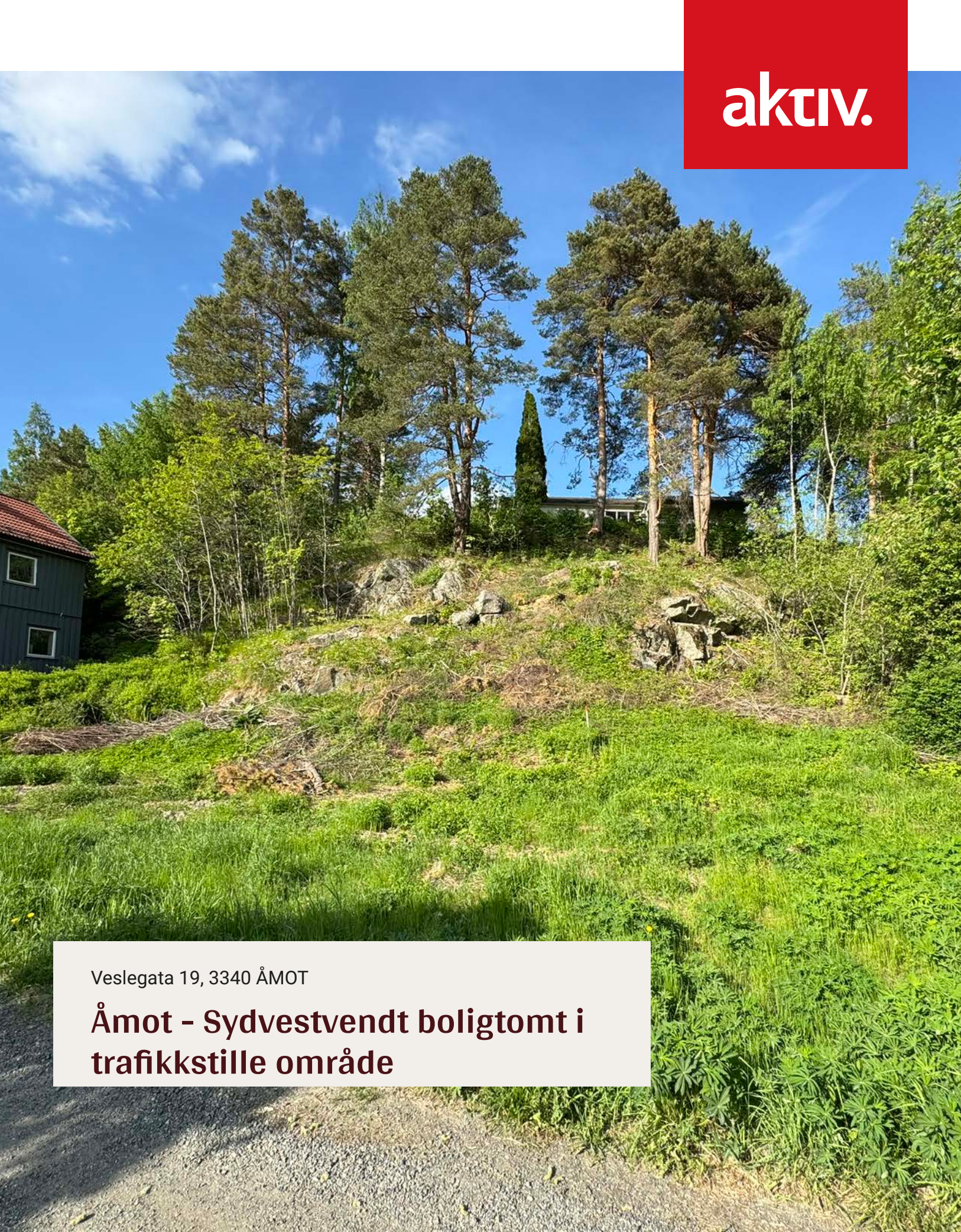




aktiv.

Veslegata 19, 3340 ÅMOT

**Åmot - Sydvestvendt boligtomt i
trafikkstille område**



Eiendomsmegler MNEF /Fagansvarlig/Partner

Cathrine Mastrup

Mobil 977 28 666

E-post cathrine.mastrup@aktiv.no

Aktiv Eiker og Modum

Stasjonsgata 1
3050 Mjøndalen
Tlf. 32 87 70 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 850 000,-

Omkostn.: Kr 22 640,-

Total ink omk.: Kr 872 640,-

Selger: Sureyya Alemdar

Salgsobjekt: Tomt

Eierform: Eiet

Tomt: 700.5 kvm

Gnr./bnr. Gnr. 57, bnr. 184

Oppdragsnr.: 1309230024

Sydvestvendt boligtomt i trafikkstille område

- Rolig boligområde uten gjennomgangstrafikk
- Tinglyst rett til vei for en boenhet, vann og avløp
- Kort vei til dagligvarebutikk, skoler og flott turterreng



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	10
Eiendomskart	12
Grunnkart	14
Ledningskart	15
Vegstatuskart	16
Tinglyst veirett til en boenhet	17
Veistyre	21
Tinglyst rett til vann og avløp	22
Områdeanalyse	25
Utsnitt av kommuneplan	28
Planbesstemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel	29
Nabolagsprofil	41
Budskjema	48

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtestørrelse

Selveier, 700.5 m²

Tomtebeskrivelse

Sydvestvendt, noe hellende naturtomt som skrå opp i bakkant med stein/fjell i dagen. Selger har ikke har ikke undersøkt tomtens grunnforhold eller forsøkt å bebygge eiendommen, og har derfor ikke kunnskap om endommens tilstand. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med tomtens befatning, og må regne med naturhindringer som stein, fjell og annet som kan komme frem ved graving på tomten. Arealet beskrives som "beregnet" av Modum kommune, og at historisk oppgitt areal er 695 kvm, men matrikkelkartet fra 2004 oppgir at arealet er 700,5 kvm. Det tas forbehold om arealets størrelse på bakgrunn av dette.

Beliggenhet

Beliggende i rolig boligområde opp for Strandgata med gangavstand til KIWI og med kort vei til barneskole og barnehage. 2-3 minutter med bil til Åmots østside med handlesenter, idrettsanlegg, bensinstasjoner, ungdomsskole og videregående skole. Få minutter til Blaafarveværket med kafe, utstillinger m.m. Flott turterreng både på øst- og vestiden av Åmot.

Adkomst

Se kartskisse i annonsen på FINN.no. Ved å trykke på kartet kan du enkelt finne en reiserute til boligen.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Info kommunale avgifter

Det må påregnes forbrukskostnader til vann og avløp etter tilkobling.

Priser i Modum kommune i 2024:

Fastledd vann og avløp kr 2 500,- pluss (kr 85,- x forbruk i kbm).

Standard renovasjon kr 4 650,-.

I tillegg må det beregnes tilknytningsgebyrer for vann, avløp, strøm, nett m.m.

Formuesverdi primær i 2022

Kr 80 000

Info formuesverdi

Formuesverdien for ubebygde tomter skal verken overstige 80 % av eiendommens kostpris eller 80 % av markedsverdien. For ytterligere opplysninger, kontakt Skatteetaten.

Velforening

Pliktig medlemsskap i Veslegata vel og veistyre, org.nr. 932 923 459. Utgifter til vedlikehold og brøyting av vei må påregnes. Pr d.d. er årsavgiften kr 1 500,- pr sesong (høst-vår).

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 57, bruksnummer 184 i Modum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

15.10.2004 - Dokumentnr: 11290 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3316 Gnr:57 Bnr:60

01.01.2020 - Dokumentnr: 1476083 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0623 Gnr:57 Bnr:184

01.01.2024 - Dokumentnr: 378592 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3047 Gnr:57 Bnr:184

14.11.2017 - Dokumentnr: 1272075 - Bestemmelse om vannledning
Rettighet hefter i: Knr:3316 Gnr:57 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3316 Gnr:57 Bnr:190
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2017 - Dokumentnr: 1272075 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighet hefter i: Knr:3316 Gnr:57 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3316 Gnr:57 Bnr:190
Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2024 - Dokumentnr: 1391845 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3316 Gnr:57 Bnr:1
Bestemmelse om vedlikehold

Vei, vann og avløp

Tinglyst veirett til privat vei for en boenhet, samt tinglyst rett til å legge private stikkledninger for vann- og avløp; se vedlegg.

Regulerings og arealplaner

Området er uregulert og er avsatt til boligbebyggelse i hht kommuneplan Modum kommune 2016-2027 ikrafttrådt 04.02.2019. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige BYA=25%. Se forøvrig vedlagte utsnitt av plankart og bestemmelser. Området er avmerket som aktsomhetsområde for kvikkleire. Det er også avmerket som ingen risiko for skred; se vedlagte områdeanalyse.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Salg av bruktbolig: Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen ""som den er"", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse

Snarest

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

21 250 (Dokumentavgift, 2,5% av salgssum)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

22 640 (Omkostninger totalt)

39 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

42 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

872 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

889 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

892 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selger har heller ikke utarbeidet egenerklæring da hun ikke har kunnskap om eiendommen.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5600/5600/5900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 16 725,-, tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 5 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 4 033,-. Utleggene omfatter innhenting av offentlige opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

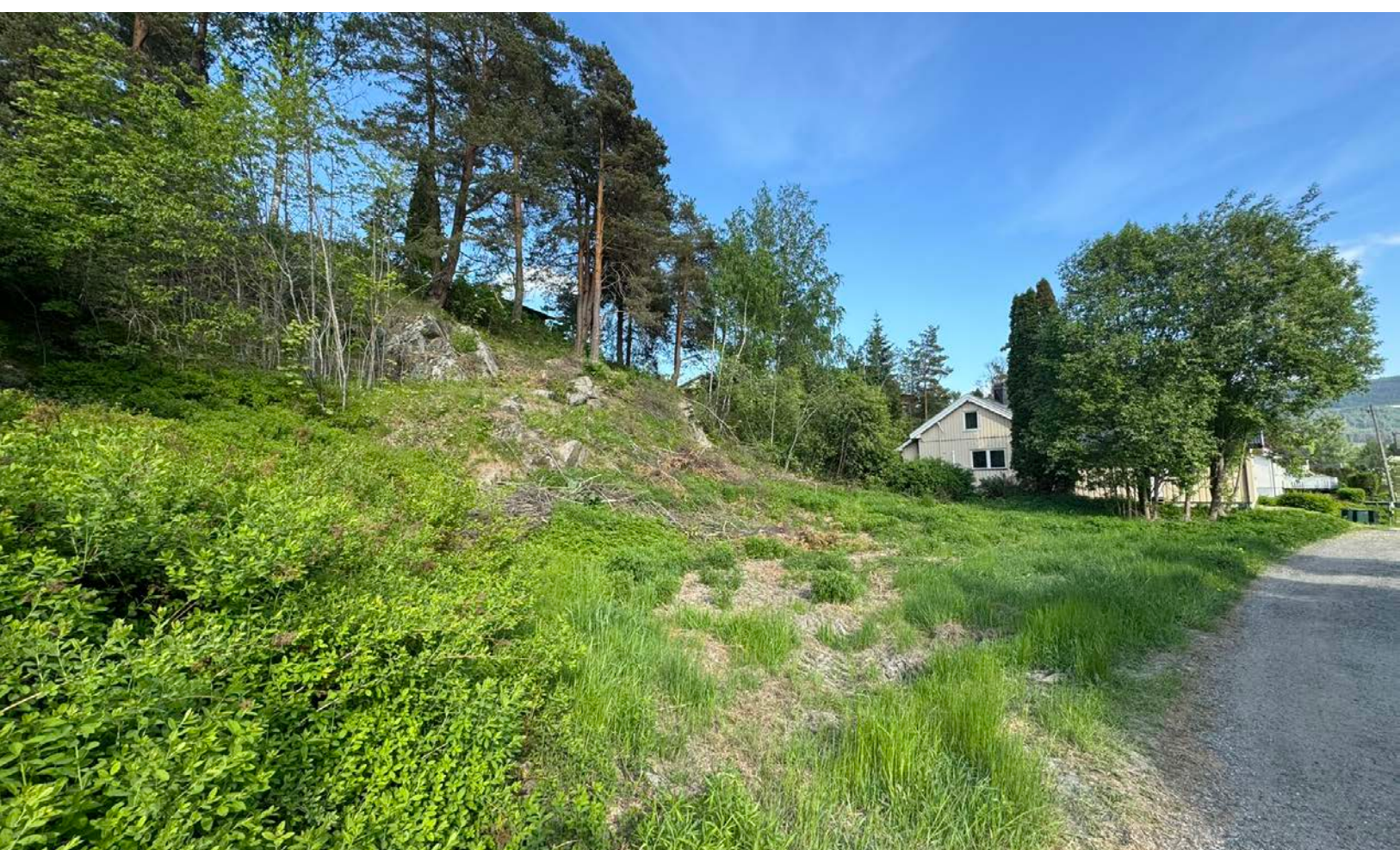
Oppdragsansvarlig

Cathrine Mastrup
Eiendomsmegler MNEF /Fagansvarlig/Partner
cathrine.mastrup@aktiv.no
Tlf: 977 28 666

