gi dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser. Eventuelle søknader om dispensasjon skal følges av faglige områdeanalyser som viser at tiltaket ikke vil forstyrre vesentlige elementer i kulturlandskapet.

- Naturmiljø (H560) § 11-8 c, jf. § 12-6 Retningslinjer for særlige verdifulle naturområder (gjelder 2 områder). Sirikjerke (H560_1) og Holtefjell (H560_2).

Disse retningslinjene gjelder for de områdene som er markert på plankartet som særlig verdifulle naturområder.

- a. All virksomhet i disse områdene bør ta hensyn til at de skal bevares som LNF(R)-områder, under særlig hensyn til naturens egenverdi.*
- b. Det skal kunne drives et regningssvarende skogbruk på arealer som ikke er båndlagt.*
- c. Myrer og våtmarksområder skal i størst mulig grad bevares da de har avgjørende betydning for mangfoldet av økosystemer, landskap og friluftsliv.*
- d. Det skal være tungtveiende grunner til for å gi dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om bolig- og hyttebygging i disse LNF(R)-områdene.*
- e. Planlegging og utførelse av nye skogsveger og skiløyper meldes til kommunen og høres.*
- f. Standarder for Levende skog legges til grunn ved skogbehandlingen.*

- Kulturlandskap (H570) – Aker-Smørgrav-Berg (KULA-området – H570_13)

Formålet med hensynssonen er å ivareta landskapsområdet i et fremtidsperspektiv ved å sikre fortsatt jordbruk for å opprettholde kvalitetene i landskapet, samt bevare eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

1. Innenfor hensynssonen skal det ikke gjennomføres tiltak som påvirker landskapets karakter i strid med de overordna måla for opprettholdelse av kvalitetene i landskapet.
2. Innenfor området skal ny bebyggelse og endring av eksisterende bebyggelse tilpasses den tradisjonelle bebyggelsen både i plassering, volum, form og materialvalg. Tilbakeføring skal behandles som fasadeendring.
 - a) For alle tiltak skal kommunen vurdere hvorvidt fylkeskommunen skal høres i saken.*
 - b) Dersom det ved dispensasjon tillates fradeling av tun innenfor området tillates det ikke etablering av nye tun, eller oppføring av enkeltstående driftsbygninger til jordbruksarealet uten at de har tilknytning til eksisterende tun.*

- Bevaring kulturminner (H570) – Bygninger med høy og svært høy verneverdi i kommunedelplan for kulturmiljøer og kulturminner (H570_14):

1. For byggverk innenfor sonen skal det tas spesielt hensyn til de verdier som har gitt høy eller svært høy verneverdi. Kommunen kan kreve slikt hensyn ved endring av eksteriør, og nekte riving.
 - a. Dersom bygning innenfor sonen søkes revet skal bygningens tilstand dokumenteres.*
 - b. Søknader om riving skal behandles av planutvalget.*

- Bevaring Kulturmiljø (H570)

1. H570_1 Fossesholm Herregård,
2. H570_2 Utvidelse Fiskum gamle kirke
3. H570_3 Områder mellom Eikertun og Haug kirkegård
4. H570_4 Bakke kirkested (ID 83840), listeført kirke.
5. H570_5 Berg kirkested (ID 83870), kirkested med uavklart status.
6. H570_6 Vestfossen kirkested (ID 85813), ikke fredet kirkestedet, tidligere kirkested.
7. H570_7 Bingen kirkested (ID 83886), ikke fredet kirkested.
8. H570_8 Himsjødammen i Hoenvassdraget (ID 178004)
9. H570_9 Masovn i Skotselv
10. H570_10 Sundet koblingshus
11. H570_11 Flesaker transformatorstasjon (ID 176155)
12. H570_12 Sundhaugen restaurant (ID 277324)
13. H570_13 Aker-Smørgrav-Berg
14. H570_14 Bygninger med høy eller svært høy verneverdi

Båndleggingsone (§11-8 d, § 12-6)

- Båndlegging etter lov om kulturminner(H730)

1. H730_1 Darbu jernbanestasjon (ID 86468), vedtaksfredet jernbanestasjon.
2. H730_2 Hokksund jernbanestasjon (ID 86492), vedtaksfredet jernbanestasjon.
3. H730_3 Fiskum kirkested (ID 84141), automatisk fredet kirkested fra middelalderen.
4. H730_4 Haug kirkested (ID 84498), automatisk fredet kirkested fra middelalderen.
5. H730_5 Fossesholm (ID 86480), vedtaksfredet herregård.
6. H730_6 Dynges – hus nr. 89 (ID 86494), vedtaksfredet bolighus.
7. H730_7 Dynges – hus nr. 108 (ID 86493), vedtaksfredet bolighus.
8. H730_8 Lerbergmoen telthus (ID 86495), forskriftfredet telthus.
9. H730_9 Smedbruene (ID 86469), to vedtaksfredede veiminne langs den gamle Sølveien til Kongsberg.
10. H730_10 Hakavik kraftverk (ID 241459) Forskriftsfredet, 13 enkeltminne
11. H730_11 Øvre Eiker kapellangård (ID 86633) Vedtaksfredet Prestegården i Skotselv
12. H730_12 Hedenstad gravfelt (ID 9525) Automatisk fredet

- Båndlegging etter lov om naturvern (H720)

1. H720_1 Hamrefjell Naturreservat fredet 16.11.1984 200 daa Mineraler
2. H720_2 Haugnes Naturminne fredet 15.01.1988 1 daa Fossilf. bergart
3. H720_3 Krekling Naturminne fredet 15.01.1988 4 daa Fossilf bergart
4. H720_4 Skarra Naturminne fredet 15.01.1988 1 daa Fosilf bergart
5. H720_5 Kolbergjtjernmyra Naturreservat fredet 20.06.1986 550 daa Myr
6. H720_6 Fiskumvannet Naturreservat fredet 19.04.1974 1145 daa Våtmark
7. H720_7 Råen Naturreservat fredet 18.04.1986 15 daa Edellauvskog
8. H720_8 Sandsbakken Naturreservat fredet 18.04.1986 94 daa Edellauvskog
9. H720_9 Stavlum Naturreservat fredet 18.04.1986 17 daa Edellauvskog
10. H720_10 Fosseteråsen Naturreservat fredet 11.12.2015, 2111 daa

