

Grønehaugen – Ervik

9 ferdig regulerte tomter



Grønehaugen

- Grønehaugen er eit heilt nytt, ferdig regulert tomtefelt med 9 tomter lokalisert i Ervik. Alle tomtene har flott utsikt og har veldig gode solforhold. Her kan du sikre deg ei tomt i vakre Ervika, ein stad det ellers er få, om enn ingen tomter å bygge på. Det er tvilsamt at der vil kome fleire regulerte bustadfelt her, så om du er på jakt for å bygge eige bustadhus eller sekundærbustad nær havet i Ervika, kan du det no.



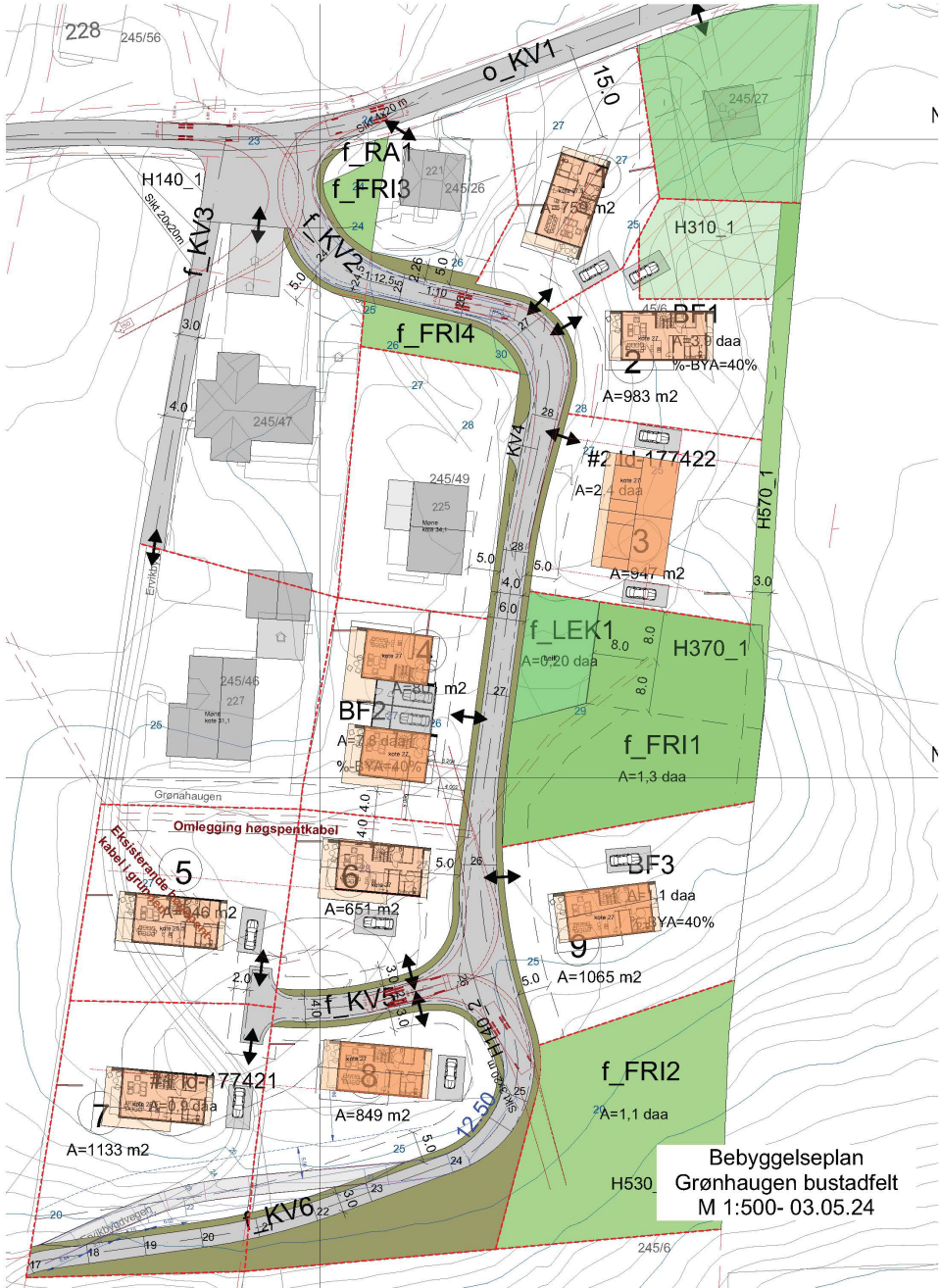


Grønehaugen

- Frå tomtene har du kort veg til eit fantastisk og unikt naturlandskap. Ervika er ei særs flott strand, med utsikt rett vest i havet. Her får du magiske solnedgangar om sommaren, og mektige bølger vinterstid.