Aktiv Eiker og Modum AS
Stasjonsgata 1
3050 Mjøndalen
Tlf: 32 87 70 00

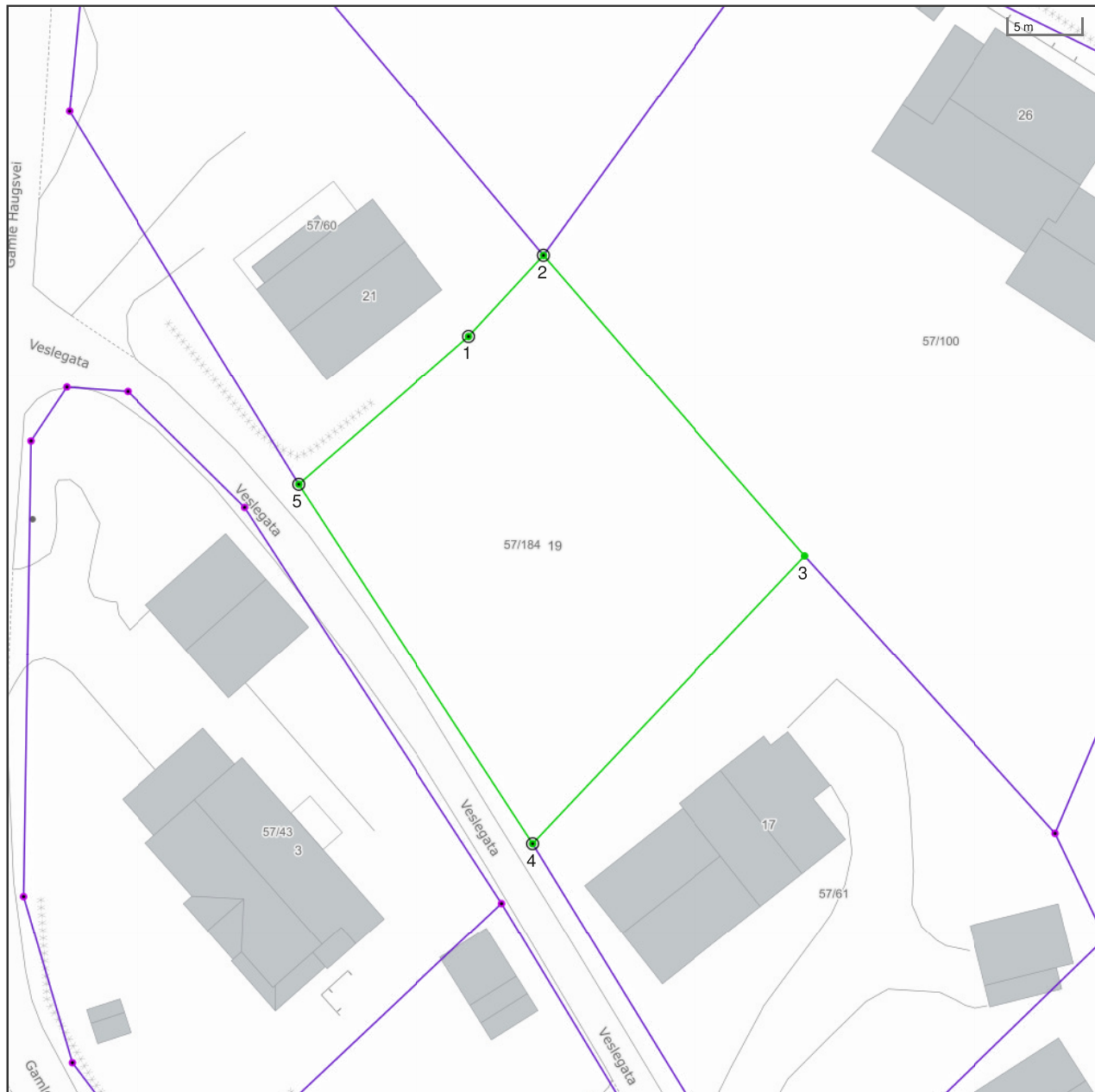
Salgsoppgavedato

03.01.2026



Vedlegg

Eiendomskart for eiendom 3047 - 57/184//

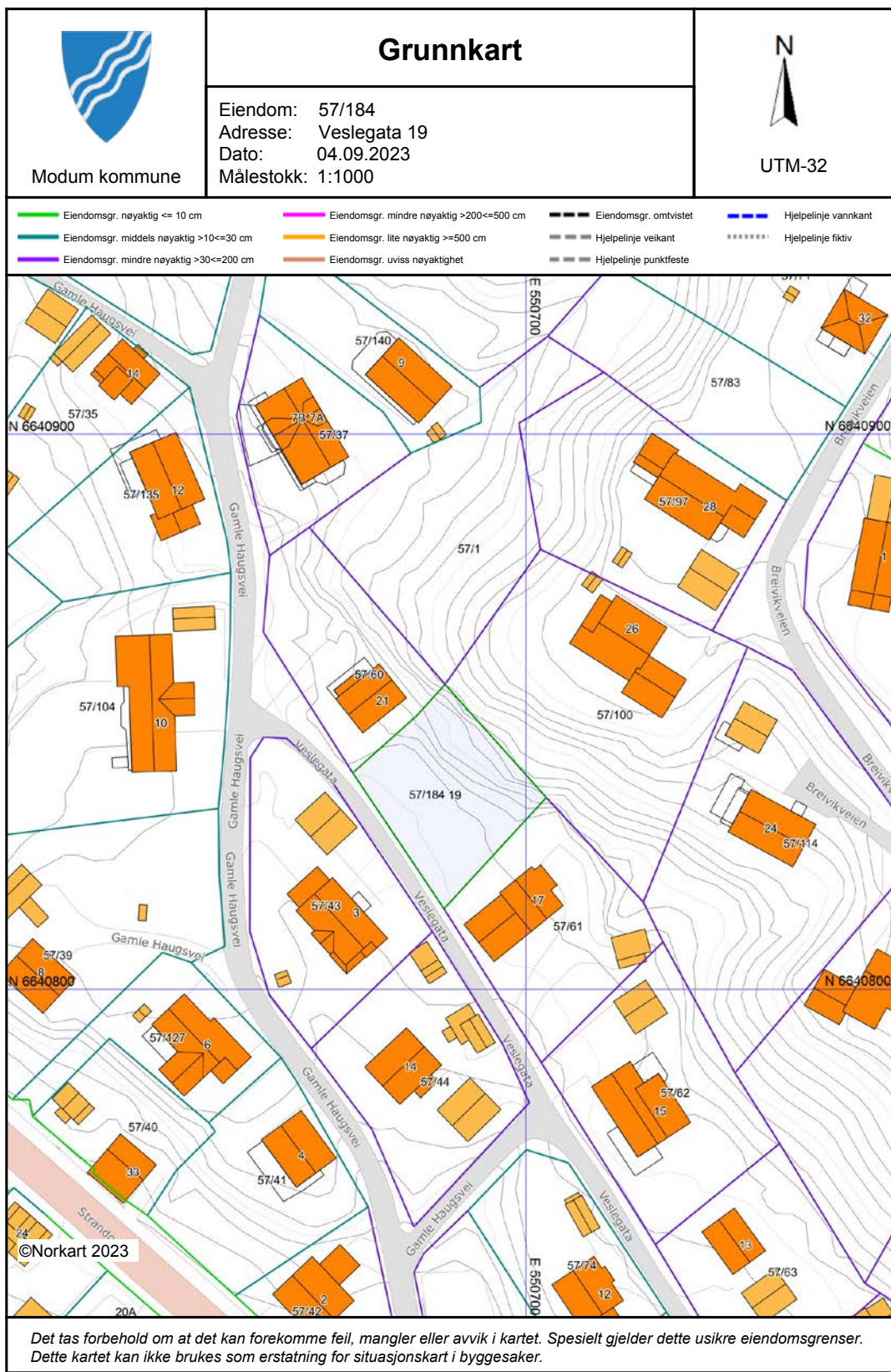


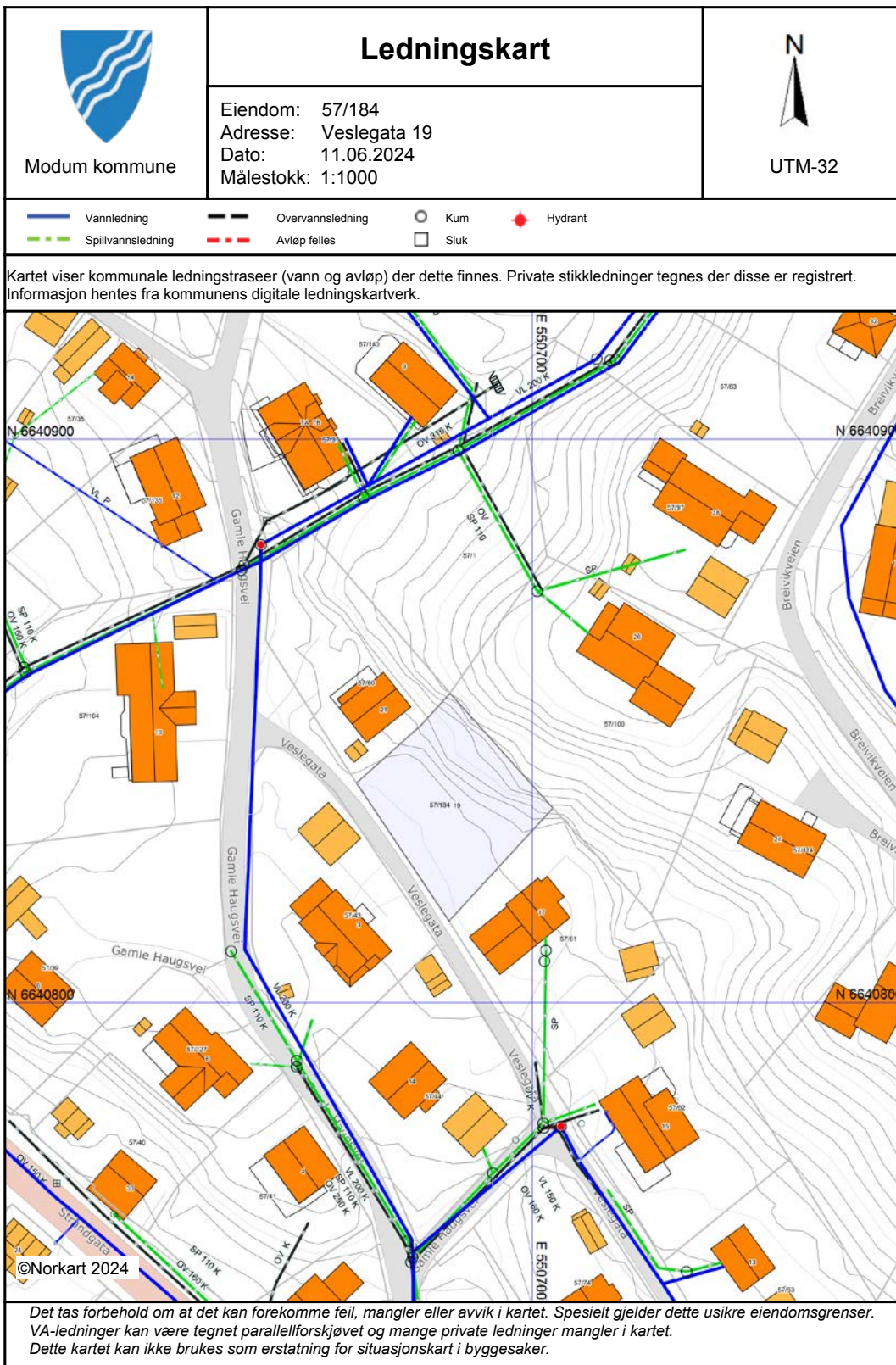
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

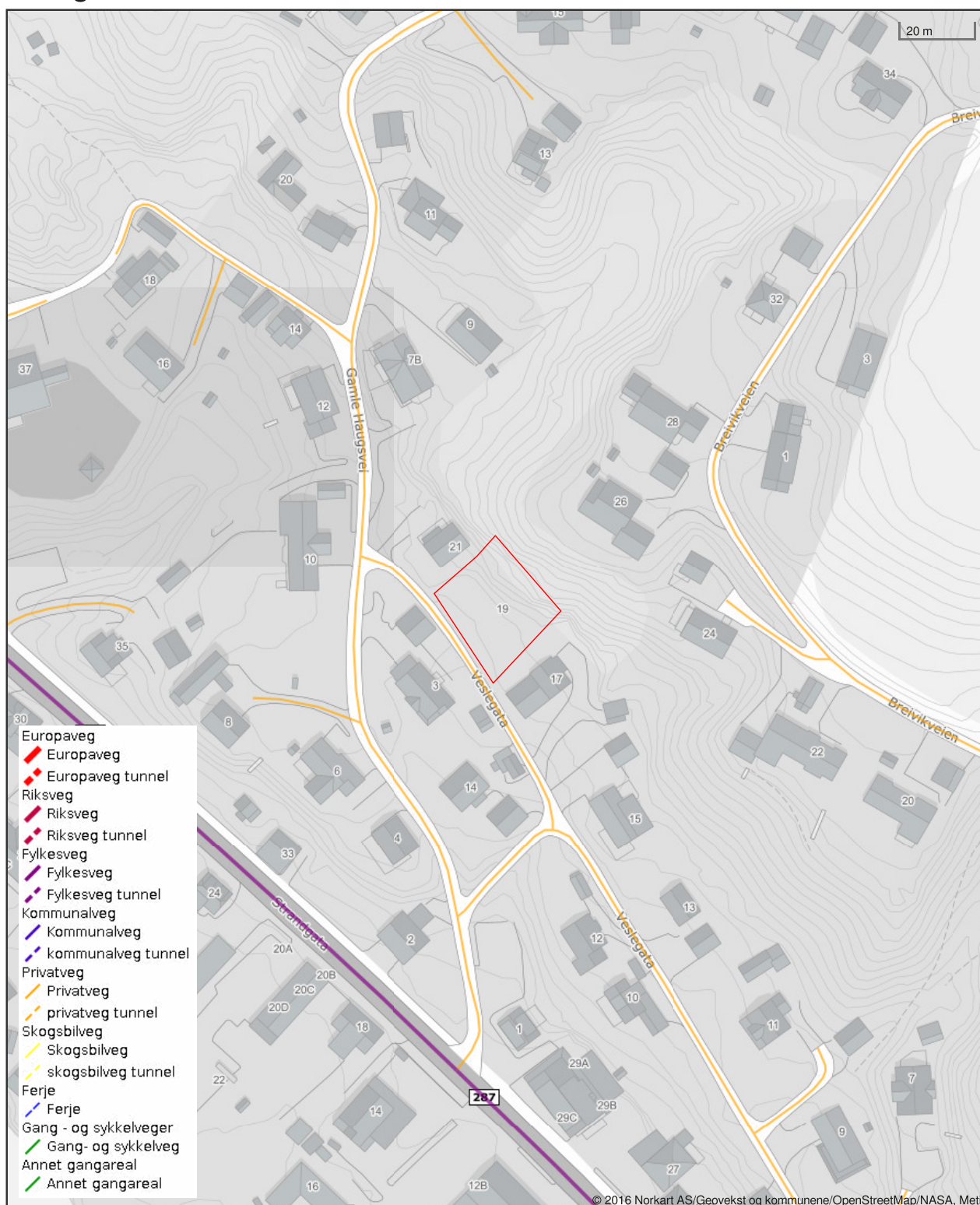
Areal og koordinater for eiendommen

Areal		700,50 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6640835,07	Øst	550686,68
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6640849,32	550680,38	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			15,53	
2	6640854,94	550685,45	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)			7,57	
3	6640834,53	550703,71	10 cm	Jord (JO)	Gjerdestolpe (82)			27,39	
4	6640814,47	550685,26	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			27,25	
5	6640838,97	550668,8	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			29,52	





Vegstatuskart for eiendom 3047 - 57/184//



AKTIV EIKER OG MODUM AS
V/CATHRINE MASTRUP
STASJONGATA 1
3050 MJØNDALEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1309230024
Vår referanse: 3477415/23979271
Bestilling: C3 2024-05-13 17

Dato
13.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1391845	200	2.5.2024	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3316 MODUM	57	1	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

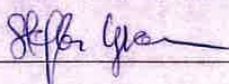
Innsenders navn (rekipient): ALEMDAR SUREYYA		Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 1391845 Tinglyst: 02.05.2024 STATENS KARTVERK
Adresse: Konnerudgata 16 c		
Postnummer: 3045	Poststed: Drammen	
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Steffen Aleksander Green	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 3047	Kommunenavn Modum	Gnr. 57	Bnr. 1	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr. 3047	Kommunenavn Modum	Gnr. 57	Bnr. 184	Fnr. 184
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 1.5.2024	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
-------------------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Det gis veirett til gnr. 57 bnr. 184 med adresse Veslegata 19 i Modum kommune. Veiretten gjelder fra fylkesvei 2840 Vestre Sponeveien og Veslegata frem til eiendommen. Vedlagte kart viser veiretten, merket rødt. Veiretten gjelder for en boenhet på den aktuelle eiendommen og den kan ikke videregis eller fradeles. Eiendommen får vedlikeholdsplikt jf. Veglova § 54 og derav andel av de årlige fellesutgifter.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
Lov om vegar (veglova) § 54 Når privat veg blir brukt som sams tilkomst for flere eiedomar, pliktar kvar eigar, brukar eller den som har bruksrett, kvar etter same høvetal som gjeld for den bruk han gjer av vegen, å halde vegen i forsvarlig og brukande stand. Det blir med dette ikkje gjort endring i rettar som måtte vere vunne, eller i føresegnar som elles måtte vere gitt for vedlikahaldet av vegen. Plikta kan oppfyllest med yting av materiale eller arbeid eller med betaling av pengar.	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
1.5.2024	

Noter:

- 1) Dette ekjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til Innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Utskrift fra Norkart AS kartklient

