

BYGGEFELT I ERVIKNESET

Oversikt - opparbeiding og refusjon etter §18 i plan- og bygningslova.

I Sandnes områdeplan, plan-ID 126620110002 er det regulert for bustadfelt i Ervikneset. Alle etablerte eigedomar innafor planområdet er som følge av områdeplanen forplikta etter planen og lovverket planen byggjer på.

Del av Ervikneset var ein parsell av 30/2 mellom fylkesvegen og sjøen. Denne parsellen var i områdeplanen regulert til 3 bustadtomtar, fellesareal for friluftsmål og areal for veg og infrastruktur. Tre familiar har kjøpt tre bustadtomtane på parsellen. Ervikneset tomtelag, org. nr. 913 589 998 er etablert for å være tiltakshavar for bustadfeltet i Ervikneset. Tomtelaget har kjøpt fellesareal for friluftsmål og veg med infrastruktur.

Det vert etablert utbyggingsavtale mellom Ervikneset tomtelag og Masfjorden kommune. Denne avtalen vil i tråd med plan- og bygningslova §18 gje retningslinjer for opparbeiding av veg og hovudleidningar for vatn og avlaup. Villkår for at kommunen vert part i utbyggingsavtale og påfølgjande overtaking av veg-, vatn- og avlaupsanlegg som iflg. pbl § 18-1 gjev refusjonsrett, er at utgiftene vert refundert etter § 18-5 fordelt etter § 18-7 i plan- og bygningsloven.

Etter § 18-8 har tiltakshavar (Ervikneset Tomtelag) plikt til å utarbeide grunnlag for berekning av refusjon. I vegleiar til plan- og bygningslova er det spesifiserte krav til denne dokumentasjonen.

Del av «Forskrift om byggesak» kap 17 om refusjon er her kopiert inn i dokumentet (på bokmål med blå skrift)

§ 17-1. Planer på kart og dokumentasjon

- 1. Tiltakshaver skal sørge for at det utarbeides en oversikt over hver enkelt refusjonspliktig eiendom med angivelse av refusjonspliktig areal og antatt tillatt utnytting, og oppgi hvordan grunnlaget for beregningen har fremkommet. Det skal oppgis hvorfor de enkelte eiendommer anses å være refusjonspliktige.*
- 2. Det refusjonsberettigede tiltaket skal inntegnes på kart i målestokk 1:1000. Kommunen kan kreve annen målestokk.*
- 3. Plan over refusjonsenheten skal vise hele det refusjonsberettigete tiltaket.*

§ 17-2. Kostnadsoverslag over refusjonsenheten

- 1. Tiltakshaver skal utarbeide et kostnadsoverslag for hver refusjonsenhet. Det skal utarbeides separate kostnadsoverslag for vei-, vannforsynings- og avløpsanlegg. Betjener refusjonsberettiget vei-, vannforsynings- og avløpsanlegg de samme eiendommene, kan det utarbeides et samlet kostnadsoverslag.*

2. *Det skal fremgå av dokumentasjonen at overvannsledning som i hovedsak betjener veianlegget, er kalkulert sammen med veianlegget. Der overvannsledning dels betjener byggeområdet og dels veianlegget, skal dokumentasjonen vise en skjønnsmessig fordeling på veianlegg og avløpsanlegg.*
3. *Bygges et vei-, vannforsynings- og avløpsanlegg med større dimensjoner enn fastsatt i plan- og bygningsloven § 18-1, skal dokumentasjonen vise et forholdsmessig redusert kostnadsoverslag.*
4. *Kostnadsoverslaget skal oppdeles i følgende tilfeller:*
 1. *Deles refusjonsenheten etter plan- og bygningsloven § 18-4 første ledd andre punktum, skal tiltakshaver utarbeide eget overslag for hver refusjonsenhet*
 2. *Overstiger en eller flere strekninger maksimumsbredde eller maksimal dimensjon fastsatt i plan- og bygningsloven § 18-1, skal tiltakshaver utarbeide eget overslag for disse.*

7-3. Tekniske planer

1. *Tiltakshaver skal utarbeide tekniske planer som underbygger kostnadsoverslaget. Skråningsutslag med skjæring og fylling og eventuelle støttemurer skal vises.*
2. *Tekniske planer for veianlegg skal vise veilegemets oppbygging, kurvatur, stigningsforhold, slukplan og overvannshåndtering, brannkummer, stikkrenner, rør og belysning mv.*
3. *Tekniske planer for vei-, vannforsynings- og avløpsanlegg skal vise grøftens typiske snitt og hvordan vann-, avløp- og eventuelle overvannsledninger legges i forhold til hverandre. Isolasjon mot frost og eventuell plass for pumpestasjoner skal vises.*
4. *Der det refusjonsberettigede tiltaket gjelder opparbeidelse av fellesarealer etter plan- og bygningsloven § 18-2, skal tekniske planer vise hvordan kravene i reguleringen blir oppfylt.*

§ 17-4. Forslag til fordeling av utgifter

1. *Tiltakshaver skal, på bakgrunn av areal og tillatt utnytting på den enkelte berørte eiendom, sette opp et forslag til fordeling av utgiftene. Der kommunestyret har fastsatt andre faktorer for kostnadsfordeling skal disse benyttes.*
2. *Forslag til fordeling etter første ledd skal vise enhetspris pr. kvadratmeter grunnareal og pr. kvadratmeter bruksareal. Er kostnadsoverslaget redusert som vist etter § 17-2 andre eller tredje ledd, skal det oppgis redusert enhetspris. Det beløp som ikke inngår i fordelingen skal også oppgis. Det skal oppgis enhetspriser for hvert kostnadsoverslag som skal utarbeides etter § 17-2.*
3. *Forslag til fordeling skal angi antatt verdiøkning for hver refusjonspliktig eiendom.*

§ 17-5. Berørte grunneiere og festere

1. *De berørte grunneiere og festere skal få tilsendt materialet etter § 17-1, § 17-2 og § 17-4 til uttalelse sammen med en kort redegjørelse for reglene om refusjon. Varsel skal skje ved rekommandert sending eller dokumenteres ved kvittering fra mottaker. De berørte grunneiere og festere kan kreve å få se tekniske planer etter § 17-3.*
2. *Når uttalelsene etter første ledd er mottatt skal tiltakshaver foreta de endringer uttalelsene gir grunnlag for, før materialet sendes kommunen. Gir uttalelsene grunnlag for å gjøre endringer i kretsen av de refusjonspliktige eller andre endringer som i ikke ubetydelig grad får virkning for en eller flere refusjonspliktige, skal det sendes nytt varsel.*
3. *Ved nytt varsel skal partene få tilsendt de dokumentene det er gjort endring i.*
4. *Ved oversendelse til kommunen skal tiltakshaver redegjøre for hvordan uttalelsene er vurdert.*

Planar på kart og dokumentasjon

- Vedlegg 1: Plankart «Områdereguleringsplan Sandnes»
- Vedlegg 2: Reguleringsføresegner «Områdereguleringsplan Sandnes»
- Vedlegg 3: Kart over refusjonspliktig eigedom
- Vedlegg 4: Kart over refusjonseininga. *
- Vedlegg 5: Kartgrunnlag **

* 1. Av praktiske omsyn i samråd med grunneigar og statens vegvesen vert regulert turveg f_AB1 og f_AS1 flytta og bygga i forlenging av GS-veg langs FV 570.