2.7 Andre retningslinjer

1. Retningslinjer for areal- og funksjonskrav og ivaretagelse av barn og unges interesser

- a. Felles uteoppholdsareal bør være tilgjengelig for alle og utformes i samsvar med kriterier for tilgjengelighet som er nedfelt i byggeforskriftene og vegnormalen der disse er egnet. Leike- og uteoppholdsareal bør være skjermet mot vind og snødrev, samt mot forurensning og helsefare, ikke være nordvendt og ikke ligge i skyggen større deler av dagen. Lekeplasser bør plasseres i tilknytning til og i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbærende arealer.
- b. Krav til opparbeiding av leikeareal er opparbeid og tilsådd grunn, huske- og klatremuligheter, sittebenk og nødvendig fallunderlag i hht.leikeplassforskriftene.
- c. Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, medregnet bevegelseshemmede, orientershemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at det kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig. Tilgjengelighetskriteriene nedfelt i byggeforskriftene, samt vegnormalen, kan gjøres gjeldende for alle uteområder der disse er egnet.
- d. Ved utforming av detaljplan bør ny bebyggelse plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig gangvegnett med trafiksikre og korte avstander mellom hovedinnganger og mellom hovedinnganger og parkeringsplasser.
- e. Ny bebyggelse bør ikke plasseres nær særlig verdifulle natur- og kulturlandskapselementer, arealer med forekomster av sjeldne planter og dyr.
- f. Før behandling av regulerings- og bebyggelsesplaner, samt byggesøknader for utbygging av mer enn 10 boenheter, skal nærmeste barnehage, barne- og ungdomsskole varsles og elevråd, FAU og ledelse gis mulighet til å uttale seg om dagens bruk av området samt planens hensyn til skolevei, lekeplasser og friareal. Barn og unges interesser skal omtales i eget avsnitt i saksframstillingen.

2. Retningslinjer om energiøkonomiseringstiltak (ENØK)

- a. Det må planlegges helhetlig mht fornybare energikilder for større tettbebyggelse.
- b. Stimulere til økt bruk av biobrensel og installasjon av varmepumper
- c. Alle reguleringssaker skal inneholde energiredegjørelse.
- d. Bebyggelse skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken over levetid, og det skal stilles krav til energibærer, løsning og bruk.
- e. Oppvarming av ny bebyggelse skal fortrinnsvis være vannbåren, og om mulig tilknyttes fjernvarmeanlegg.
- f. Utbyggere oppfordres til oppføre nye bygg i henhold til NS 3700 som inneholder kriterier for passivhus og lavenergihus.

3. Kommunegrensen er den juridiske plangrensen for arealdelen.

Kart

Juridisk bindende kart

1. Kommuneplankart – Hele kommunen
 - a. Kartutsnitt – Hokksund
 - b. Kartutsnitt – Vestfossen
 - c. Kartutsnitt – Fiskum
 - d. Kartutsnitt – Skotselv
 - e. Kartutsnitt – Ormåsen
2. Byggehøydekart Hokksund

Ikke juridisk bindende temakart

Vedlegg

Liste over bygninger med høy og svært høy verneverdi i Kommunedelplan for kulturmiljøer og kulturminner.



Vegstatuskart for eiendom 3314 - 48/85//2



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.



- Avløp felles
- Overvann
- Pumpeledning spillvann
- Spillvann
- Vannledning

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.



Øvre Eiker kommune
SEKSJON SAMFUNNSUTVIKLING
vann og avløp

Gbnr 100/218

Dato: 2026.05.26
Sign: FB

Ledningskart



Målestokk
1:500



Øvre Eiker kommune

Adresse: Postboks 76, 3301 Hokksund

Telefon: 32 25 10 00

Utskriftsdato: 26.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øvre Eiker kommune

Kommunenr.	3314	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	85	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Hagaveien 2B, 3320 VESTFOSEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
05220387	687	12.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	136

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Kommunale avgifter - gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øvre Eiker kommune

Kommunenr.	3314	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	85	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse:	Hagaveien 2B, 3320 VESTFOSSEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	9 806,73 kr.
Vann	6 400,95 kr.
Sum	16 207,68 kr.

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann fastledd	1 stk	Kr. 2 034,35	1/1	0 %	2 034,35 kr.	667,29 kr.
Avløp fastledd	1 stk	Kr. 3 308,55	1/1	0 %	3 308,55 kr.	1 062,68 kr.
Vann forbruk pr. m ³	0 m ³	Kr. 33,41	1/1	0 %		0 kr.
Avløp forbruk pr. m ³	0 m ³	Kr. 54,73	1/1	0 %		0 kr.
				Sum		2 003,01 kr.

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva. Øvre Eiker kommune har ikke eiendomsskatt.

Andre opplysninger

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Øvre Eiker kommune

Kommunenr.	3314	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	85	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse:	Hagaveien 2B, 3320 VESTFOSSEN								

Legalpant - kommunale gebyr

Siste faktura 4 . termin 2026, forfallsdato 31.05.2026, inkl. merverdiavgift	kr. 445,24
Kommentarer:	

Restanse

Hovedstol	kr. 445,24
Renter	kr. 0
Salær	kr. 0
Internrente	kr. 0
Totalsum restanser pr. 26.05.2026	kr. 445,24

Andre opplysninger

Utestående beløp gjelder 4. termin 2026.