Tomtekart med prisliste

Tomt nr	Pris	Areal (m2)
1	1 100 000	759
2	1 100 000	983
3	1 200 000	947
4	1 400 000	801
5	1 900 000	946
6	1 500 000	651
7	2 000 000	1133
8	1 750 000	849
9	1 900 000	1065



Generelle opplysningar

- Matrikkel: Gnr. 245, Bnr. 83 i Stad kommune
- Kvar tomt får eige gards- og bruksnummer, og blir frådelt gnr. 245, bnr. 83.
- Det blir årlege felleskostnader fordelt på kvar tomteeigar med 1/9 kvar. Dette er kostnader til straum og vedlikehald av felles privat anlegg for drikkevatt (fire felles borehol og to pumpehus), og felles avløpsanlegg med pumper.
- Minireinseanlegget som blir etablert har høgare kapasitet enn 9 tomter, slik at naboeigedomen i framtida kan kople seg på etter nærare avtale.



Generelle opplysningar

- Tomtene i Grønehaugen vert selde med byggeklausul. Dvs. at dersom ikkje Dragebygg AS (som eig 50% av tomtefeltet/Ultimo Eiendom AS) ikkje får i oppdrag å bygge bustaden som skal byggast på tomta, skal det betalast eit ytterlegare vederlag på 300 000,- til Ultimo Eiendom AS. Denne byggeklausulen vert utløyst ved godkjent byggemelding på tomta i Grønehaugen. Dersom ansvarlig oppførande er eit anna firma enn Dragebygg AS, har Ultimo Eiendom AS rett på å fakturere kjøpar 300 000,-.
- Dette vil da bli fakturert med 14. dagers betalingsfrist.
- Årsaka til at det er byggeklausul på tomtene i Grønehaugen, er at Dragebygg AS har lagt ned vesentlege ressurser for å realisere tomtefeltet. Dette fordi at tomtene i tillegg til å være eit godt tiltak i bygda, skal bidra til å sikre fremtidig arbeid til entreprenørforetaket og dei tilsette.



Kjøpevilkår:

- Tomtene vert selde til fast pris ihht. prislista.

I tillegg til kjøpesum kjem det 2,5% (av kjøpesum) i dokumentavgift til staten, samt gebyr for tinglysing av skøyte og panteattest på kr 1000,-

- Det økonomiske oppgjeret skjer gjennom eit eksternt oppgjersselskap.
- Bindande kjøpetilbod kan sendast per e-post til paal@dragebygg.no

Vedlegg:

- Situasjonsplan 03.05.24
- Plankart Grønhaugen datert 01.06.23
- Reguleringsføresegner