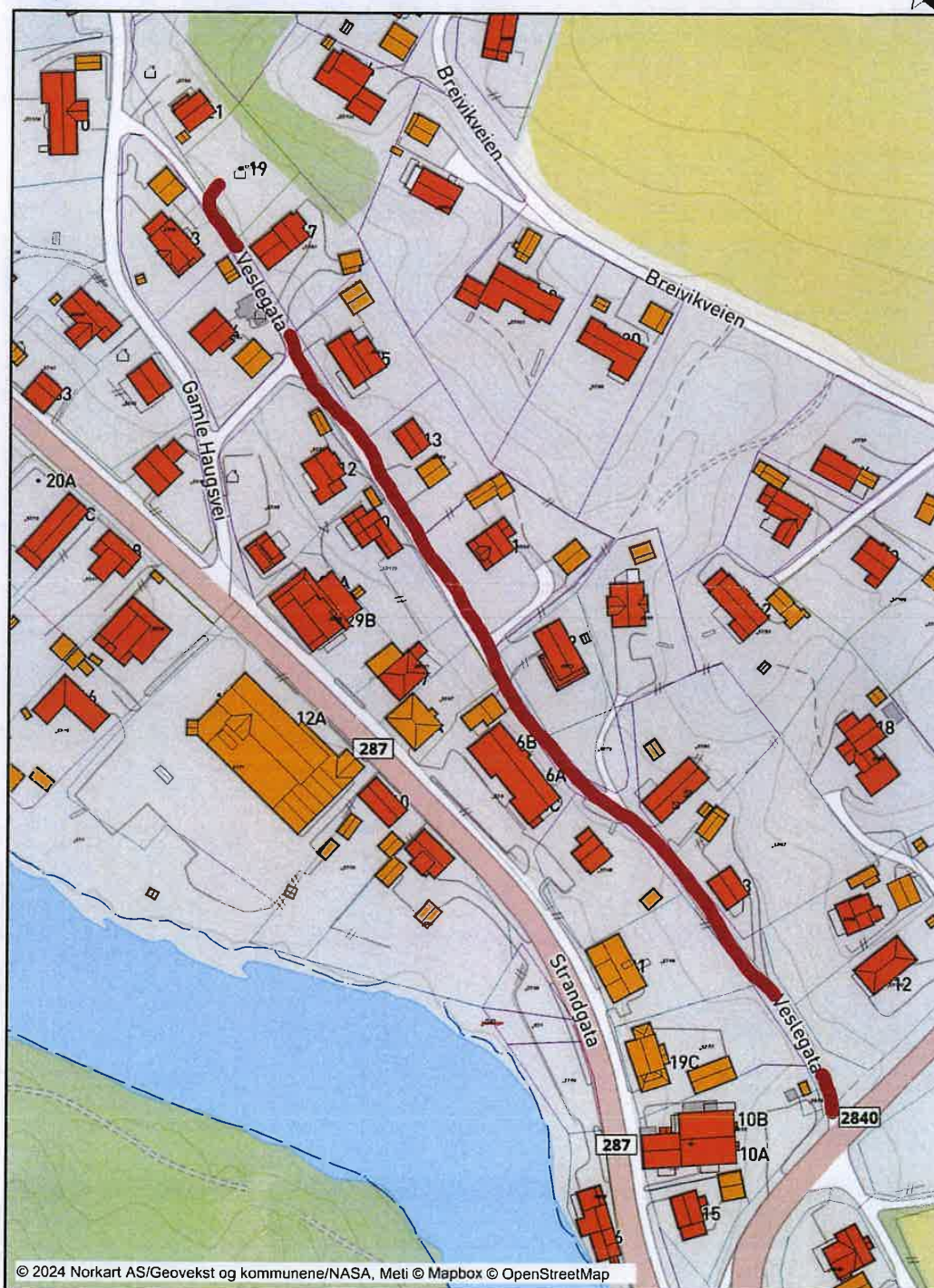
Veirett til
57/184 Veslegata 19, 3340 Åmot

Dato: 01.05.2024

Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N

1.5.2024 *[Signature]*
19, 3340 Amot N



**Brønnøysundregistrene**

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret

Organisasjonsnummer:	932 923 459 
Navn/foretaksnavn:	VESLEGATA VEL OG VEGSTYRE
Organisasjonsform:	Forening/lag/innretning
Forretningsadresse:	Veslegata 13 3340 ÅMOT
Kommune:	MODUM
Postadresse:	
Registrert i Enhetsregisteret:	22.03.2024
Stiftelsesdato:	28.09.2023
Kontaktperson:	Anne Grethe Andersen
Aktivitet/bransje:	Drift og vedlikehold av Veslegata
Næringskode(r):	68.320 Eiendomsforvaltning
Sektorkode:	7000 Ideelle organisasjoner
Styre:	
Styrets leder:	Anita Bakkene
Styremedlem:	Anne Grethe Andersen



Kartverket

AKTIV EIKER OG MODUM AS
V/CATHRINE MASTRUP
STASJONGATA 1
3050 MJØNDALEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1309230024
Vår referanse: 3309035/22517796
Bestilling: C3 2023-09-28 61

Dato
28.09.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1272075	200	14.11.2017	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3047 MODUM	57	1	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Relevant: RD Eiendom APS



Erklæring Vann- og avløpsanlegg

Undertegnede grunneier erklærer herved at eier av gnr/bnr 57/184 (heretter kalt rettighetshaver) i Modum kommune har rett til å legge vannledning X avløpsledning X over min eiendom (kryss av det som passer), som vist på vedlagte kartutsnitt.

Rettigheten gir også rett og plikt til nødvendig vedlikehold på anleggene samt oppryddingsarbeider som følge av disse.

Denne erklæring tinglyses som heftelse på gnr/bnr 57/1 i Modum kommune og kan ikke avlyses uten samtykke fra rettighetshaver.

Utgiftene med tinglysning dekkes av rettighetshaver.

Doknr: 1272075 Tinglyst: 14.11.2017
STATENS KARTVERK

Sted/dato

ARNE GRFEN

Grunneier

gnr/bnr 57/1

FNR

Signatur

Rødovre d 9/11-17

Sted/dato

RD E JENDOM APS

Rettighetshaver

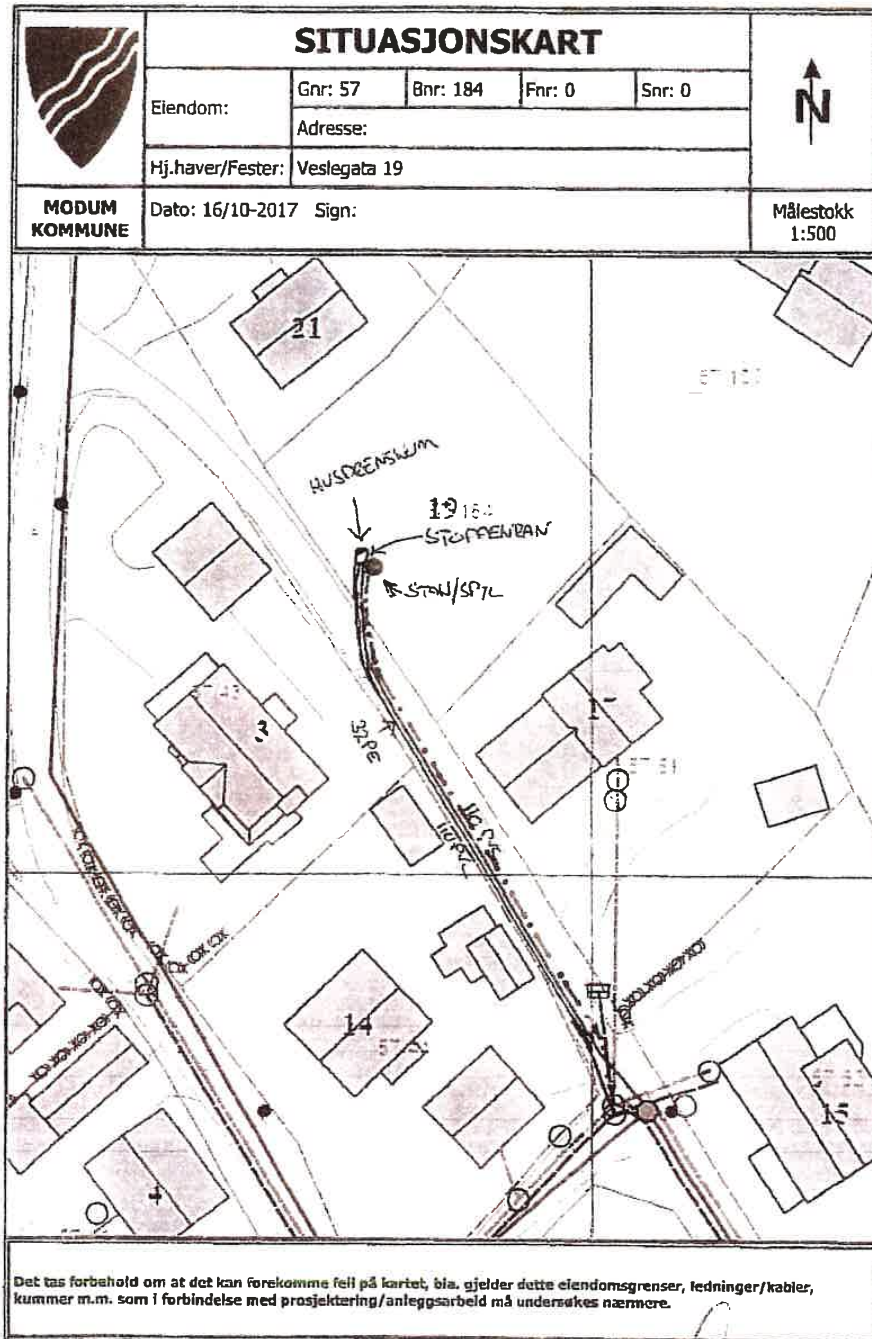
gnr/bnr 57/184

Signatur

RD Eiendom APS
Isleddalvej 148 st. th.
2610 Rødovre
Cvr. nr. 32 15 30 97

16.10.2017

Utskrift




Eigund ApS
 Islevdalvej 148 st. th.
 2610 Rødovre
 Cvr. nr. 32 15 30 97

[http://kart3.nols.no/modum/Content/asp?Left=550645 2572630472&Bottom=6640766 02237299&Right=550727 2572630472&Top=](http://kart3.nols.no/modum/Content/asp?Left=550645%202572630472&Bottom=6640766%202237299&Right=550727%202572630472&Top=)

1/1

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3316-57/184, Veslegata 19, 3340 ÅMOT



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	03.06.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	03.06.2024	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.

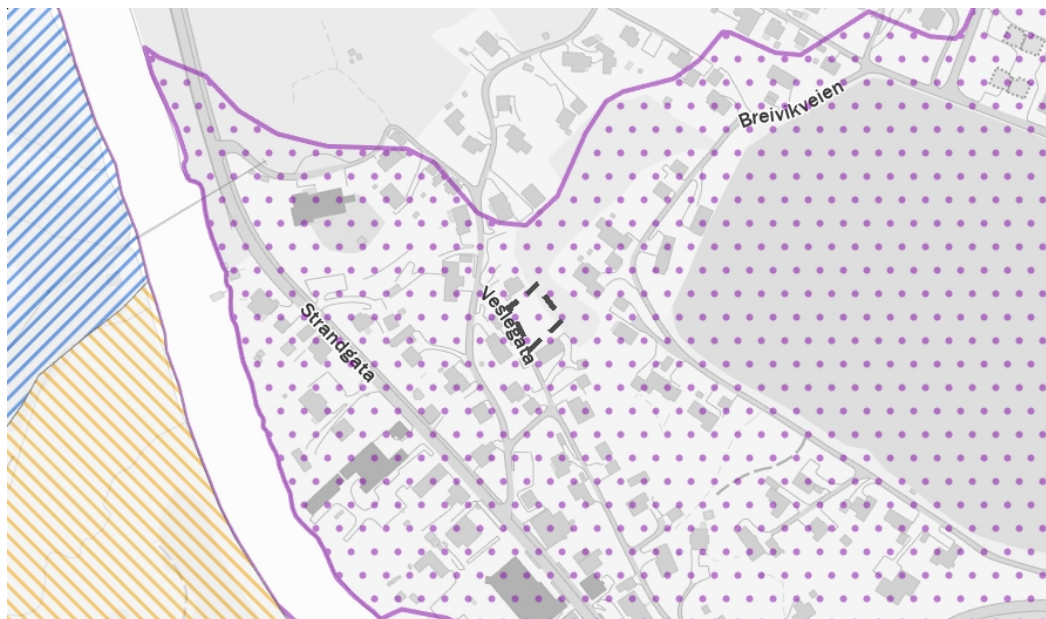
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.41 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	82.5 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.33 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	2.5 km
Flomfaresoner	03.06.2024	Ikke funnet	0.09 km
Forurenset grunn	27.05.2024	Ikke funnet	0.48 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	03.06.2024	Ikke funnet	0.25 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.06.2024	Ikke funnet	0.05 km
Skredfaresoner	03.06.2024	Ikke funnet	35.1 km
Stormflo	20.05.2024	Ikke funnet	24.2 km
Støysoner	03.06.2024	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: 03.06.2024

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 løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, 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:

03.06.2024

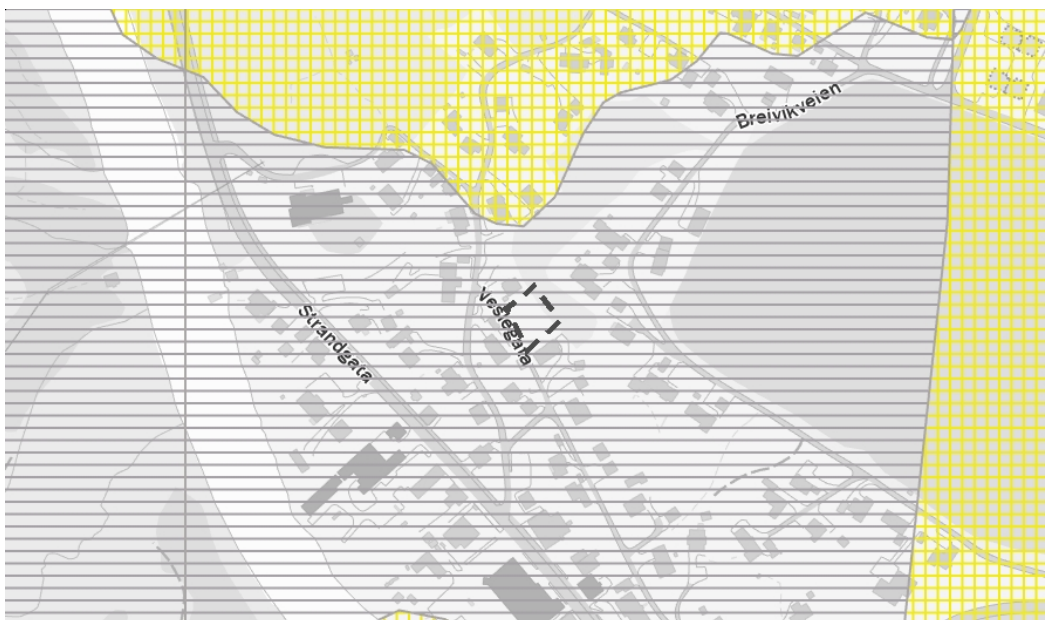
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

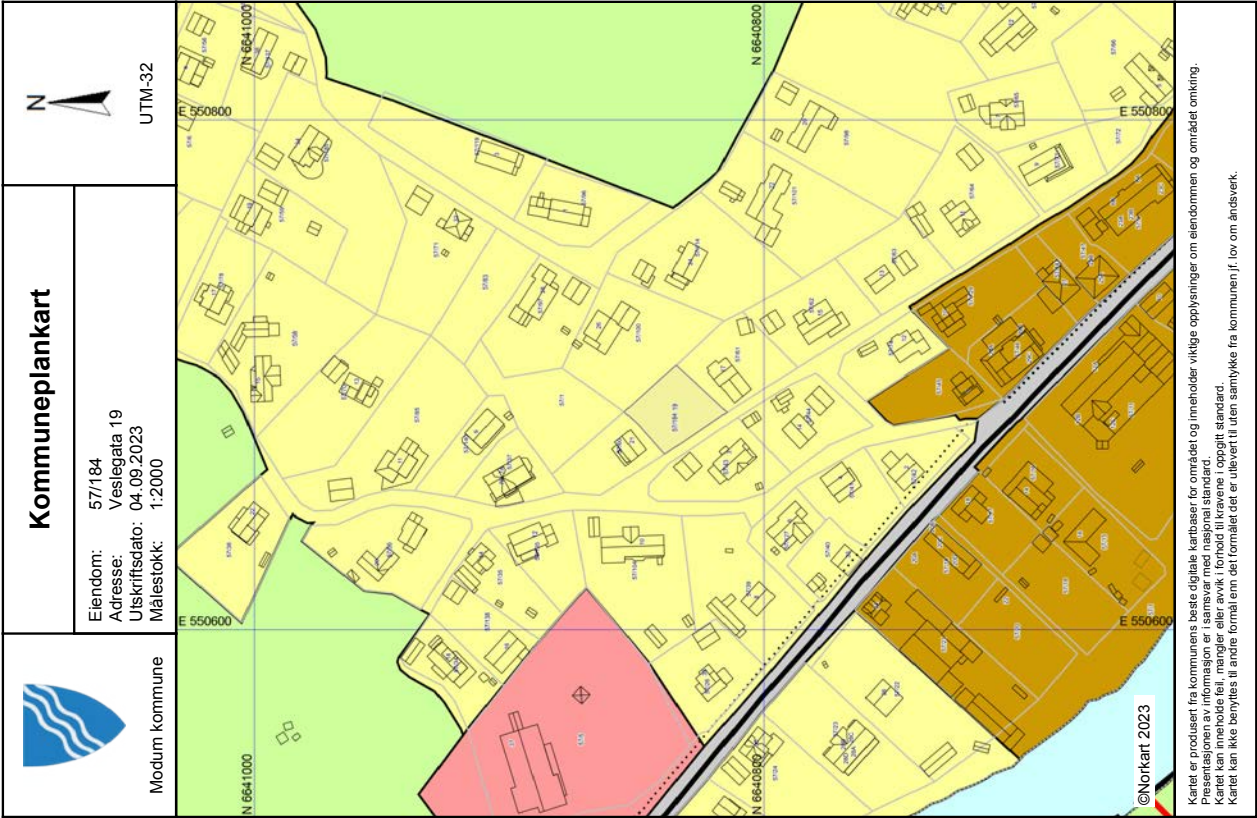
Høy aktsomhet

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) sin 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 kjenne tegne 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 forhøyde 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)