2. Avkjørsle frå f_KV4 til BF10 på bnr. 31 bnr. 17 er lagt til enden av f_KV4 over gnr. 31 bnr. 5. Denne løysing er valt som beste løysing både fordi tomt 4 på bnr 5 må ha vegtilkomst i same området og denne avkjørsel til tomt 5 på bruk 17 gir ein vesentleg betre veg enn ein tilkomstveg i øvre austre kant av tomten som vist i områdeplan.

** Vedlagte kart viser avvik mellom eldre kartgrunnlag og nye innmålte grenser i rødt. Avvik mellom kartgrunnlag brukt i områdeplan og inn-målte grenser har medført mindre justeringar i refusjonstiltak og refusjonspliktig areal.

Tabell 1 – Bereknast kostnader for refusjonseininga

	<u>mengde</u>	<u>enh.pris</u>	<u>eks.mva</u>	<u>mva</u>	<u>inkl.mva</u>
Kostnad for areal til refusjonseining 30/84	3484,2 m2	71,75			250 000,00
Kostnad for areal til refusjonseining del av 31/5	215,0 m2	71,75			15 426,25
Gebyr arealerverv					<u>30 000,00</u>
Sum berekna kostnad for grunnareal i refusjonseininga					295 426,25
Avkjørsle frå fylkesveg, 210 meter byggefeltveg og 7 stikkvegar til tomtegrenser, til saman 292,5 meter komplett i samsvar med tilbod datert 14.03.2015 kr 758 333,- eks mva Justert i samsvar med endringar i tiltak kr 383 300,32 Tiltak er vist i vedlegg 4	292,5 m	3 903,02	1 141 633,32	285 408,33	1 427 041,75
Indeksregulering frå tilbod til mars 2016 2,5 %					35 676,00
Prosjektering honorar / gebyr 6% av byggekostnad	<u>1 145 473,17</u>	<u>0,06</u>			<u>87 763,00</u>
Sum berekna kostnad for veg og grunnareal for veg. Her er medrekna handtering av overvatn					<u>1 845 907,00</u>

Hovudleidning for vatn og avlaup komplett. Vatn frå tilkopling ved fylkesveg med stikk og stoppegran i grensa til 5 tomtar. Avlaup frå 5 tomtar komplett men rør frå tomtegrensa til slamavskiljar og vidare i slange til sjøen.	1,00	818 172,00	818 172,00	204 543,00	1 022 715,00
Berekna tillegg for endring med tilførsler til tomt 4 og tomt 5	1,00	75 000,00	75 000,00	18 750,00	93 750,00
Indeksregulering frå tilbod til mars 2016 2,5 %					27 911,62
Prosjektering honorar / gebyr 6% av kostnad		838 626,3	0,06		68 662,60
Sum berekna kostnad for vatn og avlaup					1 213 039,22
Sum kostand for refusjonseining			2 396 973,94	599 243,48	3 058 946,22

**Berekning er gjort med bakgrunn i tilbod og kalkyler. Det kan verta mindre avvik i faktisk kostnad.
Det vert lagt fram byggjerekneskap som vert grunnlag for eksakt fordeling.**

Tabell 1 – oversikt over areal i planområdet.

Det er i tabellen 3 kolonner med areal. Areal skriv seg frå

- det som er registrert i matrikkel
- det som er oppgjeve i områdeplan
- det som er målt på kart og syner på teikning A10-8 Refusjonsgrunnlag Vedlegg 3

Grunn for avvik synest å være at kart og terreng ikkje stemmer. Grenselinjer på dei kart som er brukt i områdeplan og prosjekterring er ikkje korrekte. En del grenser er målt inn og her er nye kart korrekte. Avvik har medført mindre justering i forhold til områdeplan.

Berekna refusjonspliktig areal som gir grunnlag for fordeling av refusjon er det satt til 1 000 m² for alle tomtane. Dette er valt fordi det vil gi den mest rettferdige fordeling av kostnadane. Tomtane som er opp-målt og har eige matrikkel har eit areal på kring 1 000 m². Dei tomtane som ikkje er oppmålt og som truleg ikkje vert oppmålt og får eige matrikkel vil være likeverdige dei oppmålte tomtar på 1000 m². Det funksjonelle arealet for tomtane og såleis verdien er vurdert å være lik for alle. At det i praktisk vert litt vilkårlig avvik frå 1000 m² gir ikkje tilsvarende avvik i verdi. **Alle tomtane som har refusjonspliktig areal er vurdert likeverdige og får same fordelingsnøkkel i forhold til areal og utnyttingsgar. Utnyttingsgrad er i områdeplan satt til 35% for alle tomtane.**

Kostnadar til veg er for dei tomtane som ikkje får anna infrastruktur også fordelt etter lengde på vegen som gjev vegutløysing.

Nr	Parsell		Areal				Kommentar
	Eigedom	Felt/ Tomt	Matrikkel m ²	Omr. plan	Målt areal teikning	Berekna refusjons- pliktig areal	
1	Del av 30/2		7 100,0				Parsell av landbrukseigedom 30/2 som i Sandnes områderegulering er lagt ut som bustadtomter og infrastruktur. Det er frå 30/2 delt frå 3 private bustadtomtar 30/81, 30/82 og 30/83, linje 7, 8 og 9. Restarealet, 30/84 for infrastruktur og strandsone er overdrege til Ervikneset Tomtelag, linje 10.
2	30/15	BF5		1 100			BF5 får ikkje veg eller anna infrastruktur i tiltaket. Ikkje refusjonspliktig areal
3	30/32	BF6	526,9				BF6 får ikkje veg eller anna infrastruktur i tiltaket. Ikkje refusjonspliktig areal
4	30/15	BF7	4 769,2			1 000,0	Får tilkomst til veg og har refusjonsplikt for veg, areal er stipulert som antatt tomteareal. Av eigedom 30/15 er det også avsett bustadtomt BF8, (linje 5) som er refusjonspliktig

5	30/15	BF8		1 000		1 000,0	Refusjonspliktig areal for heimelshavar av 30/15. Areal satt i områdeplan.
6	30/81	Tomt 1	954,0	1 186	1 000,2	1 000,0	1186 er inkl. «uavklart areal» Refusjonspliktig for endeleg oppmålt tomt.
7	30/82	Tomt 2	818,7	1 007	1 000,3	1 000,0	Refusjonspliktig for areal etter endeleg oppmåling.
8	30/83	Tomt3	1 036,5	1 205	1 152,2	1 000,0	Oppmålt refusjonspliktig areal.
9	30/84		4 572,1				Fellesareal til infrastruktur og felles strandlinje
10			3 484,2				Del av 30/84 der det skal etablerast felles infrastruktur.
11	31/5		2 619,5				Av eigedom 31/5 er det avsett bustadtomt, tomt 4 linje 12, som er refusjonspliktig eigedom.
12		Tomt 4		921	869,1	1 000,0	Refusjonspliktig for areal etter endeleg oppmåling. På bruk 5 er det i områdeplan satt av ein tomt på 921 m2. I praksis vil det ikkje være naudsynt å dele frå tomt og arealet er stipulert som for andre tomtar til 1 000,0 m2
13		LEIK2		400	211,3		Del av 31/5, del av arealet vert også grunn for felles infrastruktur.
14	31/16		1 714,5			1 000,0	Får utløyst veg og har refusjonsplikt i veg. Tomteareal er stipulert som antatt tomteareal.
15	31/5,17		2 843,8				Del av 31/5 og 31/17er i reguleringsplan avsett til bustadtomt (tomt 5) Refusjonsplikt for forholdsmessig del mellom 31/5 og 31/17
16	31/5	Tomt 5		895	200,0	200,0	Del av 31/5 og 31/17er i reguleringsplan avsett til bustadtomt (tomt 5) Refusjonspliktig areal for den del som ligg på 31/5 er målt til 200 m2
17	31/17	Tomt 5		895	696,0	800,0	Del av 31/5 og 31/17er i reguleringsplan avsett til bustadtomt (tomt 5) Det er i områdeplan satt av eit samla areal på 895 m2, medrekna det areal som går frå 31/5. Refusjonspliktig areal for den del som ligg på 31/17 er stipulert til 800 m2. Da vert refusjonspliktig areal for denne tomten lik det som er satt som berekningsgrunnlag for dei andre tomtane.
18						7 000,0	