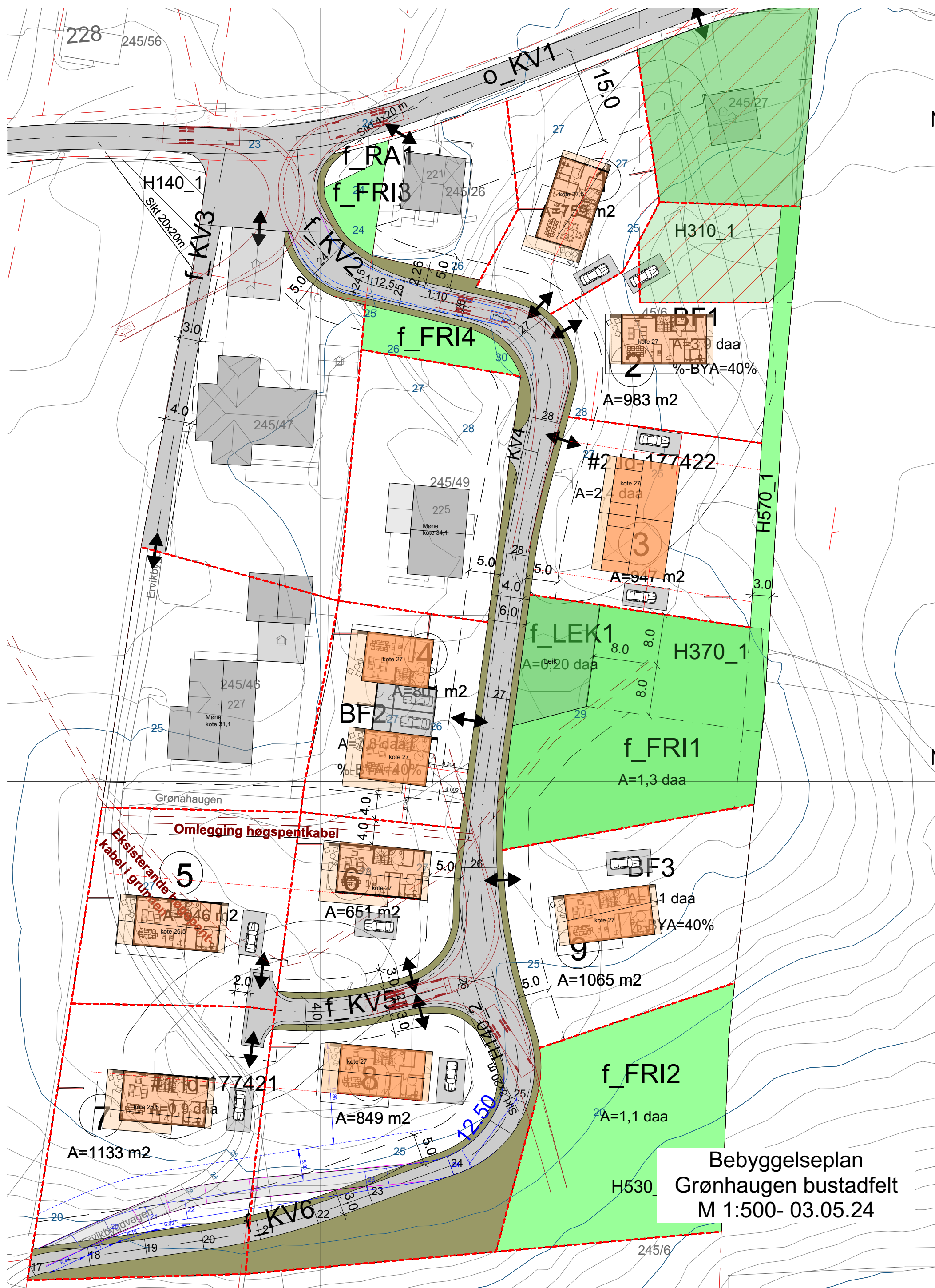
Kontakt:

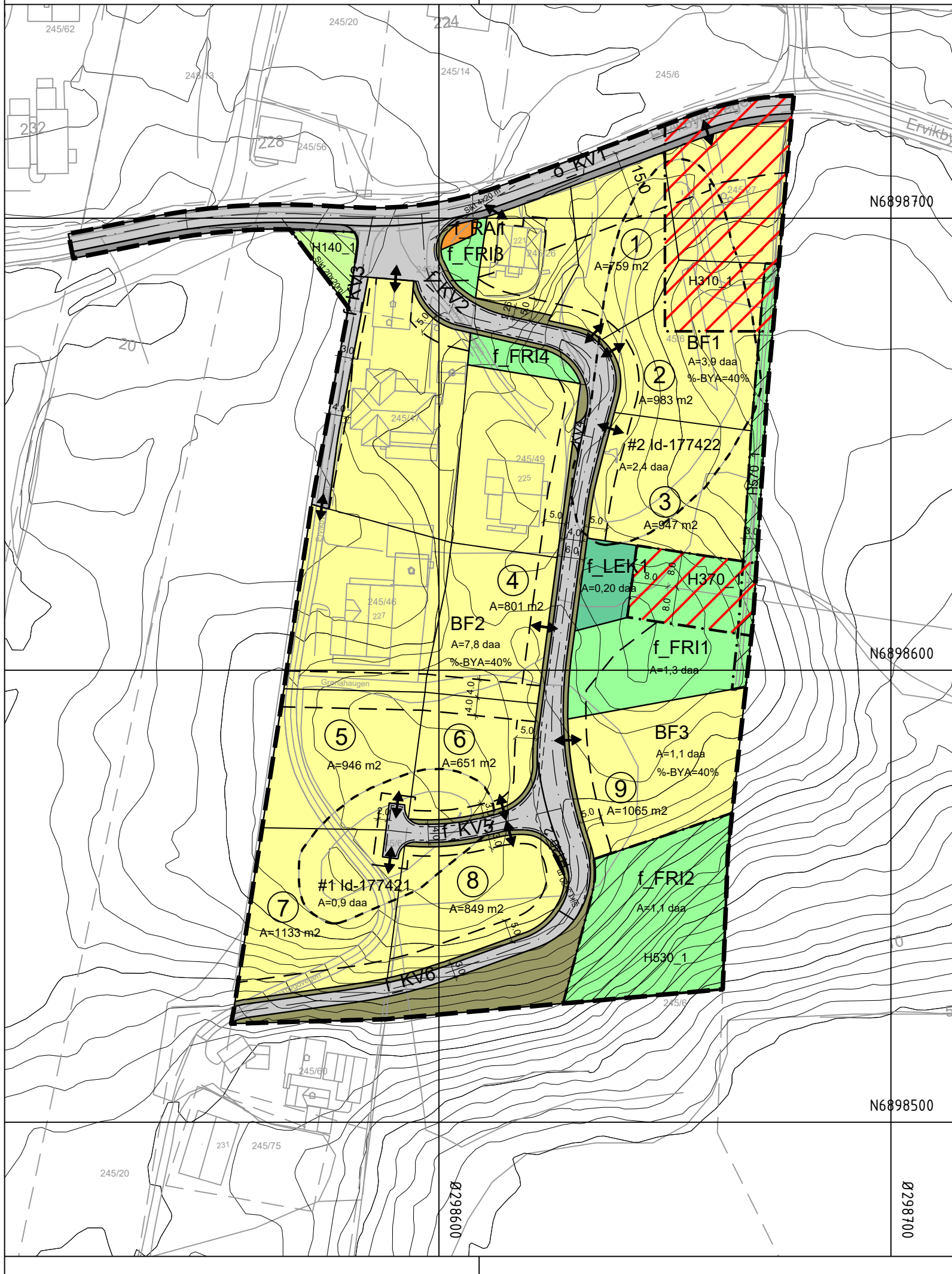
Pål Anders Kårstad

E-post: paal@dragebygg.no

Mobil: 99 23 38 55







Teiknforklaring

Eigarform: o_formål: offentlig eigarform f_formål: felles eigarform

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg

- BF Bustader-frittliggjande-småhus
- RA Renovasjonsanlegg
- LEK Leikeplass

§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- KV Køyreveg
- AVT Annan veggrunn – teknisk anlegg
- AVG Annan veggrunn - grøntareal

§12-5. Nr. 3 – Grøntstruktur

- FRI Friområde

§12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift

- L Landbruksformål

§12-6 - Omsynssoner

- H140 Frisikt
- H210 Ras- og skredfare
- H370 Høgspenningsanlegg

§12-7 - Føresegnområder

Krav om nærare undersøking, overvaking og klargjering av verknader (kulturminne for frigjeving)

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Regulert tomtegrense
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Grense for sikringssone
- Grense for faresone
- Grense for angitt hensynssone
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkøyrsløp - både inn og utkøyring