KOMMUNESTYREVEDTAK
4 februar 2019

Innhold

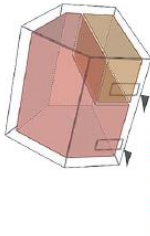
Kapittel 1 Virkeområde, hjemmelsgrunnlag og forhold til eksisterende planer	3
§ 1-1 Virkeområde	3
§ 1-2 Definisjoner	3
Kapittel 2 Områder for eksisterende eller framtidig bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	4
§ 2-1 Krav om reguleringsplan pbl § 11-9 nr. 1	4
§ 2-2 Unntak fra krav til reguleringsplan, pbl § 11,10 nr.1	4
§ 2-3 Krav om utbyggingsavtale, pbl § § 11-9 nr. 4	5
§ 2-4 Rekkefølgekrav - teknisk infrastruktur og samfunnstjenester pbl. § 11-9 nr. 4	6
§ 2-5 Forbud mot tiltak mv. langs vassdrag pbl. §§ 1-8 og 11-9 nr. 5	8
§ 2-6 Estetiske bestemmelser pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6 og 11-11 nr. 1	8
§ 2-7 Krav til minste uteoppholdsareal pbl. § 11-9 nr. 5	8
§ 2-8 Krav til lekeplasser pbl. § 11-9 nr. 5	9
§ 2-9 Krav til veier, parkeringsplasser, parkeringsdekning m.m. pbl. § 11-9 nr. 5	9
§ 2-10 Krav til utomhusplan pbl. § 11-9 nr. 5	10
§ 2-11 Størrelse på boligtomter pbl. § 11-9 nr. 5	11
§ 2-12 Forbud mot etablering og utvidelse av kjøpesenter pbl. § 11-9 nr. 5	11
§ 2-13 Støyomfintlig bebyggelse og støvende virksomhet pbl. § 11-9 nr. 6	11
§ 2-14 Flomsoner langs vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 6)	12
§ 2-15 Krav om plan for redusert klimabelasting pbl. § 11-9 nr. 6	13
§ 2-16 Krav om Tilknytning til vann- avløp- og renseanlegg pbl § 11-9 nr. 3	13
§ 2-17 Fortetting i eksisterende områder avsatt til fritidsbebyggelse pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6	13
Kapittel 3 Områder for landbruks-, natur- og friluftsmål, LNF-områder	14
§ 3-1 Virkeområde	14
§ 3-2 Generelle vilkår for bygge- og anleggstiltak i LNF-1 områder, pbl. § 11-11 nr. 1	14
§ 3-3 Forbud mot bygge- og anleggstiltak langs vassdrag pbl. § 11-11 nr. 5	14
§ 3-4 Tilbygg til eksisterende fritids- og boligbebyggelse i LNF-1 områder, pbl. § 11-9 nr. 5	15
§ 3-5 LNF-2 områder med tillatelse til spredt boligbebyggelse pbl. § 11-11 nr. 2	16
Inntil 30 boenheter til sammen kan etableres i LNF-2 områder, landbruksområder hvor spredt boligbebyggelse er tillatt, i løpet av planperioden.	17
§ 3-6 Reguleringsplankrav for vesentlige terrenginngrep pbl. § 11-9 nr. 1	17
Kapittel 4 Hensynssoner	17
§ 4-1 Sikringssoner pbl. § 11-8 pkt. a	17
§ 4-2 Fareområder pbl. § 11-8 pkt. a	18
§ 4-3 Støy pbl. § 11-8 pkt. a, ikke kartfestet i plankartet	19
§ 4-4 Naturmiljøer pbl. § 11-8 pkt. c, ikke kartfestet i plankartet	19
§ 4-5 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse. pbl. § 11-8 pkt. e	19
Kapittel 5 Retningslinjer	19
§ 5-1 Byggegrenser og avkjørsler	19
§ 5-2 Områder for bebyggelse og anlegg	20
§ 5.3 Energi, klima og kvikkleirefare	20
§ 5-4 Hensynssoner	20
Kapittel 6 Rettsvirkning (pbl § 1-5)	21
Kapittel 7 Gjeldende reguleringsplaner	22

Frittliggende småhusbebyggelse

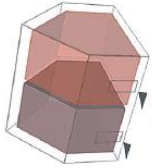
- Enebolig
- Enebolig med utleietell
- sekundærtleilighet
- Tomannsbolig

Konsentrert småhusbebyggelse

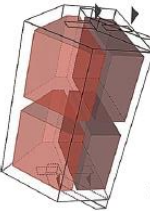
- Kjedehus
- Rekkehuis
- Firemannsbolig
- Øvrige hus med mønehøyde inntil 9 meter og gesimshøyde inntil 8 meter



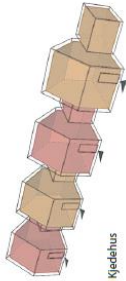
Enebolig med utleietell



Vertikaldelt tomannsbolig



Firemannsbolig



Kjedehuis

Over: type bebyggelse

Kapittel 1 Virkeområde, hjemmelsgrunnlag og forhold til eksisterende planer

§ 1-1 Virkeområde

Disse bestemmelsene gjelder for kommuneplanens arealdel for Modum Kommune 2016-2027, vedtatt av Modum kommunestyre den 4.2.2019.

Kommuneplankartene og planbestemmelsene er vedtatt med hjemmel i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningssloven) av 27.6.2008. Planbestemmelsene er bindende for arealbruk og gir direkte rettsvirkninger. Det innebærer rettigheter og plikter for grunneiere og utbyggere. Videre gir kommuneplankartet hjemmelsgrunnlag for kommunens behandling av enkeltsaker vedtørende vern og utbygging. Arealdelen er styrende for all videre fysisk detaljplanlegging og utbygging i kommunen, og behandling av alle enkeltsaker må forholde seg til de føringer og begrensninger som ligger i denne.

Kommunen kan uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel iht. pbl. § 11-9.

I tillegg er det for enkelte tema utarbeidet retningslinjer (planbestemmelsens kap.5) som ikke er juridisk bindende, men som er veiledende overfor tiltakshavere og arealforvaltningsmyndighetene.

§ 1-2 Definisjoner

Følgende definisjoner anvendes i Kommuneplanens arealdel:

§ 1-2.1 Bolig- og leilighetstyper I Kommuneplanen, og reguleringsplaner der ikke annet framgår av reguleringsbestemmelsene defineres følgende boligtyper i henhold til Kommunal- og moderniseringsdepartementets beskrivelse i veilederen «Grad av utnyttning»:

§ 1-2.2 Sekundærtleilighet/sekundærboenhet

En sekundærtleilighet er en mindre leilighet i en enebolig som kommer i tillegg til hovedboenheten. Det er kun enebolig jfr. i § 1.2.1 som kan ha sekundærtleilighet. Størrelsen på en sekundærtleilighet settes oppad inntil 90 m2 BRA. En sekundærtleilighet kan likevel ikke være større enn inntil 40% av husets hovedboenhet.

§ 1-2.3 Sentrumsområder

Følgende områder defineres som sentrumsområder i Modum:

- Vikersund: Områder mellom Fv 284, Randsfjordbanen, Tyrifjorden og Sandbekken
- Geithus: Bygninger mot Geithusveien fra Markaveien til og med Geithus helsesenter
- Annot: Området mellom Eikerveien og Jernveien, Stålefløra, Stadionveien og Bårudåsveien, samt kvartalene ut mot Lilleåsgata
- Annot vest: Eiendommene mot Strandgata fra Kongsfoss pensjonat til Gamle Haugsvet

Områdene er inntegnet på kommuneplanens tettestedstemakart. Definisjonen av Modums sentrumsområder anvendes i planbestemmelsenes §§ 2-7, 2-9, 2-12 og er gjentatt i § 2-13.

Kapittel 2 Områder for eksisterende eller framtidig bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Bestemmelsene gjelder for områder som i kommuneplan eller reguleringsplan er avsatt til eksisterende eller framtidig bebyggelse og anlegg samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

§ 2-1 Krav om reguleringsplan pbl § 11-9 nr. 1

I de områder som i kommuneplanen er avsatt til bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det utarbeides reguleringsplan for utbygging kan skje med mindre tiltaket faller inn under unntakene nevnt bestemmelsenes § 2.2.. Det kan heller ikke gis tillatelse til tiltak etter pbl § 20-1, pkt. k «essentlig terrengingrep» før godkjent reguleringsplan for området foreligger.

§ 2.2 Unntak fra krav til reguleringsplan, pbl § 11.10 nr.1

Unntak fra krav om reguleringsplan for bygg- og anleggstiltak, samferdselstiltak og teknisk infrastruktur er tiltak som kan behandles etter plan- og bygningsslovens §§ 20-3, 20-4, 20-5 og 20-6 og 20-1 pkt. c, e, f, h, i og j, samt 20-1 a, b, d, g, k og l forutsatt at det gjennomføres innen følgende rammer:

- Fradeling av tomteareal på inntil 2 dekar
- Bygg eller påbygg skal ikke ha ny bygningsgrunnflate som overstiger 250 m2 For småhusbebyggelse til boligformål kan bygningsvolumet likevel økes til 2 x 250 m2 forutsatt at utbygging skjer i henhold til § 2.10. Byggene skal oppføres innen følgende innen følgende rammer innen følgende ulike arealformål:

Boligformål/småhusbebyggelse:

- Oppføring av inntil fire boenheter

- *Garasjer med størrelser på inntil 70 m2 med gesimshøyde inntil 3 meter*
- *Unyttelsesgraden skal ikke overstige BYA = 25%*
- *Helling på naturlig terreng fra veikant/fankjøring til nedkant av plantlagt hus målt etter gjennomsnittlig naturlig terreng skal ikke overstige en hellingssgrad på 1:5*

Offentlige-, allmenntilgjengelige-, formål utenom sentrum:

- *Oppføring av nye bygg og tilbygg med mønehøyde på inntil 10 meter, gesimshøyde på inntil 8 meter*
- *Unyttelsesgrad skal ikke overstige 35% BYA*

Næringsformål utenom sentrum

- *Oppføring av nye bygg og tilbygg med gesims- og mønehøyde på inntil 11 meter*
- *Unyttelsesgraden skal ikke overstige 45% BYA*

Sentrumsformål

- *Oppføring av nye bygg og tilbygg med møne- og gesimshøyde på inntil 11 meter*
- *Unyttelsesgraden skal ikke overstige 75% BYA*

Råstoffutvinning:

- *Unvidelse av eksisterende uttak av grus og pukk som ikke fordrer driftsplan i henhold til Mineralloven*

Ved ovennevnte tiltak skal det vektlegges at tiltak gis et estetisk uttrykk som harmonerer med omkringliggende strøk mht. BYA, byggeskikk, materialvalg, plassering på tomt, jfr. § 2.6.

I områder med løsmasser under marin grense (200 m.o.h.) kan risikokartlegging i form av en geoteknisk vurdering med eventuell dokumentasjon av sikringstiltak kreves for byggetillatelse gis.

Kommunen kan kreve reguleringsplan for tiltakene nevnt ovenfor etter en helhetlig vurdering dersom tiltaket vanskeligliggjør framtidig arealbruk, har negative konsekvenser for miljø og samfunn i form av økt trafikk, støy eller omlagt adkomst, eller er til ulempe for barn- og unges interesser.

§ 2-3 Krav om utbyggingsavtale, pbl § 11.9 nr. 4

For tiltak angitt av vedtak i kommunestyret i Modum i sak 26/07, kan kommunen kreve utbyggingsavtale iht. pbl § 17-1 før søknad om byggetillatelse kan fremmes.

- Utbyggingsavtaler skal benyttes i de tilfeller der kommunen skal overta teknisk infrastruktur, og er i utgangspunktet obligatorisk for alle tiltak som gir en utbygging på mer enn seks boliger/boenheter. Hovedprinsippet er at utbygger skal bekoste all nødvendig teknisk og grøn infrastruktur innenfor planområdet.
- For mindre prosjekter, for næringsbygg/offentlige institusjoner og for hytte- og turistutbygging skal bruk av utbyggingsavtale vurderes i hvert enkelt tilfelle.
- Utbyggingsavtalen skal bygge på reguleringsplanen og kan ikke vedtas før reguleringsplanen for det aktuelle området er endelig vedtatt. Ved senere endringer av reguleringsplan skal det også gjøres nødvendige endringer i utbyggingsavtalen.
- Arbeid med utbyggingsavtale skal som hovedregel foregå parallelt med reguleringsprosessen

§ 2-4 Rekkefølgekrav - teknisk infrastruktur og samfunnstjenester pbl. § 11-9 nr. 4

Utbygging innenfor områder avsatt til eksisterende eller framtidig bebyggelse og anlegg kan i medhold av pbl. § 18-1 ikke finne sted for tiltakene som er oppført knyttet til de enkelte områdene er gjennomført. Ytterligere detaljering av rekkefølgekrav som sikrer ivaretagelse av følgende forhold før bygge- eller brukstillatelse blir gitt kan bli satt i reguleringsplan:

- Trafikkforhold:
 - Adkomstveg
 - Kryssløsninger, frisktssoner m.m.
 - Trafikksikkerhetstiltak som G/S-veg, fotgjengerfelt, under/overganger m.m.
 - Tiltettelegging for kollektivtrafikk, eks. busslomme
 - Trafikkanalyse
- Vann og avløp:
 - Tilgang på nok og godt drikkevann (krav om godkjenning fra mattilsynet)
 - Tilgang på tilstrekkelig brannvann
 - Avløpsanlegg, svartvann/gråvann og overvannshåndtering
 - Resipientforhold/resipientundersøkelse
- Øvrig infrastruktur:
 - Sikker el-forsyning
 - Tilknytning til høyhastighets kommunikasjonsnett, tilsvarer fiber pr. dato
- Helse- og trivsel:
 - Utomhusplan
 - Tilgang til områder for rekreasjon, lek og frilivsaktiviteter.
 - Universell utforming
- Miljømessige forhold:
 - Lukt, støy, støv og rystelser
 - Forurensning til vann og jord
 - Biologisk mangfold
 - Friluftsliv
- Samfunnssikkerhet og beredskap:
 - Geotekniske forhold, grunnundersøkelser
 - Hydrologi (vannføringer, flomnivåer m.m.)
 - Kapasiteter i overvannssystemer og bekkelukking
 - Tiltakets virkning i forhold til alternative vannveier ved tilstopning/overbelastning av overvannssystem/bekkelukking
 - Sikringsanlegg mot flom, oversvømmelser og skred
- Eiendomsmessige forhold
 - Dokumentasjon av grenser, rettigheter, heftelser m.m
 - Oppgradering av kartgrunnlag
- Kulturminner og kulturmiljøer
 - Registreringer og dokumentasjon
- Estetiske forhold
 - Tiltakets egenvirkning samt påvirkning av de nære omgivelser og landskapet
- Energi og klima
 - Transportbehov
 - Energiløsning
 - Klimaregnskap

Opplistingen er ikke uttømmende. Ved vurderingen av nye, større utbyggingsområder vil det dessuten kunne stilles krav om at det dokumenteres tilgang til nødvendige samfunnstjenester som

helse- og sosialtjenester, barnehager, skoler/skolefritidsordning. Kommunen kan kreve reguleringsplanarbeidet lagt i bero utfra disse hensynene.