Tabell 2 – Kostnader i refusjonseininga fordelt på refusjonspliktige eigedomar

Nr	Parsell		Faktor veg, totalt meter veg Faktor VA, delt på 5 eigedomar		Tomteareal og utnytting		FORDELT KOSTNAD	Berekn verdiauke for eigedomen	Kommentar
	Refusjon s-pliktig Eigedom	Felt Tomt	Meter veg fordeling	Vatn og avlaup	Grunn-areal grunnlag for refusjon	Tillate utnytting	Total fordelt kostnad for refusjonstiltak		
2	30/15 a	BF7	150,0		1 000,0	35 %	166 148,24	180 000,-	Refusjonspliktig areal for Masfjorden kommune Refusjonsplikt for veg
3	30/15 b	BF8	150,0		1 000,0	35%	166 148,24	180 000,-	Refusjonspliktig areal for heimelshavar av 30/15 Refusjonsplikt for veg
4	30/81	Tomt 1	256,0	1/5 del av areal 1000 m2	1 000,0	35%	526 167,52	750 000,-	Refusjonspliktig areal for heimelshavar av 30/81 Refusjonsplikt for VVA
5	30/82	Tomt 2	256,0	1/5 del av areal 1000 m2	1 000,0	35%	526 167,52	750 000,-	Refusjonspliktig areal for heimelshavar av 30/82 Refusjonsplikt for VVA
6	30/83	Tomt 3	256,0	1/5 del av areal 1000 m2	1 000,0	35%	526 167,52	750 000,-	Refusjonspliktig areal for heimelshavar av 30/83 Refusjonsplikt for VVA
7		Tomt 4	256,0	1/5 del av areal 1000 m2	1 000,0	35%	526 167,52	750 000,-	Refusjonspliktig areal for heimelshavar av 30/5 Refusjonsplikt for VVA

8	31/16	BF10	86,5		1 000,0	35%	95 812,15	100 000,-	Refusjonspliktig areal for Masfjorden kommune/ statens vegvesen Refusjonsplikt for veg
9		Tomt 5	51,2	1/1 tomt 1000m2 1/5 del av areal 200m2	200,0	35%	105 233,50	150 000,-	Del av 31/5 og 31/17er i reguleringsplan avsett til bustadtomt (tomt 5) Refusjonsplikt for forholdsmessig del mellom 31/15 og 31/17 Refusjonsplikt for VVA
10		Tomt 5	204,8	1/1 tomt 1000m2 4/5 del av areal 800 m2	800,0	35%	420 934,01	600 000,-	Del av 31/5 og 31/17er i reguleringsplan avsett til bustadtomt (tomt 5) Refusjonsplikt for forholdsmessig del mellom 31/15 og 31/17 Refusjonsplikt for VVA
11			1 666,2		7 000,0		3 058 946,22		

12	Kostnad vatn og avlaup	Kostnad veg medrekna grunnareal	Total kostnad for refusjonseining
13	1 213 039,22	1 845 907,00	3 058 946,22
14	39,66 %	60,34 %	100%

TEIKNFORKLARING

Bygninger og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

- BF Bustader - fritliggende småhus
- KS Bustader - konsentrert småhus
- BH Barnehage
- U Undervisning
- EA Energianlegg
- SA Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- UN Uthus/naust/badehus
- LEIK Leikeplass
- AB Bygge- og anleggsformål kombinert med andre hovedformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

- KV Køyreveg
- FT Fortau
- G Gang-/sykkelveg
- Annan veggrunn - grøntareal
- LP Leskur/plattformtak
- PP Parkeringsplassar
- AS Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre hovedformål

Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

- GN Naturområde
- TV Turveg
- BP Badeplass-/område
- P Park

Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift (PBL2008 §12-5 NR.5)

- LNFR Friluftformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)

- SH Småbåthamn
- FOS Friluftsområde i sjø og vassdrag

Omsynsoner (PBL2008 §12-6)

- H310 Faresone - Ras- og skredfare
- H320 Faresone - Flomfare
- H370 Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgspenningkabler)
- H140 Sikringsone - Frisikt
- H570 Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø

Føresegningsområde (PBL2008 §12-7)