Kartopplysningar

Kjelde for basiskart: Infoland, ambita

Dato for basiskart: 29.08.2022

Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N

Høgdegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m

Kartmålestokk: 1:1000

Stad kommune

Detaljregulering

Grønhaugen bustadområde

Med tilhøyrande føresegner

Arealplan-ID: 4649_1441-2013-003

Forslagstillar: Dragebygg AS

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA				SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato	XXX	Revisjon	XXX			
Dato	XXX	Revisjon	XXX			
Dato	XXX	Revisjon	XXX			
Kommunestyret sitt vedtak						
2. gongs handsaming						
Offentleg ettersyn fråtil						
1. gongs handsaming						
Ny kunngjering av oppstart planarbeid					10.03.2023	KJF
Kunngjering av oppstart planarbeid					28.04.2013	MB
Oppstartsmøte					02.04.2013	
PLANEN ER UTARBEIDD AV: FLATAKER LANDSKAP				TEGNNR.	DATO	SIGN.
				2212-01	01.06.2023	KJF
Det stadfestas at planen er i samsvar med kommunestyret sitt vedtak				BekreftDato	PLANSJEFFNAVN	
				Dato	Plansjef	

Reguleringsføresegner

- Detaljregulering



Plan: GRØNHAUGEN BUSTADFELT, DEL AV GBNR 245/6, 245/14 M.FL.		Planid: 1441-2013-003
		Arkiv nr.:
Utarbeidd av: Flataker Landskap	Oppdragsgjevar: DRAGEBYGG AS	Sign.: KJF
Vedtak/Stadfesting: 1 Sak KST-000/00 – 00.00.2023		Dato originalføresegner: 01.06.2023
		Siste revisjon: 19.09.2023
2 Endringar	Dato:	Sign.:

1 Siktemålet med planen

Føremålet med detaljreguleringa er å regulere tomter for frittliggande bustader som utviding av etablert bustadfelt på Grønhaugen i Ervik, Stad kommune. Planen legg til rette for 9 nye bustadtomter med felles leik på del av gbnr 245/6 og 245/14 Stad kommune.

For utfyllande opplysningar viser ein til planomtale, sist revidert 19.09.2023.

2 Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

2.1.1 Estetisk utforming

- Bygningar skal tilpasse seg eksisterande terreng, landskap, og bygningsmiljø i volum, høgd, form og farge

2.1.2 Automatisk freda kulturminne

- Handtering av påviste freda kulturminne er fastsett i punkt 5.1
- Tiltakshavar har plikt til å vise varsemd og til straks å melde frå til Vestland fylkeskommune ved Kulturavdelinga dersom ein under arbeidet skulle støyte på automatisk freda kulturminne, jfr § 8, 2. ledd i Lov om kulturminne

2.1.3 SEFRAK-registrerte bygningar

- Før ombygging eller riving av SEFRAK-registrert bygning på gbnr. 245/27 vert avgjort, skal det innhentaast fråsegn frå antikvarisk styresmakt
- For alle bygningar eldre enn 1940 skal fylkeskommunen som kulturstyresmakt få høve til å uttale seg med omsyn til restaurering av kledning, fasademateriale og vindauge

2.1.4 Matjord

- Matjorda skal gravast av og brukast til landbruksformål andre stader, fortrinnsvis i samband med nydyrking eller oppgradering av eksisterande landbruksareal, jf. rekkefølgjekrav pkt. 6.1
- Det er krav om å vise nødvendig aktsemd, slik at det ikkje oppstår fare for utvikling eller spreinga av planteskadegjerarar, jf §18 i Lov om matproduksjon og mattrygghet mv. (matlova). Utbyggjar og entreprenør må vere aktsom i samband med anleggsarbeidet og ved flytting av jordmassar (spreiing av frø) og evt. restar av jord, frø og planter på maskiner.

2.1.5 Byggjegrænse

- Byggjegrænser er vist i plankart. Om ikkje anna går fram av føresegner eller plankart gjeld normale krav om avstand byggverk frå nabogrense jf. pbl. §29-4.
- Frittståande garasjar, uthus og andre mindre tiltak kan plasserast utanfor byggjegrænse etter løyve frå kommunen

2.1.6 Avkøyrsløye

- Det skal søkjast avkøyrsløye til kommunen ved etablering/utviding av avkøyrsløye til kommunal veg, o_KV1
- Av- og påkøyring til dei ulike tomtene er vist med symbol på plankartet. Desse er retningsgjevande for å vise kva vegar tomtene skal ha tilkomst frå og skal avgjerast i byggesak