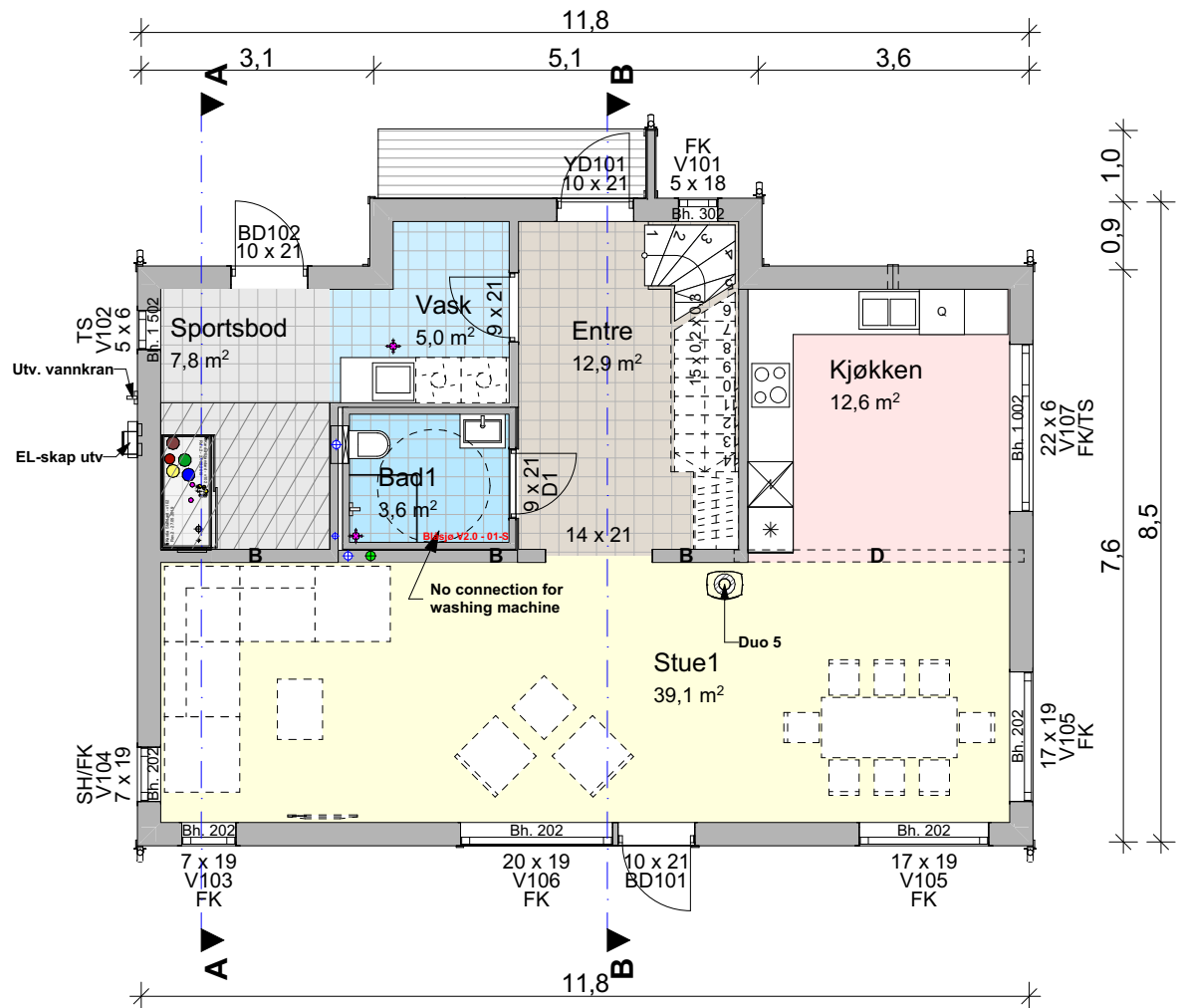
Priser 2026

Vann	kr 29,05 + mva. pr. m ³
Avløp	kr 47,59 + mva. pr. m ³
Vann fastledd	kr 1 769,- + mva. pr. boenhet i året
Avløp fastledd	kr 2 877,- + mva. pr. boenhet i året

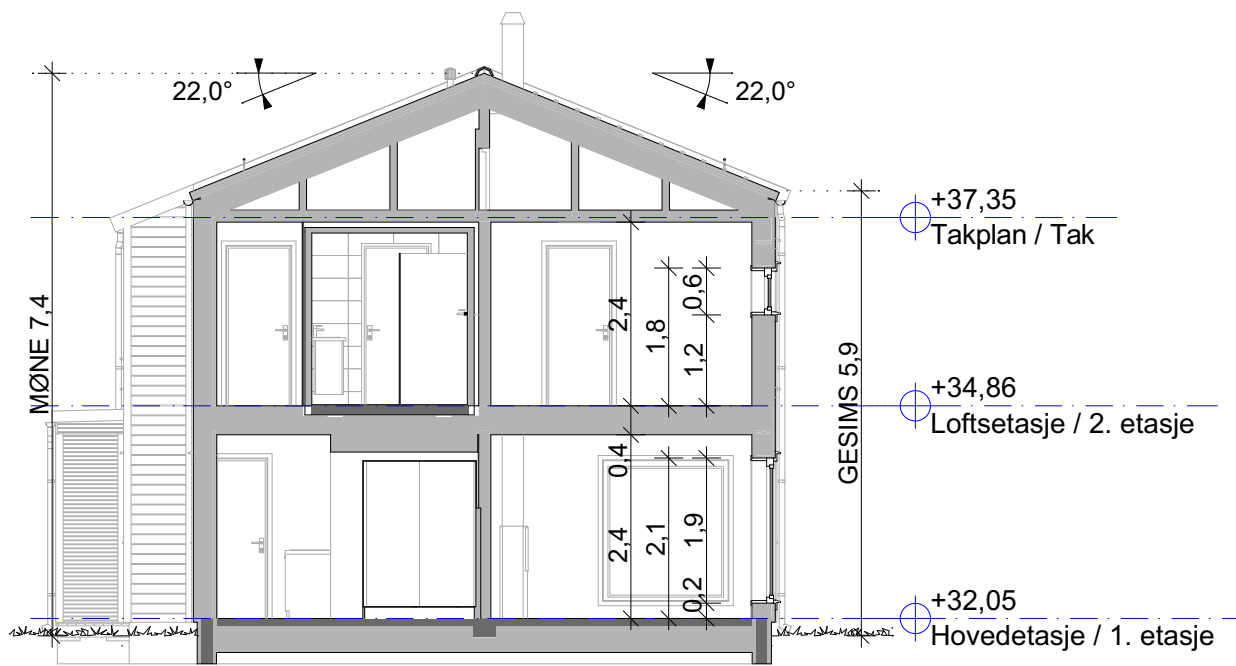
Øvre Eiker kommune foretar ikke avregning for vann- og avløpsgebyr ved eierskifte. Det må gjøres opp via megler eller internt mellom kjøper og selger. Informasjon om fakturering finner man på kommunens hjemmeside.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Hovedetasje



A

BRA (Bruksareal), Leil 1		
	Hovedetasje / 1. etasje	84,0
	Loftsetasje / 2. etasje	83,7
		167,7 m²
BRA (Overbygget), Leil 1		
	Hovedetasje / 1. etasje	1,6
		1,6 m²
BYA (Bebygd Areal), Leil 1		
	Hovedetasje / 1. etasje	98,1
		98,1 m²
Grunnflate, Leil 1		
	Hovedetasje / 1. etasje	94,2
		94,2 m²