- Føresegningsområde - Anlegg- og riggområde

Juridiske linjer og punkt PBL2008

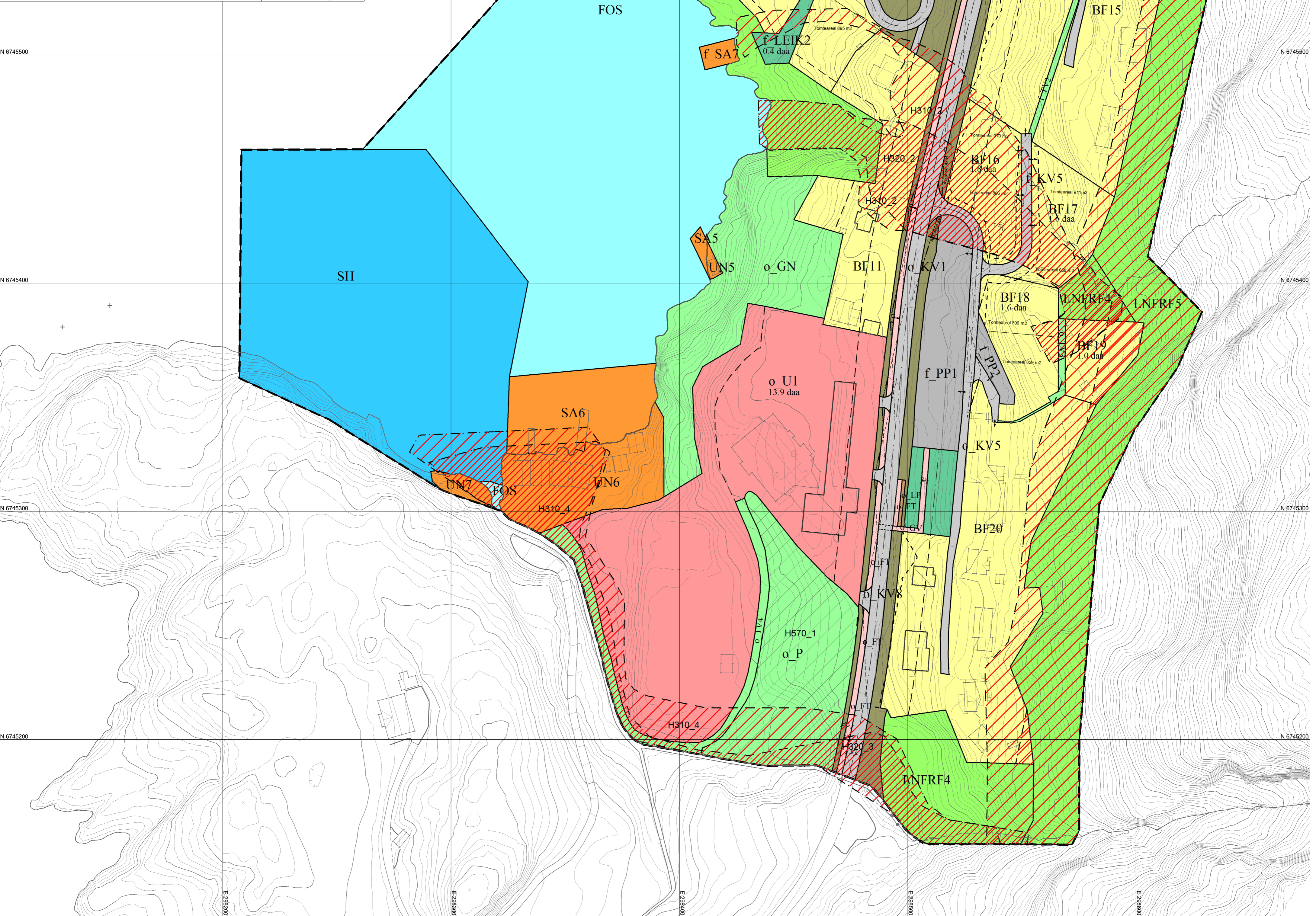
- Sikringsonegrense

Basiskartet er teikna med gråfarge

Kartopplysninger
 Kilde for basiskart: Revidert plankart 24.09.2013
 Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euro89
 Haydegrunnlag: NGO 1954

Ekvidistans 1 m
 Kartmålestokk 1:1000
 0 10 20 30 40 m

REGULERINGSPLAN ETTER PBL AV 2008			
Sandnes områdeplan			
MASFJORDE MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER		MASFJORDEN KOMMUNE	
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS-NR.	DATO
Revisjon			
Kommunestyrets vedtak:	KS-041/13	19.09.2013	STO
2. gongs handsaming	KS-041/13	19.09.13	
1. gongs høyring: 08.01.13 til 21.02.13			
1. gongs handsaming	KS-128/12	11.11.12	
Kunngjering av oppstart av planarbeidet			
PLANEN UTARBEIDET AV:	PLANNR. TEGNNR. SAKSBEH.		
Norconsult	126620110002		STO



MASFJORDEN KOMMUNE

OMRÅDEREGULERINGSPLAN SANDNES

Planid: 126620110002

Gjeldande reguleringsføresegner

Jf. plan- og bygningslovens (pbl) § 12-7

Vedteken i Masfjorden kommunestyre 19.09.2013 i sak KS-041/13

§ 1

Fellesføresegner

1.1 Universell utforming

Prinsippa om universell utforming skal så langt råd er leggjast til grunn ved planlegging og prosjektering innafør området.

1.2 Handtering av overvann

Innafor planområdet skal ein i størst mogeleg grad legge opp til opne løysningar for handtering av overvatn. Overvatnhandteringa skal planleggast og utførast på ein måte som sikrar at det ikkje blir økt tilrenning til overvatnnettet og til vassdraget. Forureina eller slamhaldig overvatn skal ikkje tilførast vassdraga i verken anleggsfase eller driftsfase. System for handtering av overvatn kan inngå i alle reguleringsformål.

1.3 Estetisk kvalitet på bygg og utomhusareal

- Alle byggeområda skal utformast og byggast med høg arkitektonisk kvalitet, i varige material og med gjennomarbeida detaljering.
- Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsomt.
- Korleis krava til estetikk er ivaretatt skal vises i situasjonsplan og skildrast i søknader om byggeløyve, jf. § 2.1.

1.4 Kulturminne

Dersom det under anleggsarbeid blir oppdaga automatisk freda kulturminne, skal arbeidet stansast omgåande og fylkeskonservatoren underrettast, jf. Kulturminnelova § 8, 2. ledd. Dersom det under mudring eller utfylling i sjøområda vert påvist skipsvrak, keramikk eller andre marine kulturminne må undervassarbeidet stansast, og skal ikkje verta teke opp at før Bergen Sjøfartsmuseumhar undersøkt og eventuelt frigjeve området.

§ 2

Utfyllande planar og dokumentasjon

2.1 Situasjonsplan

Saman søknad om byggeløyve skal det for følgjande felt innsendast adekvate situasjonsplanar:

- o_U1
- o_BH1
- LEIK 1
- BF9, BF10, f_LEIK 2, f_KV4, f_AS1/f_AB1

- BF16, BF17 og f_KV5
- BF18, BF19, f_PP2, o_TV3

For øvrige område avsatt til byggjeområde og anlegg skal det saman med søknad om byggjeløyve sendast inn situasjonsplan for den einskilde tomt.

Situasjonsplanar for større område/ felt skal vise:

- Plassering av bygg og møneretning
- Tomtegrenser
- Kjørvegar/ atkomst
- Gangareal
- Parkeringsplassar/-løysing
- Sykkelparkering
- Privat og felles uteoppholdsareal med, møblering, murar, trapper etc
- Nytt og gammalt terreng
- Bekker
- Eventuelle nødvendige støyskjermer

Situasjonsplanar for einskildtomtar skal vise:

- Plassering av bygningar og møneretning
- Avkøyrslar, parkeringsløysing, privat uteopphaldsareal
- Terrengendringar, herunder; planering og forstøtningsmurar med angitt høgde
- Eventuelle nødvendige støyskjermer

Til begge typar situasjonsplanar skal det i tillegg leggjast ved ei skriftleg utgreiing som, saman med situasjonsplanen, gjer greie for korleis reguleringsføresegne er tenkt oppfylt.

2.2 VA – rammeplan

I planområdet kan tiltak som nemnd i pbl § 20-1, 1. ledd, bokstav a, b, d og k, ikkje godkjennast før det ligg føre ein godkjent rammeplan for vassforsynings-/ overvatn- og spillvatnsystemet, samt uttak for brannsløkking.

§ 3

Rekkefølgeføresegner

3.1 o_KV1

Før igangsetting av utbetring av o_KV1 i området ved BF16 skal Hellandsbenken, dvs dei to benkesteinane i området, vere flytt til egna stad. Dette må vere eit ålment tilgjengeleg område.

3.2 Generelt for bustader

Følgande må være utført før det kan gjevast bruksløyve/ mellombels bruksløyve for nye bustader i dei ulike delfelta:

- Felles leikeareal som høyrer til feltet (jf § 12.2) skal vere opparbeidd og ferdigstilt.
f_Leik1 må vere støyskjerma slik at Lden er under 55 dBA.
- Køyreveg til den aktuelle tomten må vere opparbeidd og ferdigstilt.

3.3 Skuleveg

Før bruksløyve/ midlertidig bruksløyve til nye bygg i BF5, BF6, BF8, BF9, BF10 kan gjevast skal:

- Turveg f_AB1 og f_AS1 vere opparbeida, som skildra i § 13.1 og 14.8, og fortau o_FT vere opparbeida frå f_KV4 og fram til o_U1
- eller
- Fortau o_FT vere opparbeid langs o_KV1 frå o_KV3 til o_U1

Bruken av f_AB1 og f_AS1 som turveg skal opphøyre når fortau o_FT er på plass frå o_KV3 til o_U1, jf §§ 13.1 og 14.8.

3.4 Rassikring

Før det kan gjevast løyve til igangsetting av byggjearbeider i bustadområda med "omsynssone ras- og skredfare" skal føretak med geologisk / geoteknisk kompetanse ha gjennomført miljøteknisk grunnundersøking av skråninga, ha skildra evt naudsynte sikringstiltak i ein sikringsplan og gjennomført og kontrollert sikringstiltaka. Dokumentasjon for gjennomført kontroll skal vere sendt kommunen.