2.1.7 Energianlegg

- Solceller, solenergianlegg og liknande anlegg tillatast i planområdet. Anlegga skal ikkje gje vesentleg gjenskin til omgjevnad, og kan ikkje settast opp før løyve frå kommunen ligg føre
- Parkeringsplass skal klargjerast med føringsveg og plass for elektrisk infrastruktur for ladeanlegg til elbil, jf. Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning § 8-8 (4)
- Det kan opprettast nettstasjon/trafo fritt innanfor planområdet. Plasseringa må vere formålsteneleg og avklart i samråd med kraftselskap og kommunen

2.1.8 Avløpsanlegg

- Det skal etablerast minirensanlegg med pumpekummar og trykkinfiltrasjonsgrøft der alle nye bueiningar har krav om påkopling, estimert arealbehov for minirensanlegg er 6,3 x 4,5 m inkludert 1,0 m buffer, og tilsvarande for pumpekum 3,0 x 3,0 m
- Minirensanlegg skal vere sikra tilkomst for tømning og tilsyn
- Plassering skal avklarast i byggesak
- Leidningar frå minirensanlegg til infiltrasjonsgrøft kan gå over tomter i BF1 og passere under steingard langs austre plangrense, området og eventuelt inngrep i steingard skal istandsettast etter utført arbeid

2.1.9 Vassforsyning, drikkevassforskrifta

- Det skal etablerast privat vassforsyning i form av borebrønnar for nye einingar innan BFS1-3. Plassering av vassbrønnar, og eventuelt inngjerding, skal avklarast i byggesak.
- **Forskrift om vannforsyning og drikkevann (drikkevassforskrifta) gjeld for tiltaka, merk m.a.:**
 - Vassverkseigar skal sikre at vassforsyningssystemet er ustyrt og dimensjonert samt har driftsplanar og beredskap for å kunne levere tilstrekkelege mengder drikkevatt til ei kvar tid (§9)
 - Det skal takast vassprøver etter tilvising frå Mattilsynet (jf §17)
 - Borebrønnar må ha tett lokk over brønntopp og bør sikrast med tett kum med tett lokk. Det er tilrådd at brønntoppene ligg minimum 40 cm over bakken og dei bør ha god drenering rundt for å hindre innsig av overflatevatt
 - Dersom planlagd vassforsyning ikkje skal forsyne etablerte bustadar må det kartleggast om eksisterande vassforsyningar kan verte påverka av utbyggingsarbeidet, både med omsyn til ureining og med omsyn til leveringssikkerheit/ vasskapasitet

3 Føresegner for arealformål

3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Utnyttingsgrad og byggehøgde

- Grad av utnytting skal reknast som %-BYA etter reglane i veileder Grad av utnytting H-2300
- Gesims- og mønehøgde skal målast i meter over gjennomsnittleg planert terreng, og etter reglane i veileder Grad av utnytting H-2300 og TEK17 §6-2

3.1.2 Bustader frittliggande småhus, BFS1-3

- I område BF1-3 kan det førast opp frittliggande småhus med tilhøyrande anlegg
 - Maks mønehøgde: 9,0 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng
 - Maks gesimshøgde: 8,0 m målt frå gjennomsnittleg planert terreng
 - Frittstående tilhøyrande anlegg kan førast opp i ein etasje
- Frittliggande småhus er einebustadar, einebustadar med sekundærleilighet og horisontalt og vertikalt delte tomannsbustadar
- Tilhøyrande anlegg (garasjar, uthus, med meir) skal tilpassast takform og takvinkel til bustaden på kvar enkelt tomt
- Maks utnyttingsgrad frittliggande småhus: %-BYA=40%, med unntak for gbnr 245/47 som har %-BYA=42%
- Maks utnyttingsgrad frittstående garasje: 50 m² BRA

3.1.3 Minste uteopphaldsareal (MUA)

- Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere 50 m² pr bueining
- Uteopphaldsareal kan vere ein kombinasjon av private og felles uteareal (inkl. leikeareal), og kan omfatte areal på takterasse/balkong og liknande
- Trafikk og parkeringsareal eller areal som er brattare enn 1:3 eller som har dårlege soltilhøve, kan ikkje medrekast.