Fil Navn: 1030375 Nelly (R) - v1 - Rev.C - ARB (PLN) - 27.02.2020.pln



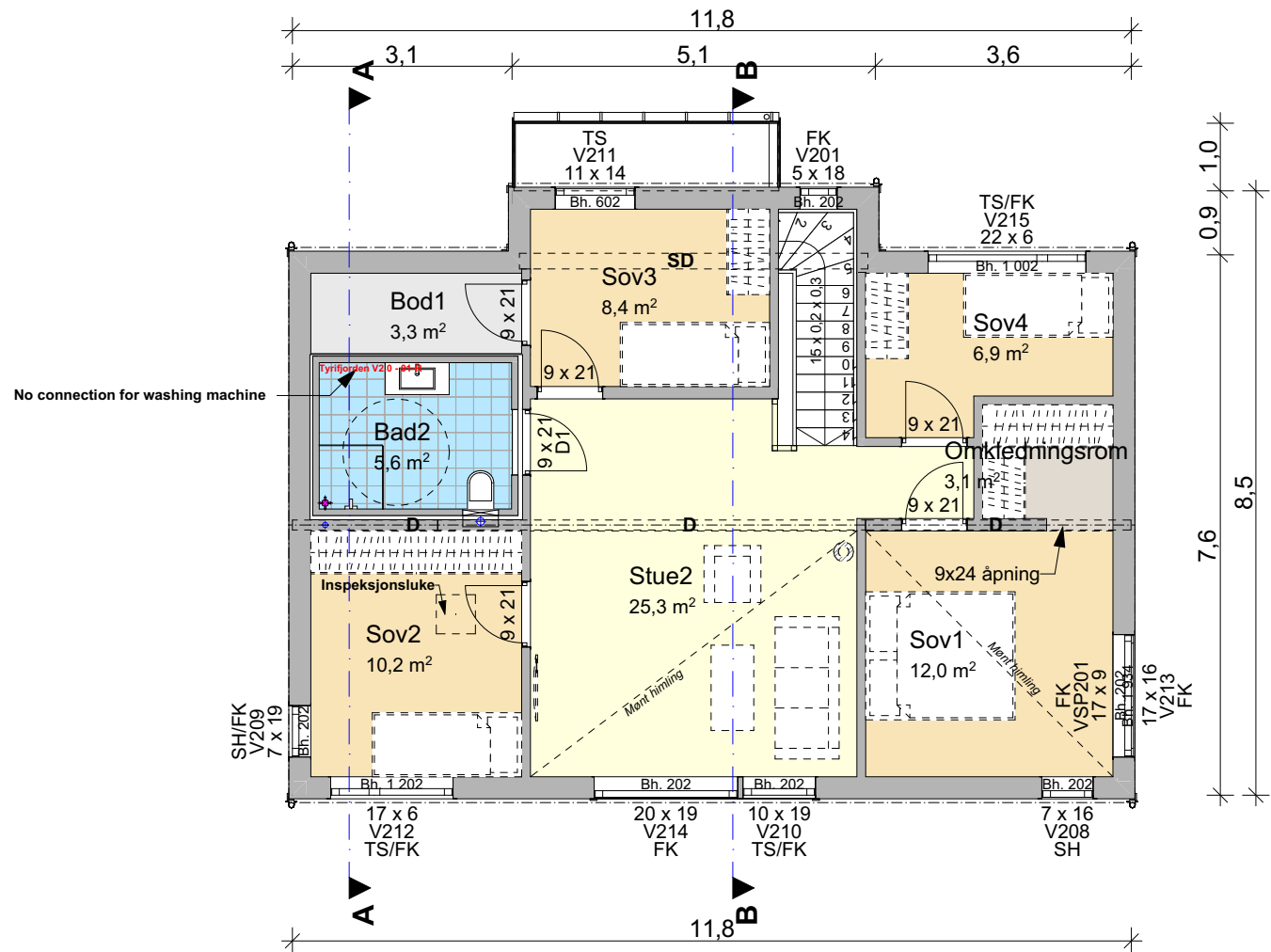
- Vegger/dragere:**
SD - Synlig drager
D - Skjult drager
B - Bærende vegg
T - Teknisk vegg
- Vinduer:**
TS - Toppsving
FK - Fastkarm
SH - Sidehengslet
- Teknisk:**
EL - Sikringsskap
VANN - Vannskap
N.H. - Nedsenket himling

F	Byggemeldingstegninger	BS	SKT	27.02.2020
E	Kontraktstegning	BS	NS	14.02.2020
D	Teknisk vurdering	PRO	NS	Komplett
C	Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100)	BS	NS	12.02.2020
B	Skisseprosjekt 8001-661	BS	NS	12.02.2020
A	Huskatalog 2019	BS	ALK	2019
REV. BESKRIVELSE		SIGN.		REV. DATO
PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAMN				
1030375 Hagaveien 2				
BESKRIVELSE				
Nelly (R)				
TILTAKSHAVER		KOMMUNE		
David Reuvekamp		Øvre Eiker		
BYGGEPLASS		Gnr./Bnr.		
Hagaveien 2, 3320 Vestfossen		48/85		
TEGNINGSNAVN		PUBLISERING TID		DETAILHÅNDBOK
Hovedetasje, Snitt A		27.02.2020 - 15:41		REV 6.1
AR: HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - REVISJON		- PROSJEKTD		
2019 Nelly (R) - v1 - Rev.C		- ARK		
		SKALA	FORMAT	TEGN.-NR.
		1:100	A3	2



KOMMUNE
Øvre Eiker
Gnr./Bnr.
48/85

Disse tegningene er ABCHus AS sin eiendom og kan ikke kopieres, videreformidles eller brukes videre uten ABChus AS sin tillatelse jfr loven om opphavsrett