§4

Byggjeområde og anlegg -Felles

(pbl § 12-5 nr 1)

4.1 Byggegrenser og eigedomsgrenser

Bygg skal halde seg innafør byggegrenser vist på plankartet. Der det ikkje er vist byggegrense gjeld følgende avstandar:

- Mot "Leikeplass" og "Turveg": 1 m
- Mot "Friluftsføremål": 1 m
- Mot "Køyreveg": 2 m
- Mot "Anna veggrunn": 1 m
- Forøvrig gjeld byggegrenser etter plan- og bygningslova § 29-4.

Nye eigedomsgrenser er vist på plankartet. Det kan, gjennom situasjonsplan, jf 2.1, godkjennast annan inndeling enn vist dersom intensjonen med planforslaget vert oppretthaldt.

4.2 Parkering

Minimumskravet til parkering er som følger:

Føremål/ bruk	Grunnlag for berekning	Minstekrav til antall p-plasser pr. enhet basert på formål (avrunda oppover til næraste heile plass)	
		Bil:	Sykkel:
Einebustader og hus med inntil 4 bueiningar	Bueining	2	-
Bustad med fleire enn 4 bueiningar	Bueining	1,5	0,5
Naust	Nausteining	1	-
Skule og barnehage	Tilsett	1 ¹	0,2
	Pr. 15 elevar	1 ¹	3
Småbåthamn	4 båtplassar	1	-

¹ Av tal berekna plassar skal minimum 5% (avrunda oppover til nærmaste heile plass) være utforma og reservert for forflytningshemma. Desse plassane skal ha kortast muleg gangavstand til hovudadkomst og ein gunstig trase.

4.3 Kvalitetskrav for uteopphald

Arealkrav for privat uteopphald for bustad er oppgitt under kvart føremål, jf § 5, 6 og 7. Private areal skal dekkjast ved balkong, terrasse eller hage med direkte atkomst frå den aktuelle bueiningen. Leik 1 og Leik 2 dekkjer kravet til felles uteopphaldsareal. Krav som gjeld for privat uteopphaldsareal:

- Dei skal ha ein god utforming. Smale striper/ restareal kan ikkje reknast med
- Dei skal vere skjerma frå støy, dvs ha eit støynivå under 55 dBA.
- Dei skal ha gode sol- og lystilhøve med sol på minimum halvparten av arealet ved jamdøger kl. 15.
- Areal som er brattare enn 1:2 skal ikkje reknast med.
- Areal som er rasutsett, og ikkje rassikra, skal ikkje reknast med, jf rasrapport datert 14.02.2012

4.4 Støykrav for nye bustader

Nye bustadbygg skal ha minst ein bustadfasade med støynivå under L(den) 55 dB (stille side). Minst halvparten av soveromma, og minimum 1 av soveromma, skal ligge mot den stille sida. Bueiningar som får soverom eller stove på støyutsett side skal ha balansert ventilasjon.

§5

Byggjeområde og anlegg – Frittliggjande småhusbustader

(pbl § 12-5 nr 1)

5.1 Utnytting

- I områda BF2 er maksimalt bygd areal (BYA) = 15% av kvar einskild tomt.
- I BF1, BF3, BF4, BF11, BF12, BF13, er maksimalt bygd areal (BYA) = 20% av kvar einskild tomt. Unntak gjeld for gnr 31, bnr 35 i BF20 der maksimalt bygd areal (BYA) = 25%.
- I områda BF16, BF17, BF18 og BF19 er maksimalt bygd areal (BYA) = 25% av kvar einskild tomt
- I områda BF5, BF6, BF7, BF8, BF9, BF10, BF14, BF15 og BF20, er maksimalt bygd areal (BYA) = 35% av kvar einskild tomt.
- For nordlege del av BF20 (Gamleheimen, gnr. 31/1 f.nr 2/7) kan utnyttinga vera uendra om bygningsmassen på denne tomte vert bygd om til anna bruk (rehabiliteringsprosjekt med bruksendring til bustad).

5.2 Byggehøgde

I alle områda satt av til frittliggjande småhusbustader er maksimal gesimshøgde 6 meter over gjennomsnittleg terrengnivå rundt bygningen og maksimal mønehøgde 8 meter over gjennomsnittleg terrengnivå rundt bygningen. For nordlege del av BF20 (Gamleheimen, gnr. 31/1 f.nr 2/7) kan høgda vera uendra om det vert søkt om bruksendring til bustad.

5.3 Privat uteopphald

Det er krav om minst 150 m² privat uteopphald pr bueining. Areal skal oppfylle krava i § 4.3. Evt. leikeareal som tilhøyrrer eigedomen, jf § 12 skal ikkje reknast med i dette. . For nordlege del av BF20 (Gamleheimen, gnr. 31/1 f.nr 2/7) er det krav om minimum 6 m² privat uteopphald per bueining.

5.4 Bekk / vassig i B16/B17

Bekken/ vassiget i område BF16 og 17 skal haldast open. Bekken kan leggest om innafor området så lenge ein sikrar tilstrekkeleg fall og det ikkje vert vassansamlingar. Bygg skal plasserast i slik avstand at bekken kan ta i mot flomtoppar.

5.5 Vegrett i BF10

Tomt i BF10 som ligg på gnr 31, bnr 17 har køyrbar vegrett over gnr 30, bnr 2 frå f_KV4.

§6

Byggjeområde og anlegg- Offentleg og privat tenesteyting- - Barnehage og undervisning

(pbl § 12-5 nr 1)

6.1 Utnytting og byggehøgder

Områda regulerast med dagens utnytting.

Maksimal byggehøgde er som dagens byggehøgde i området

§7

Byggjeområde og anlegg- Energianlegg

7.1 Utnytting og byggehøgde

Maksimal bygd areal = 80 % av området, Maksimal byggehøgde er 5 m.

§8

Byggjeområde og anlegg- småbåtanlegg i sjø og vassdrag

(pbl § 12-5 nr 1)

8.1 Bruk

SA1- SA6 skal tilhøyre tilgrensande naustområde. Områda kan innehalde 1 bryggje per naust ned maksimal lengde 7 m.

SA7 skal vere ei felles landingsbrygge for BF9 og BF10. Denne skal ikkje nyttast for permanente båtplassar, men nyttast til ta i mot besøkande, til av og på stigning, badeplass, fiske, rekreasjon og friluftsliv.

§9

Byggjeområde og anlegg – Naust

(pbl § 12-5 nr 1)

9.1 Bruk

Naust er eit uthus i strandsona som skal nyttast til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap. Naust skal ikkje nyttast til varig opphald.

9.2 Utnytting og byggehøgder

Maksimal BRA er 40 m². Maksimal mønehøgde er 5 meter frå topp ferdig golv.

9.3 **Utforming**

Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35 og 45 grader. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3% av hovudplanet sitt bruskareal (BRA).

Det skal vere tradisjonelle dører i nauset og bygget skal ikkje isolerast. Altan, utkraging eller terrasser er ikkje tillate.

Naust skal utformast i samsvar med lokal byggeskikk med variasjon og oppdeling som ein finn i tradisjonelle naustmiljø i regionen. Det skal nyttast tradisjonelle byggemateriale som naturstein i fundament, trekledning på vegg og panner eller skifer på tak. Fargeval skal haldast i tradisjonell fargeskala. Ved oppføring av naust side ved side skal dei få ei individuell utforming.