3.1.4 Renovasjon, f_BRE1

- f_BRE1 er felles renovasjonspunkt for bueiningane i BFS1 – BFS3
- Det er løyve til å etablere omramming med festeanordningar for bossdunkar på arealet, men ikkje legge til rette for permanent plassering

3.1.5 Felles leikeplass, f_LEK1

- Leikeplass skal vere tilrettelagt for aldersgruppa 2-6 år og ha gode soltilhøve
- Skal utformast som ein naturleg samlingsplass for feltet, med apparatleik som t.d. disse, og benk for vaksne
- Hensiktsmessig del av leikeplassen kan skjermast mot vind
- Det skal settast opp gjerde i austgrense til f_LEK for å ivareta avstand til høgspintlina

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Køyreveg, KV

- o_KV1 (Ervikbygdvegen) er offentlig veg, med linjeføring som bygd
- f_KV2 er felles for alle bueiningane i feltet og fritidsbustader på gbnr 245/60 og 245/75, med unntak av gbnr 245/26 og 245/27, f_KV2 skal ha breidde 4,0 pluss breiddeutviding sving, tillatt maks stigning er 1:10
- f_KV3 er felles for gbnr 245/46 og 245/47, med linjeføring som bygd
- KV4 er privat veg til gbnr 245/49 med tilkomst frå f_KV2
- f_KV5 er felles tilkomst for tomt 5-8 og snuhammar dimensjonert for lastebil, skal ha breidde 4,0 m pluss breiddeutviding
- f_KV6 er felles tilkomst for fritidsbustadane på gbnr 245/60 og 75, og gbnr 245/14, samt andre med vegrett, f_KV6 er regulert med breidde 3,0 m, tillatt maks stigning er 1:9
- Leidningar og eventuelt pumpekum kan leggst i vegareala

3.2.2 Anna veggrunn, AVT og AVG

- Annan veggrunn er areal til grøft, murar og skråningar, og skal ferdigstillast og tilsåast i samband med veganlegga. Ein skal så langt råd nytte stadeigne massar.
- Terrenginngrep for veg skal i utgangspunktet halde seg innanfor anna veggrunn. Der vegen får skjerings-/fyllingsutslag meir enn 2 meter frå formålsgrense anna veggrunn, skal det nyttast mur, i utgangspunktet plassert i eigedomsgrensa.
- Leidningar og eventuelt pumpekum kan leggst i anna veggrunn

3.2.3 Parkering

- Parkeringsplassar skal etablerast på eiga tomt, 2 plassar per bueining, + 1 plass for hybel/utleigedel
- For parkering på grunn reknast 18 m² per biloppstillingsplass

3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde generelt, FRI

- Friområda f_FRI1-4 er felles for alle bueiningane innanfor planområdet

- Det er tillate med leidningar for vatn, avløp, straum og fiber i friområda, samt etablering av tilhøyrande tekniske bygg og sikring av tiltaka. Utforming og plassering av tekniske bygg skal godkjennast av kommunen før oppføring, og terreng skal tilstellast mest mogleg naturleg etter utført arbeid. Merk avgrensing i punkt 3.3.3.

3.3.2 f_FRI1

- I friområde f_FRI1 skal ein i størst mulig grad behalde eksisterande terreng
Utanfor faresone høgspenst H370_1 og aust for byggegrense angjeve i plankart er det løyve til følgjande:
 - legge til rette for felles naturleikeplass og opphald
 - sette opp benkar og bord, lyssetting, gapahuk og liknande
 - mindre terrenginngrep som til dømes mindre planering kring bål/grillplass og stiar
- Maks utnyttingsgrad f_FRI1: %-BYA = 10%, men ikkje større enn 50 m² BRA per bygning og anlegg
- Gapahuk, grillhytte o.l. mindre tiltak kan førast opp med maks ein etasje og skal godkjennast av kommunen før oppføring
- I f_FRI1 er det løyve til høgspenkabel i grunn og tilhøyrande arbeid, området skal istandsettast etter utført arbeid

3.3.3 f_FRI2

- I friområde f_FRI2 skal terreng og vegetasjon bli bevart så langt det er mogleg for å fungere som supplement til felles leikeplass og buffer mot naturmiljøet knytt til Ervikvatnet. Viser til pkt. 4.1.4.