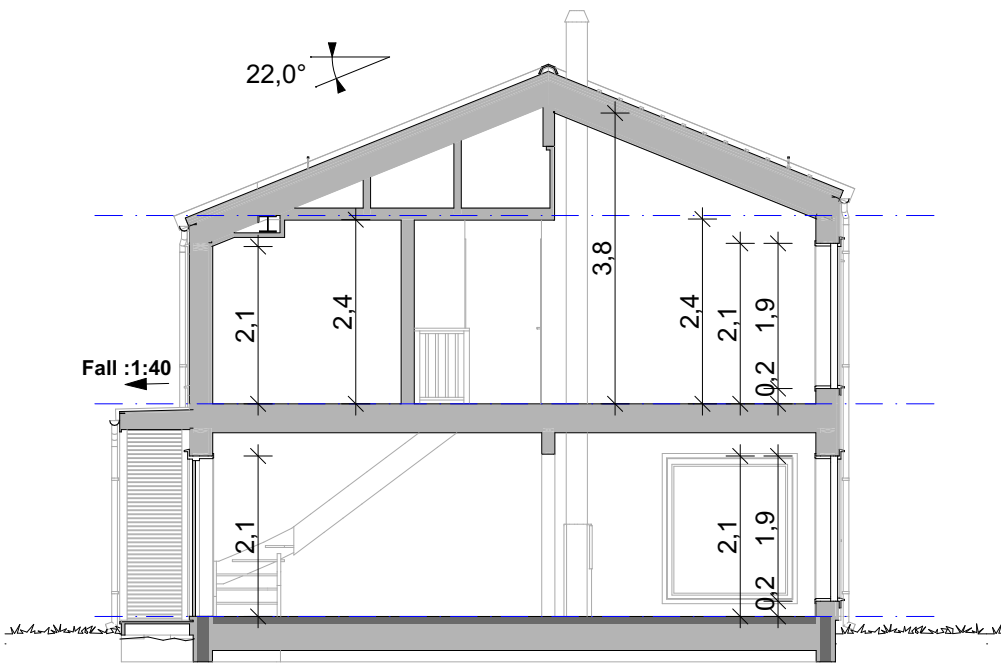


Vegger/dragere:
SD - Synlig drager
D - Skjult drager
B - Bærende vegg
T - Teknisk vegg