§10

Byggjeområde og anlegg- Leikeplass

(pbl § 12-5 nr 1)

10.1 **Eigarskap**

f_Leik 1 er felles for BB, BK3, BF16, BF17, BF18, BF19

f_Leik 2 er felles for BF8, BF9, BF10

f_Leik 3 er felles for BF3, BF4 og BK1

§11

Byggjeområde og anlegg- Kombinert bustad/ turveg (f_AB1)

(pbl § 12-5 nr 1)

11.1 **Eigarskap og bruk**

f_AB1 tilhøyrrer BF7 og BF5. Arealet skal opparbeidast som midlertidig turveg; grusa gangveg i 3 m bredde. Når fortau o_FT er på plass mellom o_KV3 og o_U1 skal arealet f_AB1 opphøyrrer som turveg og tilbakeførast til bustadføre mål; del av BF7 og BF5.

§12

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Pbl § 12-5 nr 2)

12.1 **Generelt**

Samferdselsanlegga skal opparbeidast med den inndeling som er vist på plankartet. Mindre justeringar mellom samferdselsformåla er tilletet.

12.2 **Køyreveg**

o_KV2, o_KV3, o_KV4, o_Kv5, o_KV6, o_KV7, o_KV8 er offentlege vegar.

f_KV1, f_KV2, f_KV3, f_KV4, f_KV5 er felles for dei eigedomane som er vist med avkøyrslle eller avkøyrsllepil til vegen.

KV-områda er privat (ein eigar/ brukar) for den eigedom atkomsten leiar til

12.3 Fortau

Fortaua i planen er offentlege.

12.4 Anna veggrunn – grøntareal

Områda er offentlege med unntak av f_AVG1- f_AVG7 som er felles for dei same eigedomane som eig/ har bruksrett til tilgrensande veg.

12.5 Leskur

Leskur-området er offentleg.

12.6 Parkeringsplassar

o_PP1 er offentleg

f_PP1 er felles for nordlege del av BF20 (gnr. 31/1 f.nr 2/7) og o_U1

f_PP2 er felles for BF18 og BF19

f_PP3 er felles for BF3, BF4 og BF5a.

12.7 Avkjørselspilar

Avkjørselspilane vist på plankartet angir kva eigedomar som har avkøyring til kva veg. Eksakt plassering av avkjørslane kan justerast i samband med byggjesøknad/ avkøyrsløknad/ opparbeiding av veganlegg.

12.8 Anna veggrunn/ turveg (f_AS1)

f_AS1 er felles privat for dei same eigedomane som eig/ har brukrett til f_KV4. Arealet skal opparbeidast som midlertidig turveg; grusa gangveg i 3 m bredde. Når fortau o_FT er på plass mellom o_KV3 og o_U1 skal arealet f_AS1 opphøyre som turveg og tilbakeførast til bustadføre mål; del av BF7 og BF5.

§ 13

Grønstruktur

(Pbl § 12-5 nr 3)

13.1 Turveg

o_TV1a og b, o_TV3 og o_TV4 er offentlege.

f_TV2 er felles for BF12, BF13, BF14, BF21, , BF15, BF16 og BF17.

13.2 Park

Området skal vere ein offentlig park der kulturminner "Kolerakyrkjegarden" skal ivaretakast og ha ein sentral rolle.

13.3 Badeområde

Området er offentleg. Området skal nyttast og tilretteleggjast for bading, opphald, leik. Det tillatast anlegg og tilrettelegging av terreng i området så lenge dette skjer i tråd med intensjonen bak føremålet

13.4 Grønstruktur

Grønstrukturområdet skal vere offentleg.

§ 14

Landbruks-Natur- og Friluftsføremål samt Reindrift – Friluftsføremål

(Pbl § 12-5, nr 5)

14.1 Bruk

Området skal nyttast av ålmenta til friluftsføremål. Det vert ikkje tillate inngrep i området, med unntak av innretningar og skjøtting av vegetasjon som fremmer bruken som friluftsområde.

Tiltak som t.d. fangvollar, skredvollar m.m., som er naudsynte for å sikra byggjeområda nedanfor med omsyn på ras, snøskred og flom er likevel tillete når dette er påkrevd.

§15

Bruk og vern av sjø- og vassdrag

(Pbl § 12-5, nr 6)

15.1 Småbåthamn

Ved evt. utviding av småbåthamna må det dokumenterast tilstrekkeleg antal parkeringsplassar, jf § 4.2. Tiltak i sjø må godkjennast av Kystverket i medhald av Hamne- og farvasslova.

15.2 Friluftsområde

Området skal nyttast av ålmenta til friluftsføremål. Det tillatast ikkje inngrep i området, med unntak av innretningar som fremmer bruken som friluftsområde.

§16

Omsynssoner

(Pbl §12-6, jf § 11-8)

16.1 Sikrings, støy og faresone- Frisikt

I frisiktsonene skal det til einkvar tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtande vegars plan. Enkeltstående hindringar med bredde mindre enn 0,3 meter, som f. eks. lyktestolpar, kan aksepterast innanfor siktområda.

16.2 Sikrings, støy og faresone – Ras- og skredfare

Utbygging i desse områda kan berre tillatast dersom områda vert sikra mot ras, jf § 3.4, jf.teknisk forskrift sine krav.

16.3 Sikrings, støy og faresone- Høgspentanlegg

Det vert ikkje tillete å byggja bustadhus innafør desse områda. Uthus med maksimal byggehøgde 7 m kan tillatast.

16.4 Sikrings, støy og faresone – Flomsone

Utbygging i desse områda kan berre tillatast dersom områda vert sikra mot flom, jf.teknisk forskrift sine krav.

16.5 Bevaring av kulturmiljø

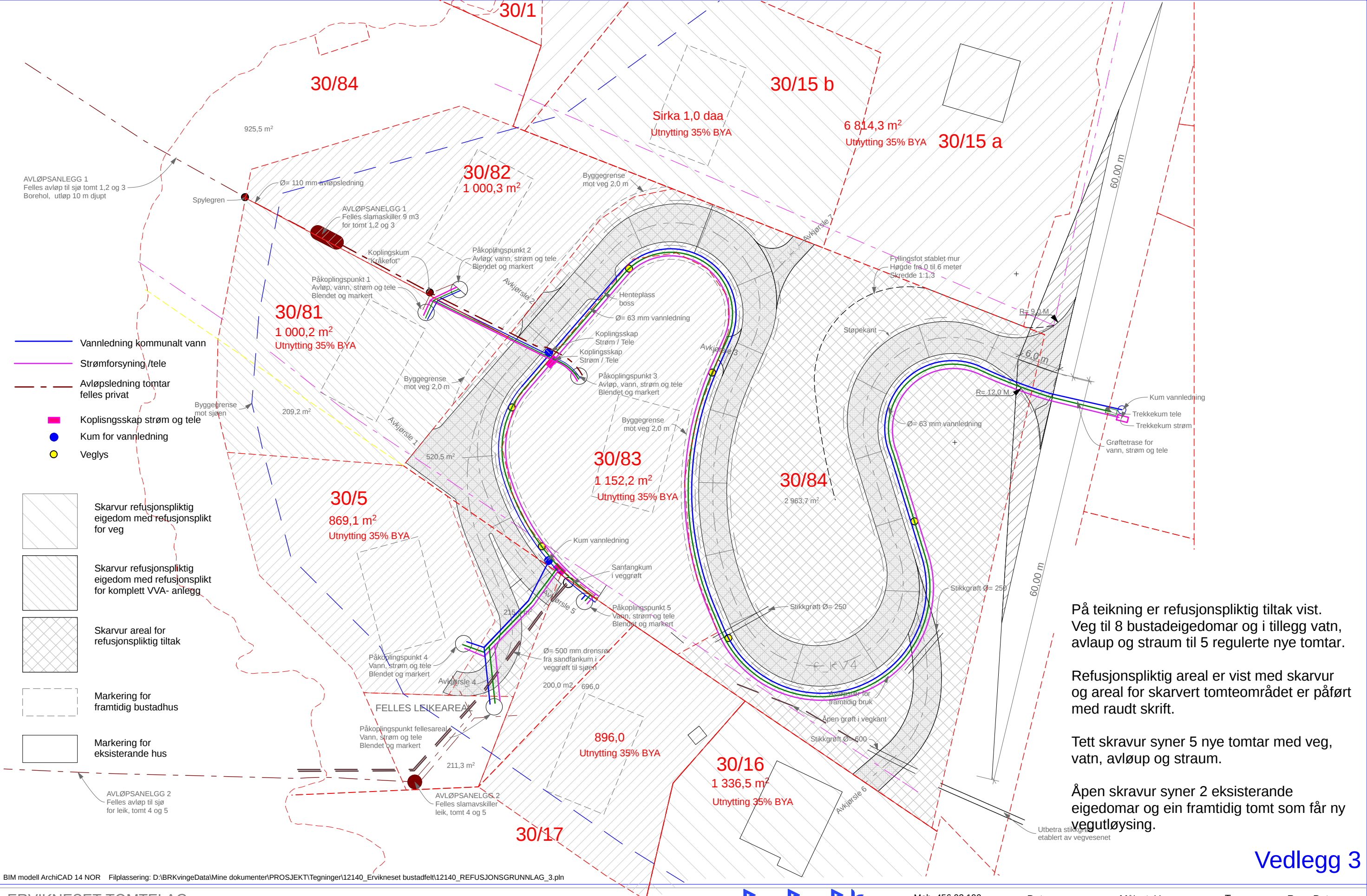
Det tillatast ikkje inngrep i/ fjerning av element som inngår i Kolerekyrkjegarden. Vegetasjon kan skjøttast.