Konkrete krav i foreliggende kommuneplan settes til rekkefølgen for utbygging og etablering av viktige samfunnsfunksjoner for områdene listet opp nedenfor. Utbygging av områdene listet opp i nedenforstående tabell kan ikke finne sted før benevnte tiltak er gjennomført:

Område	Rekkefølgekrav for byggestart
SB 2 Skinstadtoppen	Tillates utbygd med tilkobling til kommunalt nett eller klart resipientvurdering av Gråbekken
SB 3 Håbråtan	Ferdigstilt planskilt vei- og jernbanekryssing for gående og sykkelnde Rekkefølgekravet vil bli tatt opp igjen i reguleringsplanarbeidet.
VB 1 Vikersund Sentrum Nord	Ferdigstilt planskilt jernbanekryssing for gående og sykkelnde for etablering av boenhet nummer 100
VB 4N Nedre Sand	Ferdigstilt gang- og sykkelvei til Vikersund sentrum
VB 5N Sagstranda	Ferdigstilt planskilt kryssing av Randsfjordbanen
VB 6N Hervikhagan	«
VB 7N Nedre Borgen	Ferdigstilt gang- og sykkelvei til Vikersund sentrum
VB 8N Øvre Borgen	«
VB 13 NØ Strandsløkken	Dokumentert vannforsyning ved oppstart av planarbeid
VB 14 NØ Wåhlskrullen	«
VB 16 V Haraldsrudhagan	Ferdigstilt gang- og sykkelvei til Vikersund sentrum
VB 17 V Bademoen	«
VB 18 SV Bjølgerudjordet	«
GB5 NØ Skinnerud Vest	Helhetlig overvannsløsning må planlegges
GB 6 NØ Skinnerud Nord	Oppfylling til flomsikker grunn og etablering av pumpestasjon for avløp
GB 9S Skredsvikmoen Nord	«
GB 13 Ø Hovland	Ferdigstilt Nye Geithus bru med tilliggende gang- og sykkelvei langs Fv 145 langs Gravfosseveien
GB 14 Ø Nordre Øren	Ferdigstilt oppgradert bussholdeplass med tilknyttet utvidet veiskulder
GB 17 Ø Sønstebø	«
GB 18 Ø Søndre Øren	«
ÅVB 6N Stubberud	«
SI 1 Kløftefoss industriområde	Ferdigstilt gang- og sykkelvei langs Vestre Sponevei ned til Strandgata
VI 1 Vikersund Nord industriområde	Ferdigstilt planskilt kryssing av Krøderbanen for anleggsstart
GI 2 Skredsvikmoen industriområde	Ferdigstilt planskilt avkjøring mot Fv 280 Krøderveien for ferdigstillelse av betongfabrikkens produksjonslinje nummer to
Slid 2 Modum enduro- og triallanlegg	Ferdigstilt planskilt adkomst til RV 35
«	«
Ferdigstilt adkomst til Fv 148 Bømsveien	«

Der ikke annet er spesifisert gjelder villkårene nevnt over for samtlige områder for byggestart til første hus kan gis. Et enduro- og triallanlegg krever ikke nødvendigvis byggestart. Her gjelder kravet om ferdigstillelse for bunen kan tas i bruk.

§ 2-5 Forbud mot tiltak mv. langs vassdrag pbl. §§ 1-8 og 11-9 nr. 5

Andre tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd enn fasadeendringer, kan ikke settes i verk i en avstand på 50 meter målt i horisontalplanet ved normal vassstand fra Tyrifjorden, Bergsjø, Drammenselva, Snarumelva, Simoa og Bingsdva. For øvrige, mindre vassdrag med helårsvannføring gjelder tilsvarende i 30 meters avstand. Dette er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebyggd festetomt etter tomtfestelova.

Følgende tiltak kan etter godkjenning av kommunen unntas fra det generelle forbudet:

- Etablering og drift av infrastruktur anlegg for strøm/tele/vannforsyning og avløp.
- Tilrettelegging for allment friluftsliv
- Tiltak for universell tilgjengelighet (HC-fiskeplasser, tursstier, badeplasser m.m.)
- Forbedring- eller justering av biotoper (fiskefremmende tiltak, anleggelse av kunstige øyer, våtmark m.m.)
- Skjøtselstiltak i kulturlandskapet (restaurering av gammel beitemark, etablering av gårdsdammer m.m.)
- Reduksjon av forurensning (mindre avløpsanlegg, fangdammer, gjenåpning av bekkeløp m.m.)
- Reduksjon av erosjonsfare (elveforbygginger, plastring av grøfteutløp, etablering av vegetasjonssoner m.m.)
- Samling av inngrep (eks. etablering av felles bryggeanlegg, rasteplasser, leirplasser m.m.).

For tiltak som betinger tillatelser etter annet lovverk (vannressursloven, forskrift om fysiske fisketiltak m.fl.) vil kommunen samordne sin saksbehandling med sektormyndighetene.

§ 2-6 Estetiske bestemmelser pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6 og 11-11 nr. 1

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og en vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning.

- Ved behandlingen av plan- og byggesaker skal det legges vekt på bevaring av kulturlandskap, strandsoner og landskapsilthetter.
- Ved tiltak nær verneverdige kulturminner eller kulturmiljøer skal det legges særlig vekt på tilpasninger av nye tiltak slik at de harmonerer med omgivelsene.
- For etablering av nye nærings- og forettningsbygg eller bruksendring til slike formål skal all skilting og reklame beskrives i skiltpplan som forelegges kommunen for godkjenning.
- Ved planlegging og bygging av samferdselstiltak skal det stilles krav til og redegjøres for estetiske tiltak, også for påkrevde støydempende tiltak.
- Bygninger skal planlegges tilpasset terrenget. I bratt terreng skal bygg utformes med sokkeleaste eller liknende. Ved brattere terreng enn 1:5 vil kommunen kreve dette.
- Ved søknader om oppføring av tilbygg, garasjer og uthus vil kommunen kreve at estetisk uttrykk er tilpasset eksisterende bebyggelse på eiendommen.

§ 2-7 Krav til minste uteoppholdsareal pbl. § 11-9 nr. 5

For fritliggende ene- og tomannsboligbebyggelse skal det avsettes og opparbeides minimum 200 m2 egnet uteoppholdsareal pr. hovedboenhet. Det skal avsettes og opparbeides minimum 50 m2 egnet uteoppholdsareal for sekundærleilighet. For konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes og

opparbeides minimum 150 m² uteoppholdsareal, hvorav minst halvparten skal være på egen tomt eller seksjon

For blokk- og terrassert bebyggelse utenfor og i sentrumsområder skal det avsettes og opparbeides henholdsvis minimum 50 m² og 30 m² egnet uteoppholdsareal pr. boenhet, hvorav inntil 20 m² kan være på balkong. Kravet kan oppfylles i form av fellesareal, og da skal minimum 10 m² av fellesarealet pr. boenhet opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeareal. Sentrumsområdenes utstrekning er definert i bestemmelsenes §§ 1-2.3 og 2-13

Ved utbygging av fem eller flere boenheter skal det i tillegg til arealene som er påkrevd etter andre ledd, avsettes og opparbeides felles tilfredsstillende leke- og uteoppholdsarealer i samsvar med kravene i bestemmelsenes § 2-8. Fellesarealet skal ferdigstilles i samsvar med kravene i § 2-10.

Uteoppholdsareal og fellesareal skal blant annet tilfredsstille følgende krav:

- Arealkravet for samtlige boligtyper skal dekke på den tomte bygningen ligger på eller på en parsell med eterskap tilknyttet denne
- Uteoppholdsarealene skal ha gode sol- og lysforhold.
- Arealer skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter.
- Arealer skal ikke være en del av parkeringsareal eller annet trafikkareal
- Arealer skal ikke utsettes for forurensning som overskrider terskelverdier gitt ved forskrifter og veiledninger for forurensning
- Det skal være tilrettelagt atkomst for orienterings- og bevegelseshemmede, og atkomsten skal for øvrig være trygg

§ 2-8 Krav til lekeplasser pbl. § 11-9 nr. 5

I Modum skal det være tilgjengelige arealer for lek og opphold for barn i ulike aldre, og arealene skal gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne jf. Rikspolitistiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Retningslinjer for omfang og kvalitet av anlegg for barn og unge i Modum kommune, vedtatt av kommunestyret 21.09.2009 us inn som planbestemmelse og gjøres gjeldende for nye boligområder.

§ 2-9 Krav til veier, parkeringsplasser, parkeringsdekning m.m. pbl. § 11-9 nr. 5

Det skal avsettes tilstrekkelig areal til opparbeidelse av parkeringsplasser ved framtidige utbyggingstiltak. Tilsvarende krav vil bli lagt til grunn ved bruksendringer. Parkeringsplassene skal være opparbeidet og funksjonelle før brukstillatelse blir gitt.

Følgende generelle krav til parkeringsdekning gjelder:

- Boenheter med bruksareal på mindre enn 90 m²: 1 plass pr. boenhet

Parkeringskrav utenom sentrumsområder

- Bolig med bruksareal over 120 m²: 3,0 plasser per boenhet
- Boliger med bruksareal under 120 m²: 2 plasser pr. boenhet
- Boenheter med bruksareal på mindre enn 90 m²: 1

9

- Forretning/kontor: 1,0 plass per 50 m² bruksareal
- Industri/lager: 1,0 plass per 100 m² bruksareal
- Fritidsbolig: 2 plasser per fritidsbolig

Parkeringskrav i sentrumsområder, jfr. §§ 1-2.3 og 2.12

- Bolig: 1 plass pr. boenhet
- Forretning/kontor: 1 plass pr. 75 m² bruksareal
- Større parkeringsanlegg bør løses med parkeringshus.

Ved større utbygginger i sentrumsområder skal parkeringsbehovet utredes særskilt, og fortrinnsvis etableres som fellesanlegg under bakkeplan.

Som et alternativ til å opparbeide parkeringsplasser på egen grunn, kan det for næringsbygg og boliger inngås avtale med kommunen om frikjøp av plasser.

Kommunens retningslinje for dimensjonering av veier med tilhørende arealer gjøres gjeldende med unntak av kapitlene om parkeringsdekning.

§ 2-10 Krav til utomhusplan pbl. § 11-9 nr. 5

Det skal utarbeides og sendes inn utomhusplan i forbindelse med søknad om tillatelse til følgende tiltak:

- Felles lekeplasser
- Utbygging av arealer i kommuneplan avsatt til 5 eller flere boenheter
- Utbygging av arealer i reguleringsplan avsatt til boligblokkbebyggelse
- Utbygging av arealer i kommune- eller reguleringsplan avsatt til sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger eller tjenesteyting
- Andre arealer der det gjennom utbyggingsavtale er fastsatt krav om utomhusplan.

Utomhusplan skal foreligge ved byggesøknad. Utomhusplanen skal være gjennomført senest ett år etter at første bo/bruksenhet er tatt i bruk. Dersom ikke alle utomhusiltak kan ferdigstilles innen dette tidspunktet, må det stilles en økonomisk garanti for utførelse av det godkjente arbeidet.

Utomhusplanen skal framstilles på kart. Det skal framgå av planen hvordan byggetiltaket tar hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon, hvordan uteområdene er tenkt utformet med hensyn til tekniske installasjoner og fysisk tilrettelegging. Følgende punkter skal være med på utomhusplanen:

- Murer med høyder og materialvalg.
- Gjerder med høyder og materialvalg.
- Renovasjonsløsninger.
- Overflater, det vil si om det skal være asfalt, betong, grus, plen, naturlig vegetasjon o.l.
- Lekeplasser.
- Atkomst for orienterings- og bevegelseshemmede/universell utforming.
- Fall- og stigningsforhold
- Biloppstillingsplasser.
- Eksisterende og planlagt vegetasjon og terreng.
- Karakteristiske landskapselementer som terrengformasjoner, kulturminner, bygninger, vegetasjon o.l. skal avmerkes særskilt.

10

§ 2-11 Størrelse på boligtomter pbl. § 11-9 nr. 5

Tomter for eneboliger og eneboliger med leilighet på inntil 90 m² BRA skal ikke være mindre enn 700 m². Tomter for toannsboliger skal ikke være mindre enn 1000 m². Tre- og fireannsboliger skal ikke ha mindre enn 400 m² disponibelt areal pr. boenhet.

§ 2-12 Forbud mot etablering og utvidelse av kjøpesenter pbl. § 11-9 nr. 5

Kjøpesentre kan bare etableres eller utvides i samsvar med fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur i Buskerud. Dette betyr at etablering av kjøpesentre ikke er tillatt utenfor distriktssentrene Åmot Øst og Vikersund.

Forbudet i første ledd er ikke til hinder for etablering av:

- Handel med plasskrevende varer, eks. biler/maskiner, byggevarer, møbler, brunevarer og hvitevarer.
- Bygge- og anleggsrelatert virksomhet
- Lagervirksomhet, biloppstillingsanlegg mv.

Følgende rammer gis for kommunens største planlagte næringsområde:

Område	Bestemmelser
GI 2 Skredsvikmoen og VI 1 Vikersund Nord	Det tillates ikke etablert detaljhandelsvirksomhet på området. Arealet tillates regulert til område for tjenesteyting og næring med følgende formål: Industri-, håndverks- og lagervirksomhet med tilhørende kontorer, oppstillingsplass for store kjøretøyer og maskiner.
For GNI Katfoss gjelder kun bestemmelsenes 1. og 2. ledd	Inntil 25 % av arealet kan benyttes til forretninger for følgende kategorier av plasskrevende varer: • Biler og motorkjøretøyer og tilhørende rekvisita • Fritidsbåter • Landbruksmaskiner • Trelast og andre større byggevarer

§ 2-13 Støyomfintlig bebyggelse og støvende virksomhet pbl. § 11-9 nr. 6

Anbefalingene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 Støy i arealplanleggingen, skal legges til grunn ved arealplanlegging og ved behandling av enkeltsaker som gjelder oppføring av støyomfintlig bebyggelse inkludert minste uteoppholdsareal og lekeplasser eller etablering av ny støvende virksomhet, jfr. retningslinjenes tabell 3.

Ved oppføring av ny støyomfintlig bebyggelse skal gjeldende grenseverdier for støy være tilfredsstillende.

Unntak kan gjøres ved gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av eksisterende bebyggelse, hvis følgende forutsetninger er til stede:

- Støyforholdene innendørs er i samsvar med gjeldende krav.

- Ved oppføring av bolig skal samtlige boenheter få en stille side, og tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold og størelse.
- Tiltaket medfører ingen økning i antall boenheter.
- Det gjennomføres avbøtende tiltak for å oppnå best mulig støyforhold.

Unntak kan gjøres ved gjenoppbygging eller oppgradering av støvende virksomhet, hvis følgende forutsetninger er tilstede:

- Tiltaket medfører ikke økning i støynivå i forhold til omgivelsene
 - Det gjennomføres tiltak ved støykildene for å redusere spredning av støy til omgivelsene
- Av hensyn til behovet for høy arealutnyttelse i sentrumsområder og behovet for effektiv areal- og transportplanlegging angis følgende avviksområder i henhold til Forskrift om Støy i arealplanleggingen i kommuneplanens arealdel:

- Vikersund: Området mellom FV 284, Randsfjordbanen, Tyrifjorden og Sandbekken
- Gethus: Bygninger mot Gethusveien fra Markaveien til og med Gethus helsecenter
- Åmot: Området mellom Elkerveien og Jernveien, Sløfjæra, Stadionveien og Bårnudsveien, samt kvartalene ut mot Lilledåga
- Åmot vest: Eiendommene mot Strandgata fra Kongsfoss pensjonat til Gamle Haugsvei

I ovennevnte områder kan byggetillatelse gis for bygg lokalisert i det forskrift angir som rød sonesone. Det kan fravikes fra grenseverdiene for støy angitt i forskrift forutsatt at det ivertsettes dokumenterte avbøtningstiltak mot støy. Tiltakene må dokumenteres i ny reguleringsplan eller i byggesøknad tilknyttet gjeldende reguleringsplan etter følgende retningslinjer:

- Alternative plasseringer tilpasset støyhensyn
- Kart over støysoner
- Antall boenheter i de ulike støysoner
- Beskrivelse av uteoppholdsarealer som overholder forskriftskravet og unntakelsen av dem

Tiltak vedrørende innendørs støy vil kunne være:

- Gjennomgående leiligheter med tilgang til stille side
- Størst mulig andel av oppholdsrom må vende mot og ha vindu og evt. dør mot stille side.
- Dette bør inkludere minst ett soverom
- Dokumentasjon på tilgang til utendørs oppholdsareal for alle beboere som overholder forskriftskravet
- Balansert ventilasjon er en forutsetning i disse tilfellene.