Vinduer:
TS - Toppsving
FK - Fastkarm
SH - Sidehengslet

Teknisk:
EL - Sikringsskap
VANN - Vannskap
N.H. - Nedsenket himling

Loftsetasje



B

BRA (Bruksareal), Leil 1

Hovedetasje / 1. etasje	84,0
Loftsetasje / 2. etasje	83,7
167,7 m²	

BRA (Overbygget), Leil 1

Hovedetasje / 1. etasje	1,6
1,6 m²	

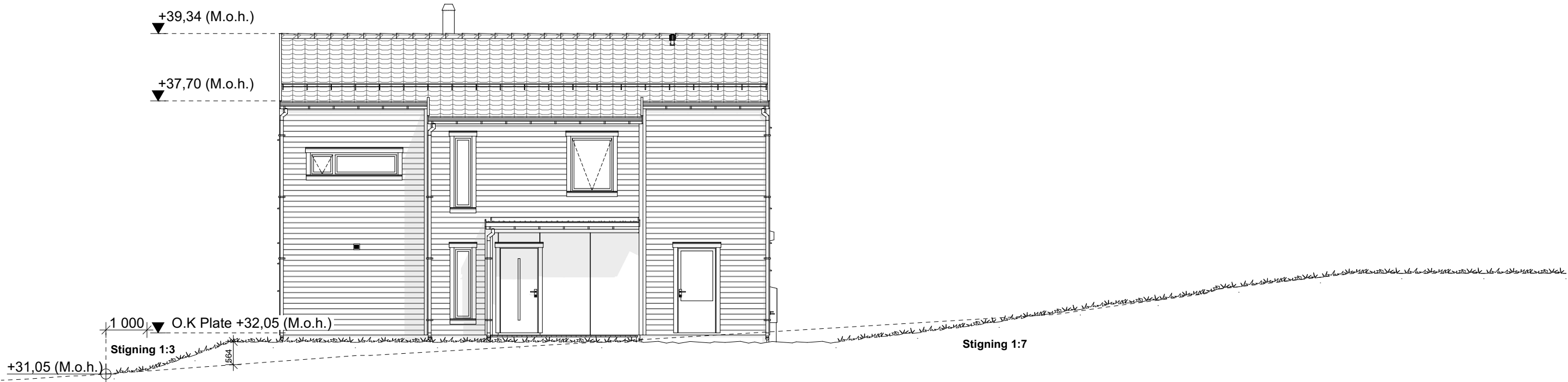
BYA (Bebygd Areal), Leil 1

Hovedetasje / 1. etasje	98,1
98,1 m²	

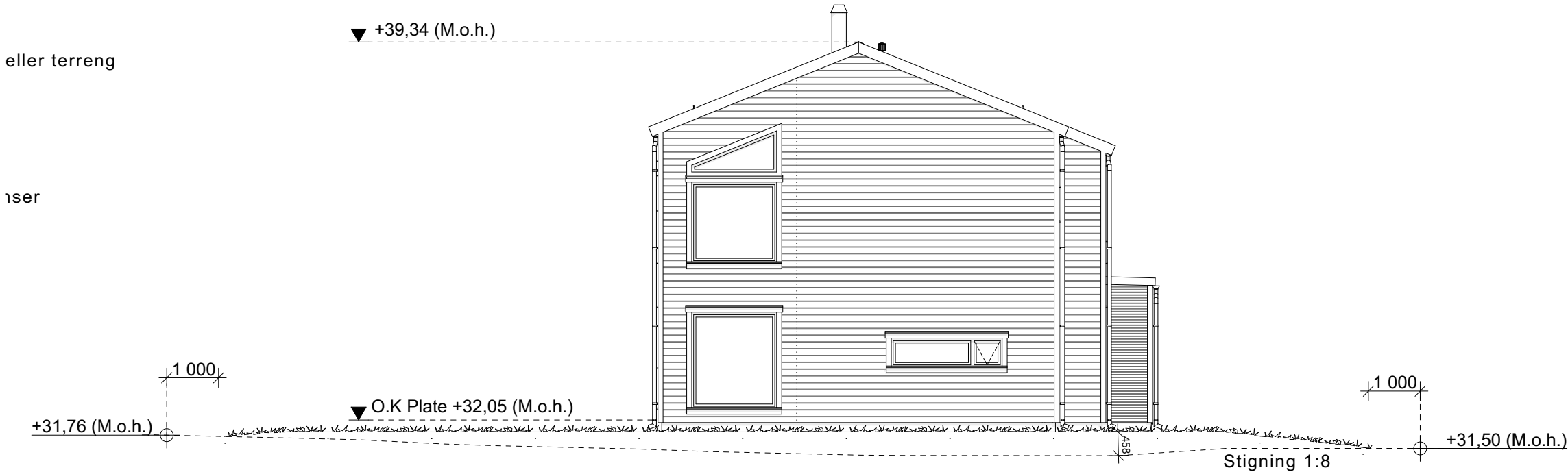
Grunnflate, Leil 1

Hovedetasje / 1. etasje	94,2
94,2 m²	

F	Byggemeldingstegninger	BS	SKT	27.02.2020
E	Kontraktstegning	BS	NS	14.02.2020
D	Teknisk vurdering	PRO	NS	Komplett
C	Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100)	BS	NS	12.02.2020
B	Skisseprosjekt 8001-661	BS	NS	12.02.2020
A	Huskatalog 2019	BS	ALK	2019
REV	BESKRIVELSE	SIGN.		REV. DATO
PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAMN	1030375 Hagaveien 2			
BESKRIVELSE	Nelly (R)			
TILTAKSHAVER	David Reuvekamp			
BYGGEPLASS	Hagaveien 2, 3320 Vestfossen			
TEGNINGSNAVN	Loftsetasje, Snitt B			
AR/HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - REVISJON	2019 Nelly (R) - v1 - Rev.C			
PUBLISERING TID	27.02.2020 - 15:41			
DETAILHÅNDBOK	REV 6.1			
SKALA	1:100	FORMAT	A3	TEGN.-NR.
- ARK				3



Fasade NordØst



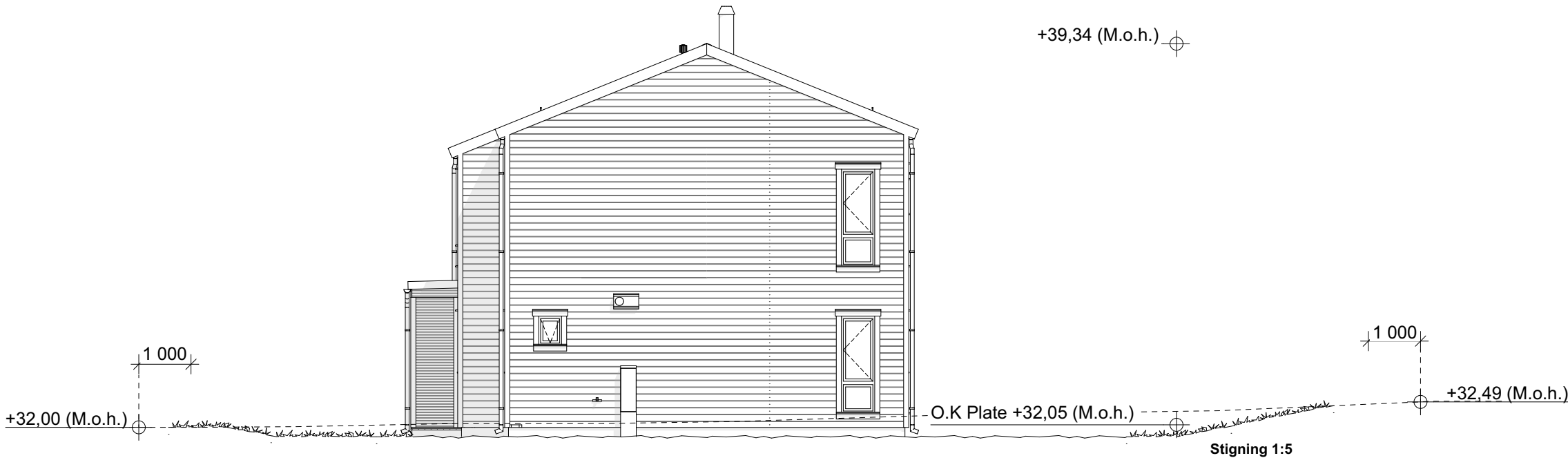
Fasade SørØst

F	Byggemeldingstegninger	BS	SKT	27.02.2020
E	Kontraktstegning	BS	NS	14.02.2020
D	Teknisk vurdering	PRO	NS	Komplett
C	Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100)	BS	NS	12.02.2020
B	Skisseprosjekt 8001-661	BS	NS	12.02.2020
A	Huskatalog 2019	BS	ALK	2019
REV: BESKRIVELSE		SIGN.		REV. DATO
PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAMN 1030375 Hagaveien 2 BESKRIVELSE Nelly (R)		 abc hus		
TILTAKSHAVER David Reuvekamp BYGGEPLASS Hagaveien 2, 3320 Vestfossen		KOMMUNE Øvre Eiker Gnr./Bnr. 48/85		
TEGNINGSNAVN Fasade 1 og 2 AR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSJON - REVISJON 2019 Nelly (R) - v1 - Rev.C		PUBLISERING TID 27.02.2020 - 15:41 DETAILHÅNDBOK REV 6.1		
		SKALA 1:100	FORMAT A3	TEGN.-NR. 4
		- PROSJEKTOEL - ARK		