§17

Bestemmelsesområde

17.1 Midlertidig anlegg og riggområde

I disse områda kan nødvendige inngrep og anleggsarbeid gjennomførast for bygging av veganlegga i planen. Områda skal i størst muleg grad tilbakeførast til sitt opprinnelige arealformål og settast i stand slik dei var før inngrepet eller i samråd med grunneigar. Områda skal ferdigstillast seinast 1 år etter at angjeldende veganlegg er ferdigstilt og tatt i bruk.



AVLØPSANLEGG 1
Felles avløp til sjø tomt 1,2 og 3
Borehol, utløp 10 m djupt

- Vannledning kommunalt vann
- Strømforsyning /tele
- - - Avløpsledning tomtar felles privat
- Koplingskapp strøm og tele
- Kum for vannledning
- Veglys

- Skarvur refusjonspliktig eigedom med refusjonsplikt for veg
- Skarvur refusjonspliktig eigedom med refusjonsplikt for komplett VVA- anlegg
- Skarvur areal for refusjonspliktig tiltak
- Markering for framtidig bustadhus
- Markering for eksisterande hus

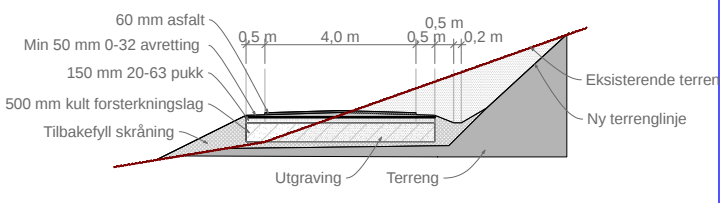
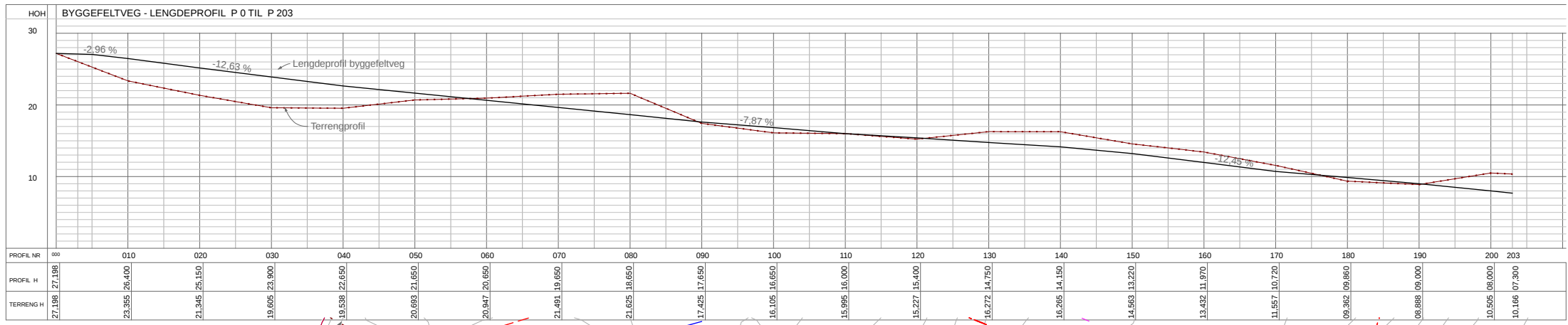
På teikning er refusjonspliktig tiltak vist.
Veg til 8 bustadeigedomar og i tillegg vatn, avlaup og straum til 5 regulerte nye tomtar.

Refusjonspliktig areal er vist med skarvur og areal for skarvert tomteområdet er påført med raudt skrift.

Tett skarvur syner 5 nye tomtar med veg, vatn, avløp og straum.

Åpen skarvur syner 2 eksisterande eigedomar og ein framtidig tomt som får ny vegutløysing.