§ 2-14 Flomsjoner langs vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 6)

NVEs retningslinje nr. 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar" skal følges ved planlegging og utføring av nye tiltak i Modum. For tiltak rundt Tyrifjorden tar Modum kommune utgangspunkt i 200-årsflomnivå på kote 65,75 i henhold til høydemålingssystem NN 2000, og det legges til 30 cm i sikkerhetsmargin. Dvs. at det ikke tillates gjennomføring av tiltak som medfører økt sårbarhet i forhold til flom under kote 66,05. Langs Bergsjø utgjør kote 65,30 nedre grense for lokalisering av tiltak for bebyggelse og anlegg i henhold til høydemålingssystem NN 2000.

Langs Drammenselva, Snarunselva, Simoa og Bingselva er det ikke gjennomført flomsonekartlegging. Kommunen vil i disse områdene forholde seg til kjente flommerker og erfaringer og dokumentasjon fra de største flommene i senere tid når nedre kotehøyde for gjennomføring av tiltak skal fastsettes i plan- eller byggesaker.

Langs bekkeled med betydelig flomvannføring skal det ikke tillates tiltak som medfører økt sårbarhet i forhold til flom og oversvømmelser. Det kan i den forbindelse stilles krav om dokumentasjon av hydrologiske forhold, kapasiteter i vannveiene og nødvendige sikringstiltak.

Ved større tiltak skal plan for overvannshåndtering og en beskrivelse av tiltakets virkning i forhold til alternative vannveier ved tilstopning eller kapasitetssvikt i overvannssystemet godkjennes av kommunen.

§ 2-15 Krav om plan for redusert klimabelastning pbl. § 11-9 nr. 6

Ved utbygging av områder hvor det settes krav om utbyggingsavtale eller ved utbygging til offentlig formål, skal det utarbeides en plan for valg av materialer og tekniske løsninger med tilhørende energi- og klimagassbudsjett. Planen skal klargjøre på hvilken måte utbyggingen bidrar til Modums mål innenfor Klimaplanen.

Unntak fra første ledd kan gjøres ved bruk av tredjeparts miljøsertifiserte typehus og i andre særskilte tilfeller.

§ 2-16 Krav om Tilknytning til vann- avløp- og renseanlegg pbl § 11-9 nr. 3

Kommunen kan kreve at eksisterende og nye boliger og hytter kobles til offentlig eller privat VA-anlegg med tilknyttet renseanlegg når dette ligger i rimelig nærhet i henhold til pbl § 27-1, 27-2 og 27-3.

Borebrønner skal rapporteres til grunnvannsmyndigheten (NGU) i tråd med Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven) § 46, med kopi til kommunen.

§ 2-17 Fortetting i eksisterende områder avsatt til fritidsbebyggelse pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6

Oppføring av ny fritidsbebyggelse er ikke tillatt utenom i følgende områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse i kommuneplanen:

1. Bucke-Tundberg hyttefelt – tillates oppført hytter på inntil 5 tomter som tidligere er fradelte til dette formålet iht. godkjent plan. (Gjelder ei hytte på hver av eiendommene: 3/21, 3/22, 3/25, 3/31, 3/32) Tillatelse gis i byggesak.
2. Området Hvalsdammen-Ytre Sandtjern-Gamledammen – tillates oppført hytter på inntil 16 tomter som tidligere er fradelte til dette formålet. (Gjelder inntil 3 hytter på eiendommene 24/1 og 24/3, samt ei hytte på hver av eiendommene: 22/14, 22/16, 22/18, 22/22, 22/24, 22/29 og 22/30, 22/32, 23/5, 23/12 og 22/13). Tillatelse gis i byggesak.
3. Samlet bebyggd areal (BYA) inkludert parkeringsplasser skal ikke overstige 100 m². Gestims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 4,0 og 6,0 meter.

13

Kapittel 3 Områder for landbruks-, natur- og friluftsfornål, LNF-områder

§ 3-1 Virkeområde

Kapittel 3 gjelder, med mindre annet er særskilt bestemt i den enkelte paragraf, for samtlige områder avsatt for landbruks-, natur- og friluftsfornål.

§ 3-2 Generelle vilkår for bygge- og anleggstilltak i LNF-1 områder, pbl. § 11-11 nr.1

For tiltak i ordinære LNF-områder er kun bebyggelse tilknyttet landbruksvirksomhet tillatt. Tiltak kan gjennomføres etter følgende generelle vilkår:

- Tiltaket må ikke komme i konflikt med dyrka og dyrkbar mark samt høybonitets skogsmark, eller på annen måte medføre fare for konflikt mellom bolig- og landbruksformål.
- Tiltaket må ikke medføre forringelse av viktige områder for biologisk mangfold, kulturminner og kulturlandskapsverdier.
- Ny bebyggelse skal fortrinnsvis lokaliseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse. For å forebygge konflikter i forhold til gårdsdrift tillates likevel ikke etablering av ny bebyggelse i nær tilknytning til gårdsstun.
- Tiltak for bebyggelse og anlegg i LNF-områdene skal ta hensyn til estetiske forhold og tilpasses landskapet og stedets byggeskikk.
- Naturlig vegetasjon skal så langt som råd ivaretas.
- Inngrep i terrenget i forbindelse med opparbeiding av veier og lignende skal utføres på en skånsom måte. Veier skal tilpasses terrenget og vegetasjonen, slik at veikjører og fylinger begrenses mest mulig.
- Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at avkjøring skjer mot eksisterende samleveier, dvs. Fylkesveier, kommunale veier og private veier. Bestemmelsene i Fylkesdelplanen for avkjørter og byggegrenser legges til grunn for lokalisering av husklynger og enkelthus. Nye utkjøringsstasjoner direkte til riksvei vil ikke bli gitt.
- Nye adkomst i LNF-områder skal godkjennes av veinmyndighetene. Byggegrenser mot veier, kraftledninger, VA-anlegg m.m. skal ivretas iht. gjeldende lovverk og retningslinjer fra anleggseneier.
- Alle tiltak skal vurderes i forhold til temaer som berører samfunnsikkerhet og beredskap, eks. fare for flom, skred, steinsprang, radon eller annen strålefare m.m. jfr. § 2-2, nest siste avsnitt.
- Tiltak skal for øvrig oppfylle kravene i plan- og bygningsloven, naturmangfoldloven og forurensningsloven til byggetomt (f.eks. drikkevann, avløp, jfr. § 2-16)

§ 3-3 Forbud mot bygge- og anleggstilltak langs vassdrag pbl. § 11-11 nr. 5

Det er ikke tillatt med bygge- og anleggstilltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstavene a, b, d, h, i, j, k og l, eller fradeling til slike tiltak, nærmere vassdraget enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig vannstand.

For bekker, og mindre elver som ikke er benevnt i § 2-14 eller i avsnittet nedenfor, samt innsjøer mindre enn 200 daa er byggegrensen 50 meter.

I områdene som omfattes av vassdragsvsem mot ytterligere kraftutbygging (Tyrifjorden, Holleia og Drammen Nordmark) legges rikspolitistiske retningslinjer for verna vassdrag til grunn for kommunens

14

arealforvaltning. I nedslagsfeltene til Glirevannverket og Modum kommunale vannverk legges klausuleringsbestemmelsene for vannverkene til grunn for kommunens arealforvaltning.

Følgende tiltak kan etter godkjenning av kommunen unnlatas fra det generelle forbudet:

- Etablering og drift av infrastruktur anlegg for strøm/tele/vannforsyning og avløp.
- Tilrettelegging for allment friluftsliv
- Tiltak for universell tilgjengelighet (HC-fiskeplasser, tursstier, badeplasser m.m.)
- Forbedrings- eller justering av biotoper (fiskefremmende tiltak, anleggelse av kunstige øyer, våtmark m.m.)
- Skjøtselstiltak i kulturlandskapet (restaurering av gammel beitemark, etablering av gårdsdammer m.m.)
- Reduksjon av forurensning (mindre avløpsanlegg, fangdammer, gjenåpning av bekkeløp m.m.)
- Reduksjon av erosjon/sfare (elveforbygginger, plastring av grøfteutløp, etablering av vegetasjonssoner m.m.)
- Samling av innigrep (eks. etablering av felles bryggeanlegg, rasteplasser, leirplasser m.m.)
- For bebygde eiendommer med strandlinje kan det etter søknad godkjennes en enkel brygge eller båtfeste med en størrelse på 2x10 meter for felles brygge, samt i spesielle tilfeller 2x6 meter for enkeltbrygge.

For tiltak som betinger tillatelser etter annet lovverk (vannressursloven, forskrift om fysiske fisketiltak m.fl.) vil kommunen samordne sin saksbehandling med sektormyndighetene.

§ 3-4 Tillatelse til utvidelse av eksisterende fritids- og boligbebyggelse i LNF-1 områder, pbl. § 11-9 nr. 5

På bebygde hytte- og boligieendommer i LNF-1 områder og på bebygde og ubebygde tomter i LNF-2 områder er det tillatt å oppføre bygg og tilbygg innenfor følgende rammer:

- I LNF-1 områder med naturvernformål eller klausulering i forbindelse med drikkevannsforsyning kan det ikke gis dispensasjon som er i strid med vernebestemmelsene eller klausuleringen

I de tilfellene hvor det kan gis byggetillatelse etter søknad om utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse og/eller oppføring av uthus/anneks, skal gesims- og mønehøyden ikke overstige henholdsvis 4,0 og 6,0 meter, og følgende forutsetninger skal være oppfylt:

- For eksisterende hytteområder innenfor byggeforbudsone mot vassdrag og i Finneimarka, og Holleia, definert som utmarksarealer som ligger høyere enn kote 180 skal samlet bebygd areal (BYA) ekskludert parkeringsplasser på fritidseiendommene ikke overstige 80 m².
- For øvrige områder skal samlet bebygd areal (BYA) inkludert parkeringsplasser ikke overstige 120 m².

I de tilfellene hvor det kan gis tillatelse til utvidelse av eksisterende boligbebyggelse skal følgende forutsetning være oppfylt:

- Søknad må utarbeides og oppfylle kravene innenfor plan- og bygningslovens §§ 20 - 4 og 20 -5, samt planbestemmelsenes § 3-5, fire siste kulepunkter

§ 3-5 LNF-2 områder med tillatelse til spredt boligbebyggelse pbl. § 11-11 nr. 2

Spredt boligbygging lokaliseres til områder som ikke ligger i eller innenfor umiddelbar randsone til de etablerte tettstedene og grensesentrene under følgende forutsetninger:

- Tomtestørrelsen for ny spredt boligbebyggelse skal minimum være 1000 m2 og maksimum 2000 m2.
- Tomt med påstående bebyggelse kan fradeles med en størrelse på inntil 5000 m2
- Utnytelsesgraden skal ikke være større enn BYA = 20 %.
- Høyde på bygg kan være inntil 8 meter mønehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Driftsbygninger i landbruket er unntatt, mønehøyde kan være inntil 12m.
- Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse med hensyn på det estetiske utrykket (materialvalg, takvinkel etc.).
- Gjeldende grenseverdier for søy iht. T-1442 skal være oppfylt.
- Gjeldende rikspolitiske retningslinjer skal være oppfylt.
- For tiltak innenfor kommuneplanens hensynssoner legges bestemmelsene som framgår av planbestemmelsens kapittel 4, samt retningslinjene i kapittel 5 til grunn for kommunens saksbehandling.

Førørrig gjelder vilkårene for tiltak i ordinære LNF-områder fastsatt i § 3-2

I områdene markert som LNF-2 kan det ikke tillates etablering av husklynger på mer enn 4 nye frittliggende småhus eller enkeltthus iht. vanlig byggesaksbehandling uten ytterligere plankrav.

For etablering av husklynger settes følgende vilkår:

- Det må utarbeides en tomteddelingsplan for husklyngen
- Det må fremmes en samlet byggesøknad for vei, vann og avløp
- Avkjøringsstillatelse/uvildet avkjøringsstillatelse må foreligge fra den respektive veimyndighet

Nedenstående tabell angir omfang i antall boenheter og lokalisering for spredt boligbygging i perioden 2016-2027.

Skolekrets	Delområde	LNF
Sysle	LNF2-1: Skretteberg-Snarum	10
Sysle	LNF2-2: Bøen-Skuterudflata	8
Sysle	LNF2-3: Drolsum	12
Vikersund	LNF2-4: Ullhaugtuppen-Melåa	12
Buskerud	LNF2-5: Vestre Spone	16
Buskerud	LNF2-6: Simostranda	12
Sysle	LNF2-7: Skuterudflata-Korsbøen	10
Vikersund	LNF2-8: Gulsrud-Lierdelet	10
Buskerud	LNF2-9: Bingen	10
Hele kommunen		100

Inntil 30 boenheter til sammen kan etableres i UNF-2 områder, landbruksområder hvor spredt boligbyggelse er tillatt, i løpet av planperioden.

§ 3-6 Reguleringsplankrav for vesentlige terrenginngrep pbl. § 11-9 nr. 1

Det kan ikke gis tillatelse til eller gjennomføres tiltak som innebærer vesentlige terrenginngrep for området inngår i reguleringsplan.

Kapittel 4 Hensynssoner

§ 4-1 Sikringssoner pbl. § 11-8 pkt. a

ROS-analysen for Modum kommune har følgende hovedmål: "... å avdekke de mest alvorlige risiko- og sårbarhetsområdene *Modumsanflunnet er utsatt for. Gjennom kunnskap om mulige uønskede hendelser, og konsekvensene av disse, skal vi kunne vurdere og beslutte tiltak som minsker eller fjerner disse risikoene.*"

Det innføres ut i fra dette konkrete planbestemmelser for følgende områder:

H110 – Drikkevannsforsyning

Tiltak i influensområdene for drikkevannsforsyning reguleres av gjeldende klausuleringsbestemmelser. Kommune skal ikke gi tillatelser til tiltak innenfor hensynssonene uten forutgående avklaringer med vannverkseier.

H310 – Kvikkleire, jord- og flomstrød

I alle områder som er avmerket med høy eller middels faregrad mht. kvikkleire på NGU/NGI's kart (www.skrednett.no) er det generelt forbud mot byggetiltak og øvrige tiltak som medfører terrengmessige arbeider (graving, oppfylling m.m.) eller påvirkning av hydrologiske forhold (grøfting, kanalisering, grunnvannsprøner/geoenergi-brønner, bakkelukking m.m.), samt ondisponeringer eller bruksendringer til formål som innebærer økt sårbarhet i forhold til skredhendelser.

I områder som er avmerket med lav faregrad mht. kvikkleire kan tiltak tillates gjennomført etter forutgående risikokartlegging (grunnboring/geoteknisk vurdering) og evt. dokumentasjon av nødvendige sikringstiltak.

På arealer med fare for flom- eller jordskred er det i utgangspunktet byggeforbud for alle typer bygg og anlegg, herav inkludert all graving, utfylling og oppfylling. Utreddning om tiltak og etablering av ny flomvei kreves for eventuell byggetillatelse kan gis. For områder som setter krav til reguleringsplan for utbygging kreves denne typen utredning gjennomført som en del av planarbeidet. Hensynssone for ivaretagelse av flomvei gjelder uavkortet, og kommuneplanen gjøres på dette punkt gjeldende for alle gjeldende reguleringsplaner pr. dato, jfr. planbestemmelsernes kapittel 7. Det henstilles til etablering av permanent vegetasjonsdekke i form av grasedekte vannveier eller liknende i hensynssoner for flomveier.

H320 – Flom

På arealer med fare for flom er det i utgangspunktet byggeforbud for alle typer bygg, anlegg, herav inkludert all graving, utfylling og oppfylling. Hensynssone for ivaretagelse mot flom gjelder uavkortet, og kommuneplanen gjøres på dette punkt gjeldende for alle gjeldende reguleringsplaner pr. dato, jfr. planbestemmelsernes kapittel 7.

For flomsøner langs vassdrag gjelder reguleringsbestemmelsernes § 2-13.