3.4 Landbruks, natur- og friluftsmål og reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.4.1 Landsbruksformål

- L er avsett til landsbruksformål

4 Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140, H310, H370, H530, H570)

4.1.1 Sikringssone Frisikt (H140)

- Frisiktsoner er markerte med frisiktline og skrå skravur på plankartet. I frisiktsonene skal det vere fri sikt i ei høgd på 0,5 meter over nivået til dei tilstøytande vegane. Høgstamma tre, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona

4.1.2 Faresone Ras – og skredfare (H310)

- Arealet innafor faresone Ras- og skredfare H310_1 tilfredsstiller klasse S2 i TEK 17 §7-3, jf. rapport Geologisk vurdering Skredfare Ervika, GEO Breiteig AS, 30.01.2023

4.1.3 Faresone høgspenningsanlegg (H370)

- Område H370_1 er sikringssone for høgspenning i luft 8 m i breidde til kvar side frå senterlinje og 8 m frå endestolpe mot vest
- Arbeid nærare enn 30 meter frå høgspenning leidning skal varslast til netteigar

4.1.4 Omsyn friluftsliv (H530)

- Omsynssona er samanfallande med arealformål f_FRI2, jf. føringar i pkt. 3.3
- Område H530_1 er omsynssone friluftsliv basert på kartlegging Miljødirektoratet 2020
- Omsynssona er del av viktig friluftsområde ID: FK00037731, Ervika med dalføre, som skal skjermast mot utbygging

4.1.5 Kulturmiljø (H570)

- Område H570_1 bevaring av kulturmiljø omfattar gammal steingard ved austre plangrense, med ei breidde på 3,0 meter
- Det skal innhenta uttale frå kulturmynda i fylket før tiltak/restaurering av steingard
- Det er ikkje lov å ta stein frå steingarden til andre føremål

5 Føresegner til føresegnsområde

5.1 Automatisk freda kulturminne (#1 - #2)

- Dei automatisk freda kulturminna merka som #1 (Id 177421) og #2 (Id 177422) i plankartet, er frigjeve utan ytterlegare vilkår gjennom planen

6 Rekkjefølgjeføresegner

6.1 Matjord

- Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for grunnarbeid skal ivaretaking og ombruk av matjorda sikrast, det skal foreligge avtale med mottakar av brukande matjord, jf. døme på avtalemål i rettleiar '*Jordmasser frå problem til ressurs*' (statsforvaltaren.no) og tiltaket skal vere godkjent av kommunen

6.2 Køyreveg og høgspenkabel

- Høgspenkabel skal leggjast om i samband med at etablering av køyreveg og anna infrastruktur i feltet, og før igangsetjing av tomtene
- Før det kan gjevast bruksløyve for nye bygg innanfor BFS1-3 skal køyreveg vere opparbeidd, og avkøyrsløyve til o_KV1 frå kommunen må foreligge
- Fritidsbustadane på gbnr. 245/60 og 245/75 skal vere sikra vegtilkomst ved at ny midlertidig eller permanent køyreveg er opparbeidd når eksisterande veg blir sperra for bruk
- Før tomt 7 og 8 kan få byggjeløyve skal ny permanent veg til fritidsbustadane vere etablert

6.3 Vatn og avløp

- Løysing for vatn og avløp i planområdet er private løysingar
- Før det kan gjevast bruksløyve for nye bygg innanfor BFS1-3 skal naudsynte anlegg for vatn og avløp vere ferdig opparbeidd etter plan godkjent av kommunen, og det skal foreligge dokumentasjon på at vatnet har tilfredsstillande drikkevasskvalitet

6.4 Renovasjon

- Før det kan gjevast bruksløyve for nye bustader i planområdet skal plass for framsetting av dunkar vere opparbeidd

6.5 Felles leikeplass

- Felles leikeplass skal opparbeidast samstundes med tekniske anlegg for bustadområda og stå ferdig til bruk innan det blir gitt bruksløyve for første bustad

7 Dokument med juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

Følgjande dokument får juridisk verknad gjennom tilvising i planføresegnene:

- Rapport Geologisk vurdering Skredfare Ervika, GEO Breiteig AS, 30.01.2023