Vedlegg 3

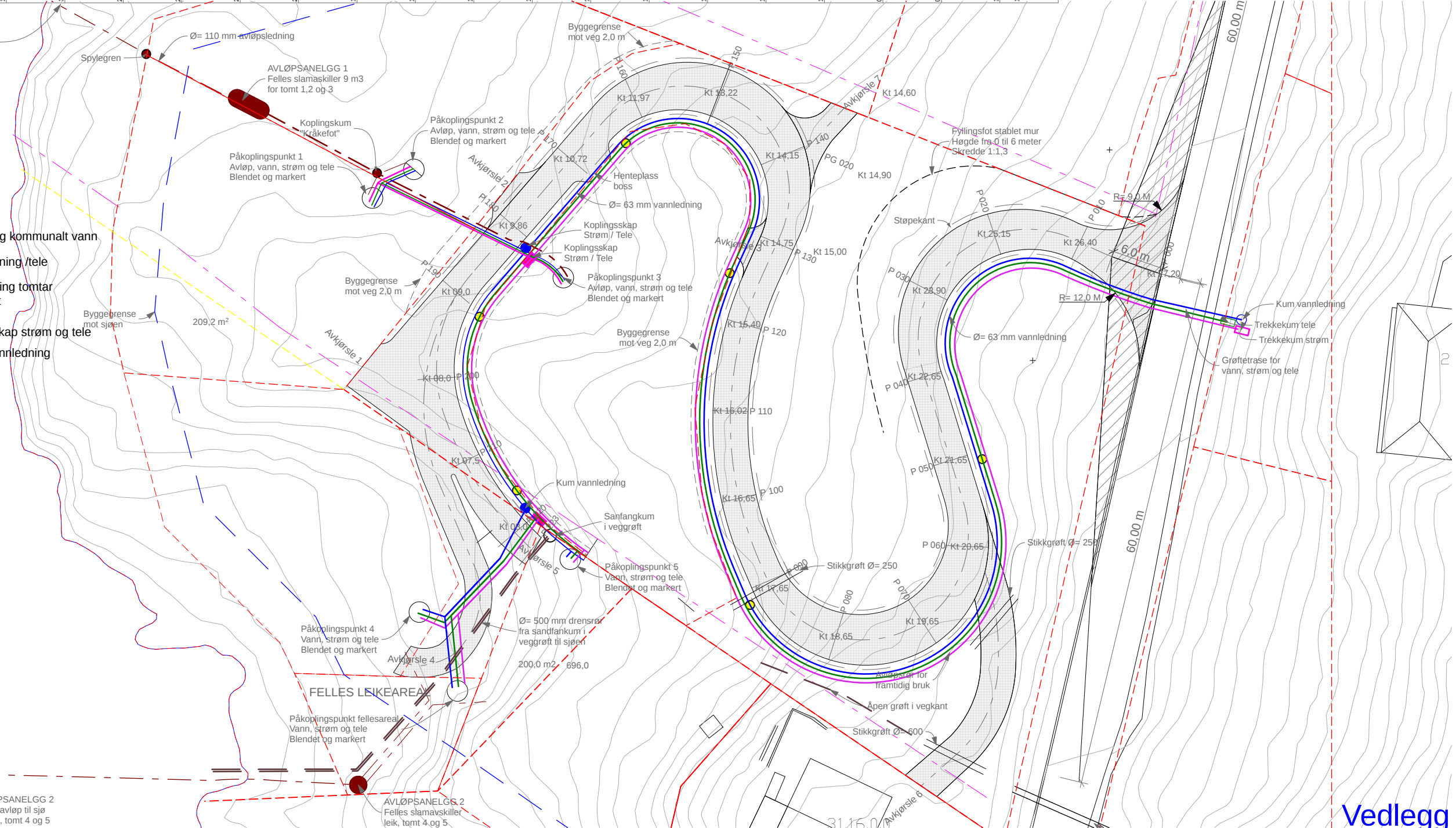


Typisk tverrprofil byggefeltveg

Byggefeltveg skal ha 4 meter kjørebane + skulder
 I kvar sving skal vegen leggst ut til 6 meter kjørebane
 i ei lengde på sirka 30 meter.
 Det er 3 svingar med sirka 60 meter mellom hver.

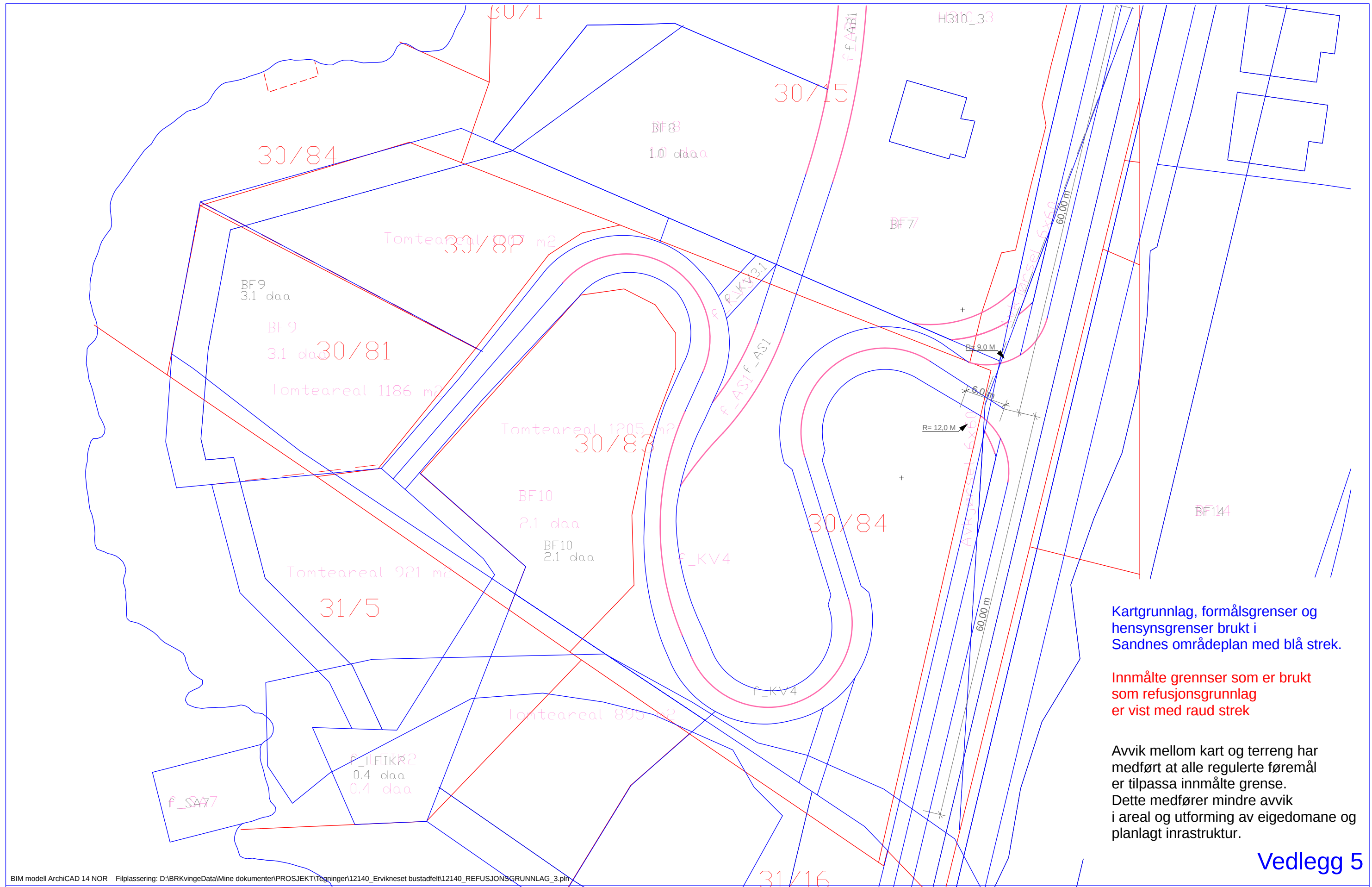
AVLØPSANLEGG 1
 Felles avløp til sjø tomt 1,2 og 3
 Borehol, utløp 10 m djupt

- Vannledning kommunalt vann
- Strømforsyning /tele
- - - Avløpsledning tomtar felles privat
- Koplingskkap strøm og tele
- Kum for vannledning
- Veglys



Vedlegg 4

BIM modell ArchiCAD 14 NOR Filplassering: D:\BRKvingeData\Mine dokumenter\PROSJEKT\Tegninger\12140_Ervikneset bustadfelt\12140_REFUSJONSGRUNNLAG_3.pln



Kartgrunnlag, formålsgrenser og hensynsgrenser brukt i Sandnes områdeplan med blå strek.

Innmålte grenser som er brukt som refusjonsgrunnlag er vist med raud strek

Avvik mellom kart og terreng har medført at alle regulerte føremål er tilpassa innmålte grense. Dette medfører mindre avvik i areal og utforming av eigedomane og planlagt infrastruktur.

Vedlegg 5

BIM modell ArchiCAD 14 NOR Filplassering: D:\BRKvingeData\Mine dokumenter\PROSJEKT\Tegninger\12140_Ervikneset bustadfelt\12140_REFUSJONSGRUNNLAG_3.plt