H330 – Radon

I Modum kommune er det kjente radonforekomster i berggrunnen. Spesielt i området på østsiden av Bergsjø og Tyrifjorden har vi radonførende bergarter i bebyggde og potensielle byggeområder. På bakgrunn av de kunnskapene kommunen har om radon kan det stilles særskilte krav om radonsikringstiltak i forbindelse med byggesaksbehandlingen for alle nye bygninger beregnet for varig opphold av mennesker. Inntil NGU's kart foreligger gjelder dette i en sone begrenset som følger:

1. *Åmot Øst-Vassbunn i Geithus: All bebyggelse høyere enn kote 140 m.o.h.*
2. *Vassbunn-Heggenbekken: All bebyggelse øst for Bergsjø*
3. *Heggenbekken-Kindbekken/Hvalsbekken: All bebyggelse øst for Heggenveien/Vikerleivavei/Vøstmodumveien.*
4. *Kindbekken/Hvalsbekken-Dyrbakkeha: All bebyggelse øst og syd for Tyrifjorden*

Ved bruksendringer til formål som medfører varig opphold for mennesker stilles det vilkår om dokumentasjon av radonkonsentrasjon før tillatelse blir gitt dersom radonsikringstiltak ikke er gjennomført.

§ 4-2 Fareområder pbl. § 11-8 pkt. a

ROS-analysen for Modum kommune har følgende hovedmål: "... å avdekke de mest alvorlige risiko- og sårbarhetsområdene *Modumsanflunnet er utsatt for. Gjennom kunnskap om mulige uønskede hendelser, og konsekvensene av disse, skal vi kunne vurdere og beslutte tiltak som minsker eller fjerner disse risikoene.*"

Det innføres ut i fra dette konkrete planbestemmelser for følgende områder:

H370 Høyspeningsanlegg

Det tillates ikke etablert tiltak beregnet på varig opphold for mennesker i influensområdene til høyspenlinjer, transformatorstasjoner, koblingsstasjoner eller liknende. Videre skal det ikke tilrettelegges for lek og organiserte friluftsk aktiviteter i umiddelbar nærhet av høyspeningsanlegg. Kommunen plikter å samrå seg med netteier og/eller NVE ved fastsetting av byggeplaner og nivå på restriksjoner i forhold til disse anleggene.

H360 Skyebaner

Det tillates ikke etablert tiltak som medfører økt menneskelig aktivitet i fareområdene i tilknytning til skyebanene i kommunen. Kommunen plikter å samrå seg med baneier/skytterlag ved fastsetting av fareområdets utbredelse i forhold til disse anleggene.

H390 Damanlegg

Det tillates ikke etablert tiltak som medfører økt menneskelig aktivitet i fareområdene i tilknytning til damanleggene i kommunen. Kommunen plikter å samrå seg med dameier og/eller NVE ved fastsetting av fareområdets utbredelse i forhold til disse anleggene.

Transport av farlig gods (ikke kartfestet i plankartet)

Det tillates ikke etablert tiltak for varig opphold av mennesker, eller økt menneskelig aktivitet i nærområdene til kjente, trafikkfarlige punkter (vekkryss, planoverganger, ulykkespunkter langs hovedveinettet). Kommunen plikter å samrå seg med Vegvesenet og Jernbaneverket ved fastsetting av byggeplaner og nivå på restriksjoner i forhold til de trafikkfarlige punktene i bygda.

§ 4-3 Støy pbl. § 11-8 pkt. a, ikke kartfestet i plankartet

Kommunen legger støyveileder T-1442 til grunn for plan- og byggesaksbehandling i forhold til ny etablering av- og eksisterende støyende aktivitet, samt for tiltak i støybelastede områder.

I plan- og byggesaker (herunder bruksendringer) som omhandler etablering av ny støyende virksomhet eller utvidelse/ending av støy fra eksisterende kilder, krever Modum kommune at tiltakshaver utarbeider en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner.

Kommunen kan videre be eiere av eksisterende anlegg som har støyende virksomhet (vei, jernbane, industri/hæring, skytebaner, motorsportanlegg m.m.) å dokumentere sine støytuilslipp i form av støysonekart.

§ 4-4 Naturmiljøer pbl. § 11-8 pkt. c, ikke kartfestet i plankartet

Viktige naturområder

Modum kommune ønsker å beskytte en del naturområder som ikke direkte er båndlagt etter annet lovverk. Dette omfatter bl.a. våtmarksarealer og botanisk viktige områder som er kartlagt gjennom naturtypekartlegging for kommunen.

Det skal av hensyn til naturtypen og prioriterte arter være en meget restriktiv holdning til dispensasjoner fra planbestemmelsene eller planformålet innenfor disse hensynssonene. Ethvert tiltak i disse områdene skal vurderes i henhold til naturangiftoeloven, og tiltak skal ikke godkjennes dersom det anses sannsynlig at det vil ha negativ påvirkning på viktige naturtyper eller prioriterte arter.

§ 4-5 Sone med krav om felles planlegging for flere eiendommer, herunder med særlige samarbeids- eller eierformer samt omforming og fornyelse. pbl. § 11-8 pkt. e

H810 Nedre Sand/Sagtomba

Eiendommene som omfattes av hensynssonene Nedre Sand og Sagtomba. Boligfeltet pålegges utarbeidelse av felles detaljplan for teknisk infrastruktur som kommunen kan godkjenne. Godkjent teknisk detaljplan skal danne basis for påkrevd reguleringsplan for boligfeltene i området. Påleggets utgangspunkt er eventuell felles adkomst til området i form av bilvei eller gang- og sykkelvei.

Kapittel 5 Retningslinjer

Retningslinjer er ikke er juridisk bindende, men har en veiledende funksjon overfor tiltakshavere og arealforvaltningsmyndighetene.

§ 5-1 Byggegrenser og avkjørsler

For områder som ikke inngår i reguleringsplan gjelder Buskerud fylkesdelplan for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveiene. For områder som inngår i reguleringsplan er avkjøringsstillatelse og byggegrenser gitt i gjeldende reguleringsplan, jfr. reguleringsbestemmelsenes kapittel 7

For kommunale veier gjelder byggegrenser fastsatt i retningslinje for kommunale veier og parkering dersom ikke annet er bestemt i gjeldende reguleringsplan.

For riksveier gjelder bestemmelser for byggegrenser og avkjørsler for den respektive riksvei fastsatt i henhold til Veglovens § 19 eller i gjeldende reguleringsplan.

§ 5-2 Områder for bebyggelse og anlegg

Det vil være en grunnleggende forutsetning for utbygging at tekniske anlegg og sanntfunstjenester, som VA-anlegg, veger inkl. gang- og sykkelveger, helse- og sosialtjenester, skoler, barnehager m.v. er utbygd eller sikret for utbygging skjer.

Godt kollektivtilbud og miljøvennlige transportløsninger skal være premisser ved utbygging av nye områder.

§ 5-3 Energi og klima

Det skal ved ny utbygging alltid gjøres vurderinger av tiltak for å gi lavest mulig økning i klimagassutslipp og energibehov.

Kommunen ønsker gjennom rådgivning og forvaltningspraksis å tilrettelegge for at følgende forhold fremmes:

- Det skal søkes å benytte vannbåren oppvarming, og tilrettelegge for felles varmforsyningsløsninger i sentrumsområder, for næringsbygg og offentlige bygg.
- Felles varmforsyningsløsninger som fjernvarme og lokale energisentraler skal baseres på maksimal andel ny fornybar energi.
- Hovedoppvarmingskilden skal være basert på ny fornybar energi som bioenergi, solenergi, varmepumpe eller andre tilsvarende klimariktige løsninger.
- Lavenergistandard skal være hovedregelen for nye bygninger.
- Direktewirkende gass (gasspeis) og elektrisitet (panelovner) til romoppvarming er ikke ønskelig.
- Godt kollektivtilbud og miljøvennlige transportløsninger, herunder tilrettelegging for effektiv bruk av gange og sykkel, felles bilordning, ladestasjoner for el-bil etc.

5-4 Hensynssoner

H120 Viktige områder for grunnvannsforsyning (pbl. § 11-8 pkt. c)

Hensynssonen omfatter områder med særlig viktige grunnvannskilder som utnyttes eller kan utnyttes til drikkevann. Det skal utvises stor grad av varsomhet mot å tillate tiltak som kan påvirke vannkvalitet eller grunnvannsstrømmer i disse områdene.

H530 Viktig område for friluftsliv (pbl. § 11-8 pkt. c)

Hensynssonen omfatter den delen skogen på Skredsvikmoen som i dag er i kommunal eie avsatt som LNF-område. Området er tilgrensede boligområde, barnehage og skole og er et nye brukt nærfriluftsområde. Skogen, som i området primært er furumøer, skal skjøttes med omtanke for friluftssopplevelser med driftsformer primært i form av småflatehogst og mest mulig naturlig fornyelse/forrestilling. Planer for løyper, stier for ikke-motorisert ferdsel og andre mindre tiltak tilknyttet friluftsliv skal tilgodeses og gis prioritet i området.

H550 Viktige landbruks- og kulturlandskapsområder (pbl. § 11-8 pkt. c)

Modum kommune ønsker å bevare kulturlandskapets særpreg i noen utvalgte områder. Områdene er:

7. Bestemmelsene i § 2-1 gjelder for områder hvor det ikke foreligger eller er satt krav til noen reguleringsplan.

Bestemmelsen om utnyttelsesgrad i § 2-1, gjøres i tillegg gjeldende for alle regulerings- og bebyggelsesplaner med ikrafttredelsesdato eldre enn 1.1.1986.

Detaljerte bestemmelser i gjeldende reguleringsplaner som ikke gjelder framfor kommuneplanens arealdel skal følges dersom de ikke kommer i konflikt med kommuneplanens bestemmelser.

Nye reguleringsplaner som blir vedtatt etter kommuneplanens vedtak gjelder foran kommuneplanens arealdel, jfr pbl § 1-5, 2.ledd

Jordlova § 9 og 12 gjelder for alle landområder som ikke er avsatt til bygg- og anlegg.

Kapittel 7 Gjeldende reguleringsplaner:

1966001	Reguleringsplan	ENGERHAGAN	17.08.1966
1967001	Reguleringsplan	VIKERSKOGEN	18.05.1967
1967002	Reguleringsplan	HERVIKEN	22.12.1967
1972002	Reguleringsplan	KALDAKERSKOGEN	23.03.1972
1972003	Reguleringsplan	JELUMHAGEN/ENGERHAGEN 2	07.06.1972
1983002	Bebyggelsesplan	PLANTFELTET	06.07.1983
1985001	Reguleringsplan	GEITHUSEVIA	05.06.1985
1986001	Reguleringsplan	KLØTTEFOSS BOUTIGFELT	10.09.1986
1989002	Reguleringsplan	KATFOSSLIA II	20.12.1989
1990001	Reguleringsplan	KATFOSSLIA	14.02.1990
1990004	Reguleringsplan	TRILLELØKKA	09.05.1990
1990005	Reguleringsplan	KALDAKERSKOGEN II	20.06.1990
1990007	Reguleringsplan	HØVDEHAGEN	03.10.1990
1991001	Reguleringsplan	STRANDPROMMENADEN SYD	28.02.1991
1991002	Reguleringsplan	MÆLUMENGA NORD	08.05.1991
1991003	Reguleringsplan	RV 287 HAUGFOSS - LINDERUD	13.12.1991
1992003	Reguleringsplan	RV 287 BLAAFARVERKET - HAUGFOSS	18.12.1992
1992001	Reguleringsplan	VIKERSUND HOPPSENTER	28.10.1992
1992002	Reguleringsplan	VIKERSUND BRU	28.10.1992
1993001	Reguleringsplan	GEITHUS TORG	15.10.1993
1995001	Reguleringsplan	NORDBRÅTAN SYD	02.02.1995
1995002	Reguleringsplan	RV 284 - LORTEBRU - VIKERSUND BRU	29.06.1995
1996001	Reguleringsplan	ENGER AVFALL	13.12.1996
1997001	Reguleringsplan	SLIETMOEN	13.02.1997
1997003	Reguleringsplan	STEINROA NORD	04.09.1997
1998001	Bebyggelsesplan	VIKERSKOGEN II, felt A	19.02.1998
1998004	Reguleringsplan	SKUTERUDGRUVENE	25.06.1998
1998005	Reguleringsplan	BERGAN PUKKVERK	25.06.1998
1998006	Reguleringsplan	SKALSTAD	08.10.1998
1999001	Reguleringsplan	KALDAKERBERGA	30.04.1999

- Østmodum – fra Melåa-Askerudelva
- Vikersund øst – fra Kindbekken/Hvalsbekken-Ørenbekken/Sponevika
- Sinistranda – Fossum-Kollerudhøgda og Kopland-Tingelstad, samt langs Tandbergveien fra Tingelstad-Solberg/Sigdalstelet.

For å opprettholde landskapets særpreg skal det føres en restriktiv holdning til blant annet endring av eksisterende terreng ved oppfylling, planering og uttak av masser. Arbeid og tiltak som utføres i forbindelse med stedbunden næring skal utøves med varsomhet og med hensyn til landskapets karakter.

Viktige landskapselementer som ravedaler, bekkedar, åkerholmer, dammer, sumpmark m.m. skal bevares. Videre skal spor etter gamle transportårer, vassdragstekniske anlegg, dyrkningsteknikker m.m. bevares.

Det skal av hensyn til landbruks- og kulturverninteressene være en meget restriktiv holdning til dispensasjoner fra planbestemmelsene eller planformålet innenfor hensynssonen. Kommunen vil ellers søke å bidra til å fremme kulturlandskapskvalitetene gjennom samarbeid med grunneiere, rådgivning og kanalisering av virkemidler gjennom tilskuddsordninger m.m. til disse områdene.

H570 – Kulturminner/Kulturmiljøer i tilknytning til Modum Blaaifarververk (pbl. § 11-5 pkt. c)
Modum kommune ønsker å bevare kulturminner, kulturmiljøer og landskapskvaliteter i Blaaifarververkets influensområde. Dette omfatter bl.a. områder på Skuterudflata, Bøen, Bergan, Skuterud, Hugsteden, Skutenudåsen, samt områdene omkring selve verket på Haugfoss, Nymoen og Fossum. Verket influensområde omfatter også skogsområdene med tidligere bostninger vestover mot Sigdal.

For å opprettholde landskapets særpreg skal det føres en restriktiv holdning til endring av eksisterende terreng ved oppfylling, planering og uttak av masser. Arbeid og tiltak som utføres i forbindelse Blaaifarververkets museale virksomhet og i stedbunden næring for øvrig skal utøves med varsomhet og med hensyn til landskapets karakter.

Det er særlig viktig å bevare tekniske kulturminner tilknytning til Blaaifarververkets virksomhet, så som ruiner, steintipper, damanlegg, gamle stier og ferdsselsveier i området. Videre er det viktig at bygninger og bygningsmiljøer som har sin opprinnelse i Blaaifarververkets drift blir bevart.

Det skal av hensyn til kulturverninteressene være en meget restriktiv holdning til dispensasjoner fra planbestemmelsene eller planformålet innenfor hensynssonen. Videre vil kommune føre en restriktiv holdning for å sikre at nye tiltak gis en utforming som ikke virker skjemmende i landskapet eller i forhold til bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljøer.

Kommunen vil ellers søke å bidra til å fremme opplevelses-, landskaps- og kulturvernkvallitetene gjennom samarbeid med grunneiere, Blaaifarververket og kulturminnemyndighetene og frivillige lag/foreninger. Kommunen vil gjennom rådgivning og kanalisering av virkemidler gjennom tilskuddsordninger m.m. søke å fremme formålet med hensynssonen.