Rekkverk/gjerder på murer og skjæringer er ikke en del av ABChus sin leveranse



Fasade SørVest



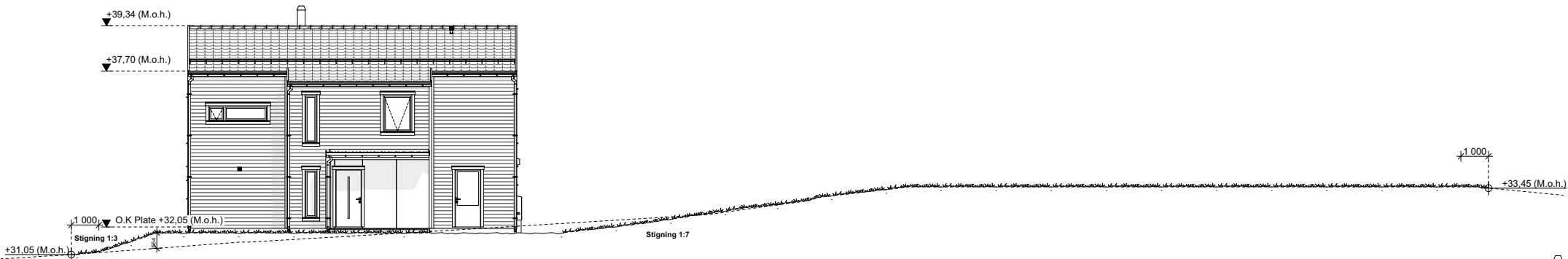
Fasade NordVest

----- Eksisterende terreng

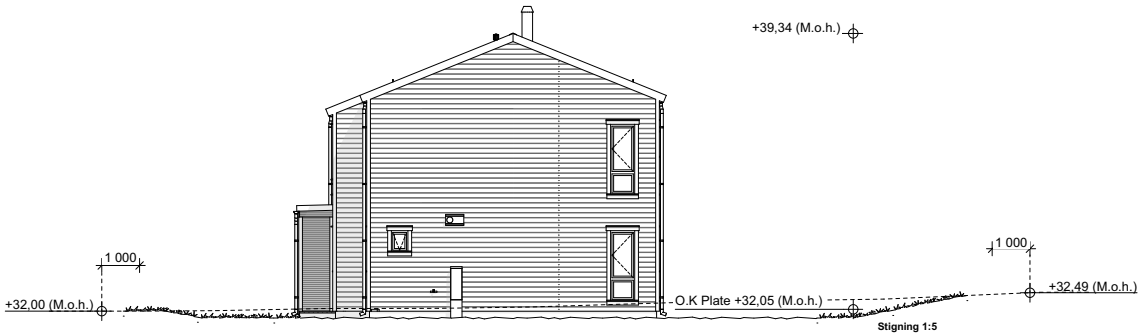
----- Nytt terreng

Rekkverk/gjerder på murer og skjæringer er ikke en del av ABChus sin leveranse

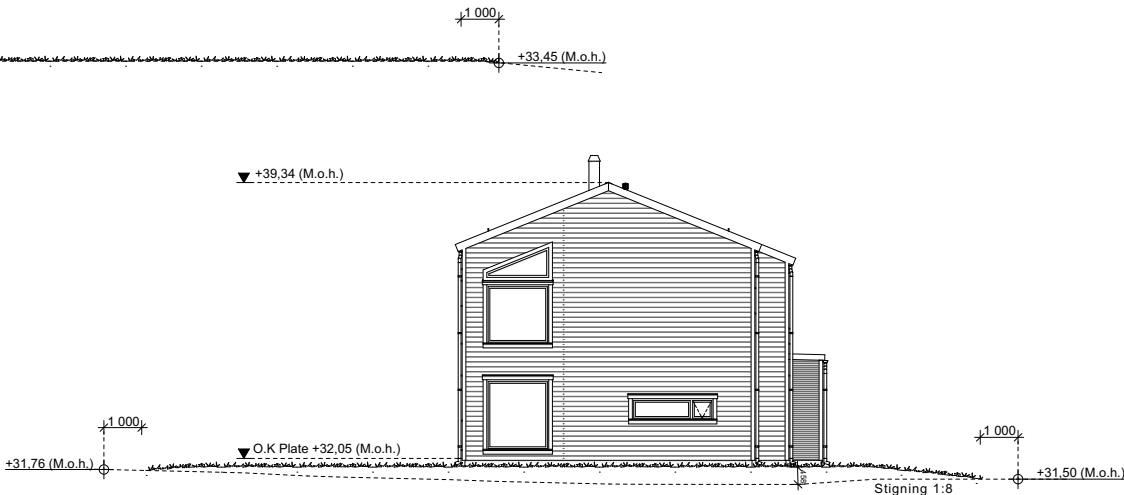
F	Byggemeldingstegninger	BS	SKT	27.02.2020
E	Kontraktstegning	BS	NS	14.02.2020
D	Teknisk vurdering	PRO	NS	Komplett
C	Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100)	BS	NS	12.02.2020
B	Skisseprosjekt 8001-661	BS	NS	12.02.2020
A	Huskatalog 2019	BS	ALK	2019
REV: BESKRIVELSE		SIGN.		REV. DATO
PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAMN 1030375 Hagaveien 2 BESKRIVELSE Nelly (R)		 abc hus		
TILTAKSHAVER David Reuvekamp BYGGEPLASS Hagaveien 2, 3320 Vestfossen		KOMMUNE Øvre Eiker Gnr./Bnr. 48/85		
TEGNINGSNAVN Fasade 3 og 4 AR HUS MODEL NAVN (Type) - VERSION - REVISJON 2019 Nelly (R) - v1 - Rev.C		PUBLISERING TID 27.02.2020 - 15:41 DETAIL/HÅNDBOK REV 6.1		
		SKALA 1:100	FORMAT A3	TEGN.-NR. 5
		- ARK		



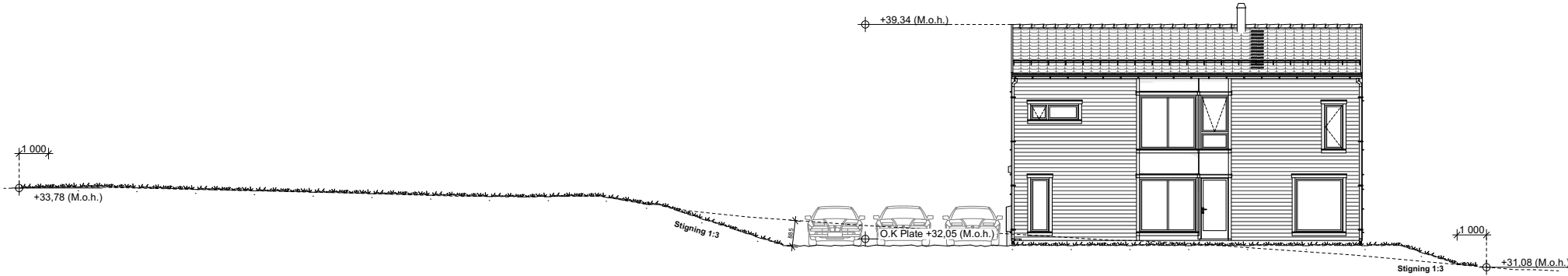
Fasade NordØst



Fasade NordVest



Fasade SørØst



Fasade SørVest

BRA (Bruksareal), Leil 1

Hovedetasje / 1. etasje	84,0
Loftsetasje / 2. etasje	83,7

167,7 m²

BRA (Overbygget), Leil 1

Hovedetasje / 1. etasje	1,6
-------------------------	-----

1,6 m²

BYA (Bebygd Areal), Leil 1

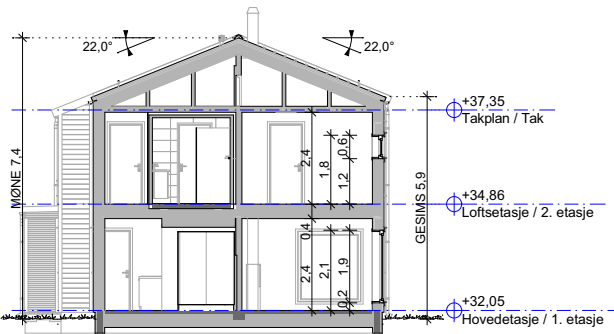
Hovedetasje / 1. etasje	98,1
-------------------------	------

98,1 m²

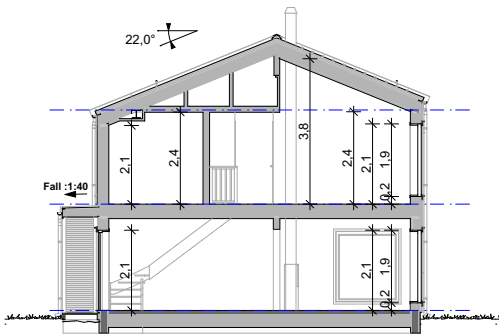
Grunnflate, Leil 1

Hovedetasje / 1. etasje	94,2
-------------------------	------

94,2 m²



A



B

----- Eksisterende terreng

----- Nytt terreng

Rekkverk/gjerder på murer og skjæringer er ikke en del av ABChus sin leveranse

F	Byggemeldingstegninger	BS	SKT	27.02.2020
E	Kontraktstegning	BS	NS	14.02.2020
D	Teknisk vurdering	PRO	NS	Komplett
C	Tilbudskontroll (Sjekkliste 1:100)	BS	NS	12.02.2020
B	Skisseprosjekt 8001-661	BS	NS	12.02.2020
A	Huskatalog 2019	BS	ALK	2019
REV	BESKRIVELSE	SIGN.	REV	DATO
PROSJEKTNUMMER - PROSJEKTNAVN 1030375 Hagaveien 2		abc hus		
BESKRIVELSE Nelly (R)		KOMMUNE Øvre Eiker		
TILTAKSHAVER David Reuvekamp		Gnr./Bnr. 48/85		
BYGGEPLASS Hagaveien 2, 3320 Vestfossen		PUBLISERING TID 27.02.2020 - 15:41		
TEGNINGSNAVN Alle Fasader og Snitt		DETAILHÅNDBOK REV 6.1		
AR: HUS MODEL NAVN (Type) - VERSION - REVISJON 2019 Nelly (R) - v1 - Rev.C		SKALA 1:200		
		FORMAT A3		
		TEGN.-NR. 6		

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3314-48/85/0/2, Hagaveien 2B, 3320 VESTFOSSEN



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	18.05.2026	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	18.05.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

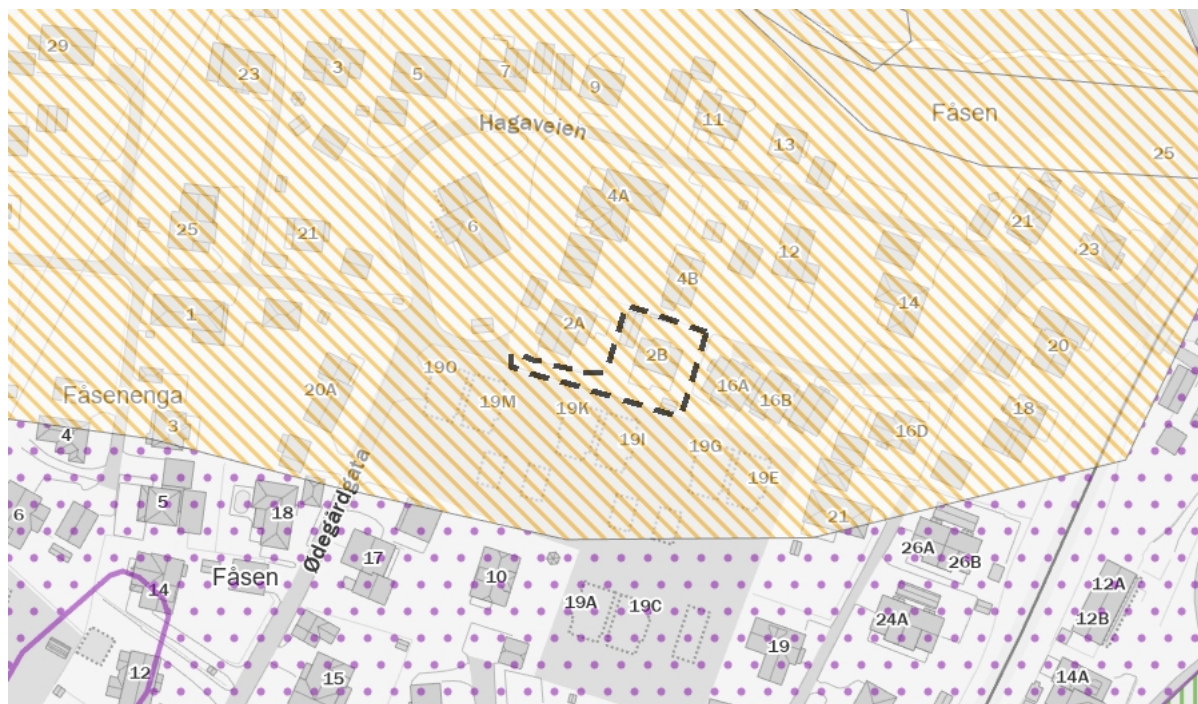
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	18.05.2026	Ikke funnet	0.51 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.69 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.5 km
Flomfaresoner	18.05.2026	Ikke funnet	0.06 km
Forurensset grunn	18.05.2026	Ikke funnet	0.3 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.05.2026	Ikke funnet	0.15 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.05.2026	Ikke funnet	0.09 km
Skredfaresoner	18.05.2026	Ikke funnet	20.6 km
Stormflo	11.05.2026	Ikke funnet	0.38 km
Støysoner	11.05.2026	Ikke funnet	0.05 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	18.05.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 18.05.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
---	-------------------	---	---------------------------	---	---------------	---	----------------------

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sine nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)