Kapittel 6 Rettsvirkning (pbl § 1-5)

Plankart med tilhørende bestemmelser i kapitlene 1-4 ovenfor, med unntak av § 2.1 uavhengig av arealformal gjelder framfor vedtatte reguleringsplaner med unntak av planene nevnt i listen i kapittel

1999003	Reguleringsplan	NEDRE MÆLUM	29.11.1999
2000001	Reguleringsplan	FV 144 GANG-/SYKKELVEI - ÅMOT KIRKE-MODUMH.	07.02.2000
2001001	Reguleringsplan	NEDRE SAND	14.05.2001
2001002	Reguleringsplan	VIKERSUND SENTRUM - SYD	14.05.2001
2002001	Reguleringsplan	KROKA II	06.05.2002
2002003	Reguleringsplan	VIKERSKOGEN NORD	20.12.2002
2003002	Reguleringsplan	KALDAKER NORD	05.03.2003
2003003	Reguleringsplan	SYSLÉ SENTRUM SYD	02.06.2003
2004001	Reguleringsplan	HOVDESKOGEN II	02.02.2004
2004002	Reguleringsplan	TANGEN SØR	02.02.2004
2004003	Reguleringsplan	KAGGEFOSS - HOLGERSMOEN	02.02.2004
2004004	Reguleringsplan	ÅMOT SENTRUM	02.02.2004
2004005	Reguleringsplan	BÆKEVOLD	26.04.2004
2004006	Reguleringsplan	VIKERSUND BAD VEST	02.06.2004
2004007	Reguleringsplan	TANGEN	07.10.2004
2005001	Reguleringsplan	SJØRDET	07.11.2005
2005002	Reguleringsplan	ENGERHAGAN SYD	16.12.2005
2005003	Reguleringsplan	HERVIKHAGAN	16.12.2005
2005004	Reguleringsplan	VIKERSUND SENTRUM	16.12.2005
2006001	Reguleringsplan	HARALDSRUDMOEN	27.03.2006
2006002	Detalregulering	KROKÅSEN	01.11.2010
2006003	Reguleringsplan	DÆLVEIEN/INTERNATVEIEN	12.06.2006
2006004	Reguleringsplan	ULLHAUGIA	04.11.2013
2006005	Reguleringsplan	FV 146 - HAUGFOSS - NY BRU	22.06.2006
2006006	Bebyggelsesplan	HILSENÅSEN	23.08.2006
2008001	Reguleringsplan	VIKERLEIVA/ØSTÅSEN	23.01.2008
2008002	Reguleringsplan	HOVDESKOGEN	11.02.2008
2008003	Reguleringsplan	HOVDESKOGEN III	11.02.2008
2008004	Reguleringsplan	KJEMPERUD BARNEHAGE	11.02.2008
2008005	Reguleringsplan	MASSEUTTAK VESTRE SPONE	17.11.2008
2008006	Reguleringsplan	MASSEUTTAK KLØTTEFOSS	12.12.2008
2009001	Reguleringsplan	ØVRE HOLO	02.02.2009
2009002	Reguleringsplan	LIENGJORDET	30.03.2009
2009003	Reguleringsplan	EMBRETSSFOSS KRAFTVERK	30.03.2009
2009004	Reguleringsplan	DOKTORVEIEN	21.09.2009
2009005	Reguleringsplan	SKINNERUD VEST	26.10.2009
2009006	Reguleringsplan	ÅMOT SENTRUM - STÅLFJÆRA	26.10.2009
2010002	Reguleringsplan	ØDE HVAL/DOKKA	08.03.2010
2010003	Områderregulering	NEDMARKEN INDUSTRIOMRÅDE - SØNDRE DEL	03.05.2010
2010004	Detalregulering	AMUNDRUD	20.09.2010
2010005	Detalregulering	VIKERMYRA	01.11.2010
2011001	Områderregulering	MASTEDALEN MASSEUTTAK	20.06.2011
2011002	Detalregulering	BRÅTABAKKEN	09.12.2011
2011003	Detalregulering	LANGSRUDÅSEN PUKKVERK	07.05.2012
2012002	Detalregulering	SPONE BOLIGFELT	07.05.2012
2012001	Detalregulering	RV 35 G/S BIØRNDALSvingen - ENGERKRYSSSET	31.01.2012

2011005	Detalregulering	PILTERUD PANORAMA	18.06.2012
2013001	Detalregulering	VIKERSUND NORD, KRYSSSET RV35/FV280	18.03.2013
2013006	Detalregulering	KALDAKERSKOGEN NORD	07.02.2013
2013003	Detalregulering	RV 35 MIDTDELER	16.06.2014
2014001	Detalregulering	Fv 287 STRANDGATA - KJØRPLASS BRU	16.06.2014
2012003	Detalregulering	TVEFØTRUD NÆRINGSOMRÅDE	05.12.2014
2013005	Områderregulering	VIKERSUND SENTRUM NORD	15.06.2015
2013007	Detalregulering	VIKERSUND BAD	16.03.2015
2014002	Detalregulering	SKINNERUD NORD	31.10.2016
2014006	Detalregulering	G/s-veg BADEVEIEN - ØVRE DEL	09.05.2016
2016002	Detalregulering	BARNEHAGE PÅ SKREDSVIKMOEN	13.02.2017
2014008	Detalregulering	VIKERSUND HOPPSENTER	05.02.2018
2014005	Detalregulering	FV 280 GANG- OG SYKKELVEI HAUGERUDSLETTA	30.04.2018
2017002	Detalregulering	NY GEITHUS BRU	18.06.2018
2016001	Detalregulering	HAUGLAND	18.06.2018
2017004	Detalregulering	LAMPEVEIEN 7	24.09.2018
2018006	Detalregulering	KLØTTEFOSS INDUSTRIOMRÅDE	24.09.2018
2018007	Detalregulering	G/s-veg BADEVEIEN NEDRE DEL	07.12.2018
2017003	Detalregulering	HARALDSRUDHAGAN	04.02.2018
2018003	Detalregulering	HEGGENVEIEN 30	04.02.2018

Veslegata 19

Nabolaget Buskerud/Strand - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Åmot Forbruksforening Linje 105, 123	3 min 0.2 km
Vikersund stasjon Linje F4	16 min 13.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 42 min

Skoler

Buskerud skole (1-7 kl.) 163 elever, 11 klasser	4 min 2.2 km
Enger skole (1-7 kl.) 235 elever, 14 klasser	5 min 2.1 km
Søndre Modum ungdomsskole (8-10 kl.) 234 elever, 18 klasser	7 min 3.4 km
Buskerud vgs. avd Rosthaug 710 elever, 38 klasser	7 min 3.3 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	22 min 17.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Naboskapet

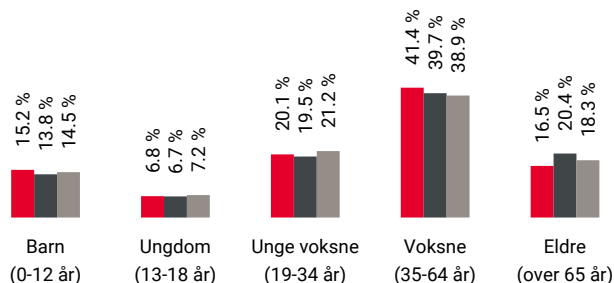
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Buskerud/Strand	1 118	557
Åmot/Geithus	7 283	3 507
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Åmot (0-5 år) 71 barn	3 min 0.2 km
Nordbråten barnehage (0-5 år) 44 barn	4 min 2.3 km
Bårdåsen barnehage (1-5 år) 47 barn	6 min 2.5 km

Dagligvare

Kiwi Åmot PostNord	4 min 0.3 km
Kiwi Åmot Sentrum PostNord	25 min 1.8 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Eiker og Modum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Gateparkering
Lett 94/100

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

 Støynivået
Lite støynivå 90/100

Sport

-  Haugfoss skole balløkke
Ballspill

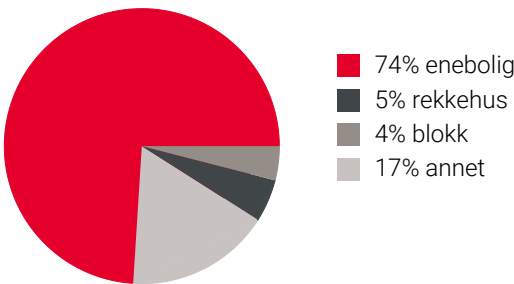
17 min 
1.2 km
-  Buskerud skole
Aktivitetshall, fotball

21 min 
1.5 km
-  Gym 2000 Treningssenter

9 min 
-  Furumo Spinningsenter

12 min 

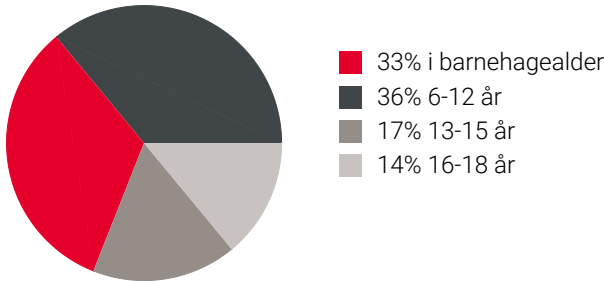
Boligmasse



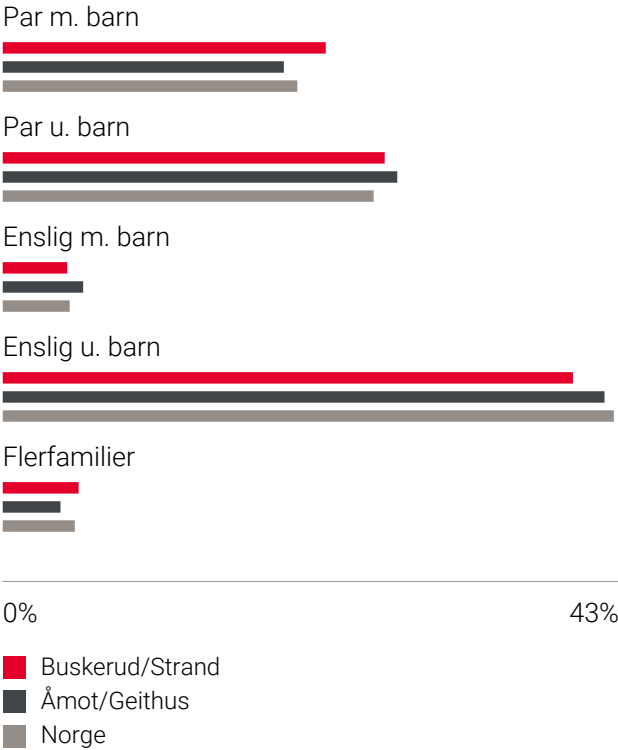
Varer/Tjenester

-  Åmotsenteret 6 min 
-  Apotek 1 Åmot 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



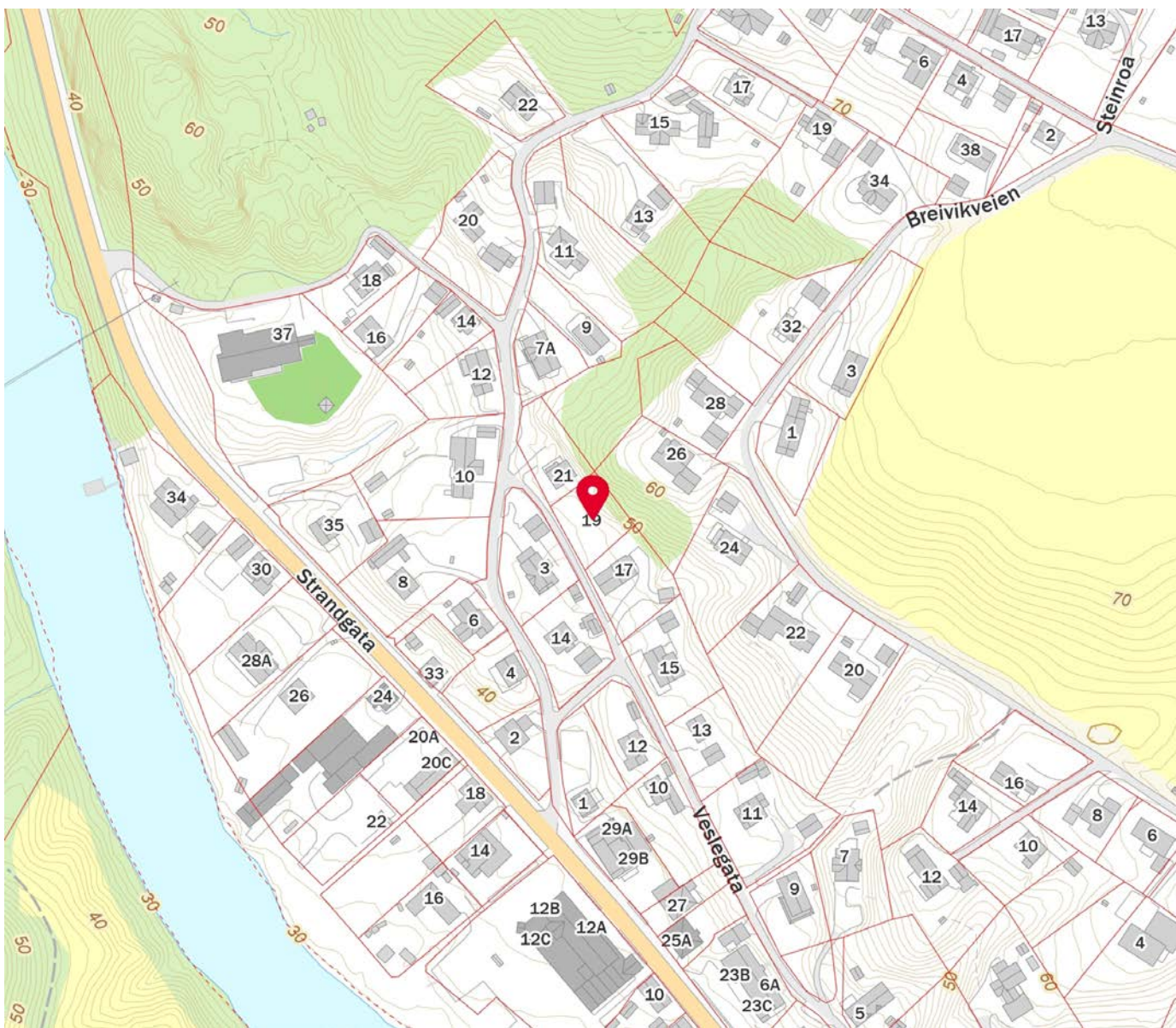
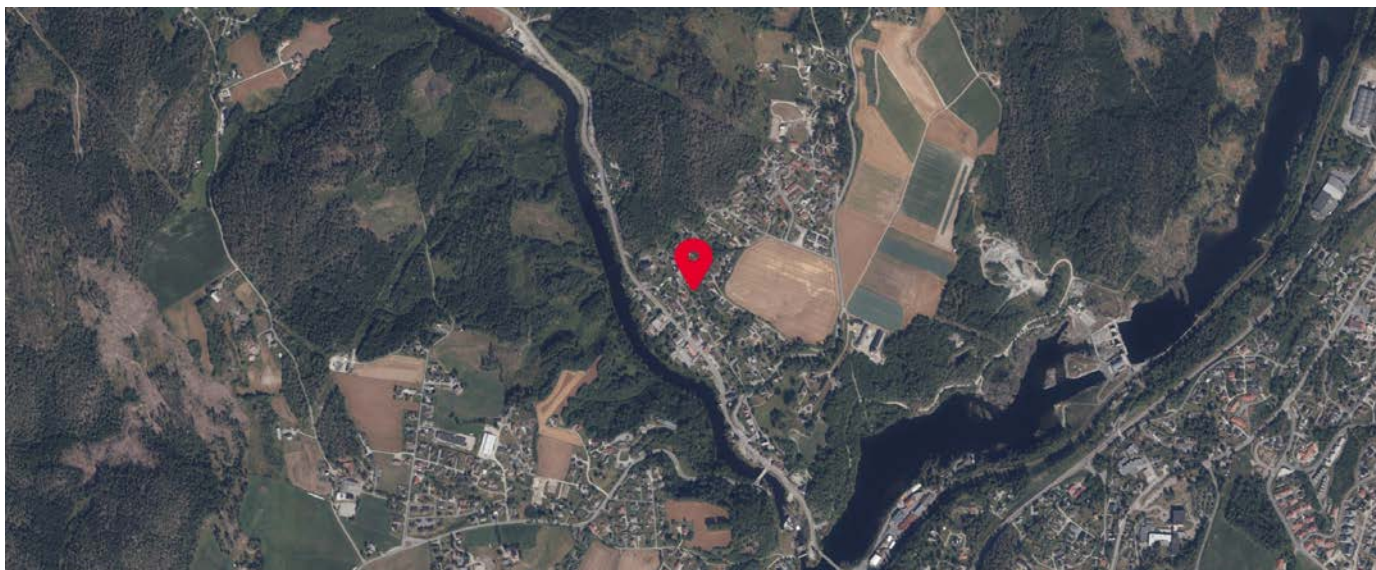
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Eiker og Modum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Eiker og Modum kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (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 særskilt 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 TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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 parabolantenne, og tuneren/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.** Badekar, 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, 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, krokhangte 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 montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 eier 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Veslegata 19
3340 ÅMOT**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Cathrine Mastrup**Oppdragsnummer:** 1309230024**Telefon:** 977 28 666
E-post: cathrine.mastrup@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreført til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

14.06.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre