

Utbyggingsavtale innanfor detaljreguleringsplan for Gnr 42 bnr 31, Gamle Voss husflidskule,

plan-id 2014009

Utbygger: Husflidskulen AS

1. PARTAR

Denne utbyggingsavtalen gjeld mellom:

Voss herad, organisasjonsnummer 960510542, heretter kalla VH, og Husflidskulen AS, organisasjonsnummer 929 049 160, heretter UB.

2. GEOGRAFISK OMRÅDE

Avtalen gjeld utbygging i samband med detaljreguleringsplan Gamle Voss Husflidskule, plan-id 2014009, endeleg godkjent av Voss kommunestyre 20.06.2019. Mindre reguleringsendring skal opp til politisk behandling i Formannskapet, plan og økonomi 08.06.2023.

Adresse Eskelandsvegen 8-10, gnr 42 bnr 31, Voss. *Vedlegg 1.*

3. HEIMEL

Denne avtale vert inngått med heimel i Plan- og bygningslova, kapittel 17, vedkomande utbyggingsavtaler, samt Kommuneplanen for Voss 2020-2032, kapittel 3, pkt 3.3 «utbyggingsavtale og frikjøp» og detaljreguleringsplan Gamle Voss Husflidskule 2014009, reguleringsføresegner §2 «*Rekkefølgeføresegner*» og pkt. 2.2.2. Før det vert gjeve igangsetjingsløyve skal «*Utbyggingsavtale mellom tiltakshavar og Voss kommune vere vedtatt*».

4. FØREMÅL

Føremål med utbyggingsavtalen er å regulere ansvar og fordeling av kostnader for opparbeiding av felles infrastruktur- og trafikktryggingstiltak i området.

5. TILHØVET TIL REKKEFØLGJEKRAV

Ved inngåing av denne utbyggingsavtalen oppfyller UB vilkår for igangsetting i samsvar med detaljreguleringsplanen sitt rekkefølgekraft **pkt. 2.2.2:**

1. ledd

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for BBB1 skal trafikkikringstiltak for gåande og syklande langs Finnesvegen og Eskelandsvegen vera sikra opparbeidd. Tiltaka gjeld fortauge og utviding av bru nordsida Eskelandsvegen.

Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for BBB2 skal trafikkikringstiltak for gåande og syklande langs Peter Bondes veg vera sikra opparbeidd. Tiltak gjeld fortauge på nordsida av Peter Bondes veg.

s.l. SAS

Utbyggingsavtalen må vere godkjent av Voss heradsstyre, og underskriven av begge partar, før det kan søkast igangsetjingsløyve for BBB1. Ved realisering av BBB2 skal det inngås ein ny utbyggingsavtale mellom UB og VH

6. UTBYGGARS PLIKTER ETTER AVTALEN

6.1. Anleggsbidrag

UB skal bidra med eit anleggsbidrag for opparbeiding av området etter det føremålet som er satt som krav i utbyggingsavtalen.

UB skal yte eit bidrag på **kr 130.000,-** pr bueining. Det er i alt 25 bueiningar for BBB1. Totalt bidrag for BBB1 vert **kr 3.250.000,-**.

Bidraget skal nyttast som delfinansiering av trafikksikringstiltak i Finnesvegen og i Eskelandsvegen, som oppfylling av rekkefølgekrav som omtalt under punkt 5. Beløpet er ein fast sum som indeksregulerast etter pkt. 6.2. Bidraget skal ytast som eit kontantbidrag.

6.2. Kostnadsgrunnlag

Bidraget er rekna med utgangspunkt i estimat for kostnader knytt til trafikktrygging-, veg og VA tiltak, og har ei samla ramme på kr 6.095.000,- pr 1 kvartal 2023, vedlegg 3.

6.3. Regulering av anleggsbidraget – byggekostnadsindeks

Kontantbidraget skal justerast på oppgjerstidspunktet etter SSB sin byggekostnadsindeks for veg i dagen, med utgangspunkt i indeksen pr. 01.06.2023.

6.4 Forfall

6.4.1. Forfall ved søknad om igangsetjingsløyve

50 prosent av kontantbidraget må vera betalt før det vert søkt om igangsetjingsløyve for utbygging. Resterande 50 prosent av kontantbidraget skal betalast seinast 3 månader etter fyrste forfall.

Plikta til å betale kontantbidraget gjeld også om planlagde tiltak er utført på forfallstidspunktet.

UB skal seinast tre- 3 – veker før søknad om igangsetjingsløyve orientere VH v/ byggesaksavdelinga om slik søknad. VH sender på denne bakgrunn faktura for 50 prosent av avtalebeløpet med omgåande forfall, og resterande beløp med forfall 3 månader etter fyrste forfall. Forseinkingsrente iht. Lov av 17.12.1976 nr 100 gjeld frå forfallsdagane på den einskilde faktura.

Bidraget skal innbetalast til renteberande konto. Bidraget, rentejustert vert tilbakebetalt dersom søknad om igangsetjingsløyve vert avslegen.

6.4.2. Forfall ved eventuelt sal av eigedomen

Kontantbidrag forfell også til betaling ved sal av bygg eller overdraging av festerett på gnr./bnr. 42/31, med mindre kjøpar/overtakar av festeavtale trer inn i utbyggingsavtalen på vegne av UB.

UB skal orientere VH straks bindande avtale er inngått, og dersom kjøpar/overtakar ikkje trer inn i utbyggingsavtalen, sender VH faktura for avtalebeløpet, inkludert indeksregulering med omgåande forfall.

Kontantbidraget forfell også til betaling dersom det vert innleia gjeldstinging eller opna konkurs hos UB.

7. VOSS HERAD SINE PLIKTER ETTER AVTALEN

7.1. Byggherre

VH skal vera byggherre for infrastrukturtiltak som skal gjennomførast. Tiltaket gjeld trafikksikringstiltak, utviding av bru Eskelandsvegen og felles infrastrukturtiltak i Finnesvegen og Eskelandsvegen. Som byggherre har VH alt ansvar og risiko forbunde med gjennomføring av tiltaket.

7.2. Standard på tiltak

Alle tiltaka vert opparbeidd etter kommunal standard.

7.3. Tidspunkt for ferdigstilling

VH ferdigstiller resterande infrastrukturtiltak på/ved kommunal veg når det er tilstrekkeleg finansieringsgrunnlag frå utbyggingsavtalar og kommunale midlar.

8. ENDRA FØRESETNADER

Dersom det seinare blir vedtatt endringar av detaljreguleringsplanen for Gnr 42 bnr 31, Gamle Voss husflidskule, planID 2014009 på ein slik måte at det har vesentleg påverknad for dei økonomiske føresetnadane i denne avtalen, skal kvar av partane ha rett til og reforhandle pkt. 6.1 i denne avtalen.

9. AVTALENS VARIGHEIT

Denne utbyggingsavtalen gjeld ved ein kvar framtidig utbygging av BBB1 på gnr/bnr 42/31, fram til partane sine krav etter utbyggingsavtalen er oppfylt. Avtalen forfell likevel bort seinast etter ti -10 år, 31.12.2033

10. TRANSPORT AV AVTALEN

UB kan ikkje transportere denne avtalen vidare utan skriftleg samtykke frå VH. VH kan ikkje nekte samtykke utan sakleg grunn. Ein sakleg grunn kan vere at heradet sin tryggleik vert svekka av ny bidragsytar sin betalingsevne.

11. MISLEGHALD

11.1. Reklamasjon

Den part som vil gjere gjeldande verknad av misleghald, må reklamere skriftleg innan rimeleg tid etter at misleghaldet er oppdaga eller burde vore oppdaga.

11.2. Erstatning

Dersom ein part mislegheld sine plikter etter avtalen, kan den andre part krevje erstatning for direkte økonomisk tap som parten vert påført som følgje av misleghaldet. Partane har plikt til å avgrense eventuelle tap. Det kan ikkje krevjast erstatning for indirekte tap.

11.3. For sein betaling

Ved for sein innbetaling av kontantbidrag iht avtalen punkt 6.1 må det betalast rente iht lov av 17. desember 1976 nr. 100.

12. TVIST

Rettstvistar vedkomande inngåing eller oppfyljing av denne avtalen, skal løysast etter norsk rett for dei ordinære domstolar, ved reguleringsområdet verneting.

Før ein eventuell tvist kring avtalen skal bringast inn for tingretten, skal partane forsøkja å løysa tvisten ved forhandlingar eller mekling.

13. VEDTAK AV KOMPETENT STYRESSMAKT

Denne avtalen er ikkje bindande for VH før den er vedtatt av Voss heradsstyre og signert av VH.

Sak om godkjenning av utbyggingsavtalen vil verta lagt fram for heradsstyret etter at avtalen, underskriven av utbyggjar og har vore lagt ut til offentleg ettersyn jfr. Pbl§17-4, 2. ledd.

14. EKSEMPLAR AV AVTALEN

Denne avtalen skal underteiknast i to - 2 - likelydande originaleksemplar, eitt til kvar av partane.

15. INFORMASJON OG KORRESPONDANSE

All informasjon og påkrav i tilknytning til utbyggingsavtalen skal vere skriftleg og sendast til partane på følgjande adresser:

Voss herad
Postboks 145
5701 Voss

Husflidskulen AS
Eskelandsvegen 8
5704 Voss

16. VEDLEGG TIL AVTALEN

1. Reguleringsføresegner Gamle Voss Husflidskule_planid: 1235_2014009 datert 28.05.2019, revidert 17.03.2023
2. Plankart Gamle Voss Husflidsskulen PlanID: 1235_2014009 datert 13.03.2019, revidert 17.03.2023
3. Kostnadsestimat
4. Firmaattest

S4 SAS

17. PARTENES UNDERSKRIFTER

Stad/dato

Voss 19.4.2023

Voss herad



Husflidskulen AS

Framlegg til REGULERINGSFØRESEGNER for:

Jf. plan- og bygningslovens (Pbl.) § 12

Detaljreguleringsplan for Gnr 42 bnr 31, Gamle Voss Husflidskule,

Planid. 2014009

Datert : 28.05.2019

Revidert: *17.03.2023 forslag endra plan*

Reguleringsføresegnene gjeld for området vist med reguleringsgrense på tilhøyrande plankart i mål 1:1000, dagsett 13.03.2019. Planen sitt formål er å legge til rette for bustader med tilhøyrande infrastruktur.

Området er regulert til følgjande føremål:

Bygningar og anlegg
(Pbl. § 12–5.1)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
(Pbl. § 12–5.2)

Grønstruktur
(Pbl. § 12-5.3)

Bruk og vern av sjø og vassdrag med
tilhøyrande strandsone
(Pbl. § 12-5.6)

Omsynssoner
(Pbl. § 12-6)

Bustader- Blokker
Bustader- Frittliggjande småhus
Uteopphaldsareal

Køyreveg
Annan veggrunn – teknisk anlegg
Annan veggrunn - grøntareal
Parkeringsplassar

Blågrønstruktur
Vegetasjonsskjerm

Naturområde i sjø og vassdrag

Støysoner, H210 og H220
Flaumfare, H320
Ras- og skredfare H310
Bandlegging etter lov om kulturminne, H730

§ 1 FELLES FØRESEGNER

1.1. Bygge- og formålsgrenser

- 1.1.1. Nye *bustad*bygg skal plasserast innafor byggegrensa, der denne er vist i plan. *Mindre bygg som sportsbuer, sykkelskur og avfallshandtering kan plasserast utafor byggegrenser vist i plan. Bygg under bakkenivå kan plasserast utafor byggegrenser vist i plan.* Elles gjeld formålsgrrensa.

1.2. Terreng- og massehandsaming

- 1.2.1. Ved sprenging skal entreprenør ha hovudsikkerheitsmann, som har kontakt med togleiar. Det er forbod mot å sprengje så lenge det er tog på strekninga til ein kvar tid definert av Bane Nor / togleiar.
- 1.2.2 Alle inngrep gjort i samband med utbygging skal utførast mest mogleg skånsamt med omsyn til terreng, vegetasjon og bebyggelse.
- 1.2.3. Maksimal høgde på *nye murar* er 2 meter over prosjektert terreng. Høgre murar er mogleg med avtrapping. *Terrengmurar/skjæringar innafor BBB2 kan ha tilpassa høgder i grensa mot gbnr. 42/32. Med tilpassa høgder meines høgder frå opphaldsareal mellom bygga til topp terreng i grensa mot nabo (varierande høgder som skal fylje terrengforma aust -vest). På toppen av av murar skal det sikrast med gjerder.*

1.3. Kommunaltekniske anlegg

- 1.3.1. Straum, telefon og evt. fiberkablar skal leggjast i jord, og skal samordnast med andre tekniske anlegg. Areal omfatta av grøfter og tekniske anlegg skal få jord/torvdekke og tilsåast.
- 1.3.2. Nødvendige tekniske installasjonar som el. koplingskap, nettstasjon m.m. kan førast opp innanfor byggjeføremål og anna veggrunn. Plassering skal gjerast i samråd med energileverandør og godkjennast av Voss kommune.
- 1.3.3. Det skal føreligge godkjent VA-plan ved søknad om rammeløyve.

1.4. Avfallshandtering

- 1.4.1. Som del av byggesaka skal plassering av areal til avfallshandtering avklarast. Dette må skje i samråd med Indre Hordaland Miljøverk.
- 1.4.2. *Avfallshandtering for BBB1 ved delvis nedgravd anlegg langs Eskelandsvegen jf situasjonsplan. For BBB2 løysast innafor bygningane BBB2. All avfallshandtering for BBB1 og BBB2 skal skje innanfor bygningane.*

1.5. Parkeringsdekning og parkeringsløyising

- 1.5.1. Det er krav om 1 bilparkeringsplass pr. bueining *større enn 50 m² BRA*, pluss 10% gjesteparkering. Gjesteparkering *for BBB1* skal etablerast innanfor f_SPP2.
- 1.5.2. ~~All parkering skal løysast innanfor BBB2 i parkeringskjellar på inntil 2-etasjar og innanfor f_SPP2. Parkeringskjellaren skal leggjast inn i terrenget jf. illustrasjonar.~~ *Parkeringsplassar knytt til BBB1 etablerast under bakken BUT1 og BLK med inn/ut kjøring frå SPP2, i alt 18 plassar. Resterande plassar for bebuarar og gjester BBB1 løysast innafor SPP2. All parkering knytt til BBB2 løysast i parkeringskjellar innafor BBB2. Over p-areal BBB1 skal det etablerast uteopphaldsareal og leikeareal (BUT1 og BLK). Areal skal ha krav til tilgjenge (UU) og ei utforming slik at terrenget rundt er tilpassa. Areal skal fram stå som ein felles hage med beplantning møblering og areal for leik jf. vedlagte illustrasjonar.*
- ~~1.5.3. Ved etappevis parkering skal det for fase 1, dvs. ombygging av BBB1, etablerast midlertidig overflateparkering innanfor BBB2 i tillegg til f_SPP2. Den fysiske utforminga av overflateparkeringa skal vere estetisk god og skjerma mot naboar. Utforming skal dokumenterast i utomhusplan vedlagt søknad om rammeløysing.~~
- 1.5.4. Det er krav om minimum 1,5 sykkeloppstillingsplass under tak pr. bueining.

1.6. Støy

- 1.6.1. Prosjektering og utbygging skal utførast i samsvar med dei krav til støyutgreiing og støytiltak som er gitt av T-1442/2016 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.
- 1.6.2. For utbygging jf. illustrert materiale gjeld krav gitt i § 3.1 i samsvar med rapport frå SWECO dagsett 14.06.2017.

1.7. Flaum- og erosjonssikring

- 1.7.1. Det må utførast risikoreduserande tiltak for dei områda som er omfatta av faresone for flaum og skred, jf. §§ 7.2 og 7.3. Tiltaka skal gje tilstrekkeleg sikkerheit mot flaum og skred, i samsvar med byggteknisk forskrift, og ikkje påføre nærliggande områder auka ulempe. Tiltaka skal utførast jf. dei vurderingane som er gjort av SKRED AS i rapport med dok. nr. 17063-01-2 samt tilleggsnotat 17063-02-1. Naudsynte tiltak er flaum-/ledevollar i kombinasjon med senking av elveløpet, og erosjonssikring av vestre elvekant av Storagrovi oppstraums SKV4. Flaum-/ledevollar skal ha tilstrekkeleg tryggleik mot erosjon.
- 1.7.2. Sikringstiltaka må prosjekterast og verifiserast som del av byggesaka, jf. § 2.1.1. Prosjektering skal utførast av firma/personell som har sentral godkjenning for ansvarsrett som dekker fagområdet for tiltaksklasse 3. Det må verifiserast at tiltaka har tilstrekkeleg effekt, i tråd med byggteknisk forskrift, og at nærliggande område ikkje får økt ulempe. Dimensjonerande vassnivå er 200- årsflaum.

- 1.7.3 Som del av byggesaka skal flaum-/ledevollar visualiserast, og det skal gjerast greie for korleis krav i § 5.1.1 om utforming av sikringstiltak er følgt opp. Jf. også § 2.1.1.

§ 2 REKKEFØLGJEFØRESEGNER

2.1. Før det vert gjeve rammeløyve skal fylgjande vere oppfylt:

- 2.1.1. Risikoreduserande tiltak mot flaum og skred skal vere detaljprosjektert jf. § 1.8.
- 2.1.2 Det skal dokumenterast at innandørs støynivå tilfredstillar krav i TEK17, gitt ved grenseverdiar i NS 8175:2012, lydklasse C
- 2.1.3 Til søknad om rammeløyve skal det leggest ved ein utomhushusplan i målestokk 1:200. Denne skal dokumentere utforming av områda f_BUT, f_BLK, f_SPP2 og f_Gv, og spesifisere aktivitets- og leikeapparat ~~samt dokumentere midlertidig overflateparkering på BBB2.~~
- 2.1.4 Det skal føreligge godkjent VA-plan ved søknad om rammeløyve.

2.2. Før det vert gjeve igangsetjingsløyve skal:

- 2.2.1. risikoreduserande tiltak mot skred og flaum nemnt i §§ 1.8 og 2.1 vere utført
- 2.2.2. utbyggingsavtale mellom tiltakshavar og Voss kommune vere vedtatt. ~~Denne skal dekke delbidrag til framtidig sikring av nærliggande tiltak for gåande og syklende,~~
Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for BBB1 skal trafikkisikringstiltak for gåande og syklende langs Eskelandsvegen vera sikra opparbeidd. Tiltaka gjeld fortauge og utviding av bru nordsida Eskelandsvegen.
Før det vert gjeve igangsetjingsløyve for BBB2 skal trafikkisikringstiltak for gåande og syklende langs Peter Bondes veg vera sikra opparbeidd. Tiltak gjeld fortauge på nordsida av Peter Bondes veg.

2.3. Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve / ferdigattest til bueiningar / bustadar i planområdet skal:

- 2.3.1. risikoreduserande tiltak mot skred og flaum nemnt i §2.1 vere utført. Ved nybygging på BFS1 og BFS 2 må det gjerast eigne vurderingar.
- 2.3.2. vassforsyning, avlaup og veg inn i feltet vere etablert og gjort ferdig.
- 2.3.3. naudsynt tal parkeringsplassar, avfallsløysing, leikeareal og gangvegar vera opparbeid og gjort ferdig.
- 2.3.4. støyreduserande tiltak jf. rapport frå SWECO dagsett 14.06.2017 vere utført, også for leike- og uteopphaldsareal.
- 2.3.5. skal f_BUT og f_BLK vere opparbeid og arrondert i samsvar med gjeldande

kvalitetskrav for leike- og uteopphaldsareal (ref. § 3.3).

~~Før Voss kommune gjev midlertidig bruksløyve / ferdigattest til bygningar innanfor BBB1~~

2.3.6. For BBB1 skal f_SPP2 samt *parkering under bakken BUT og BLK vera etablert*. ~~nødvendig overflateparkering innanfor BBB2 vere opparbeida jf. krav i § 1.5.~~

2.3.7. ~~skal heis- og trappehuset innanfor BBB2 vere godkjent og klar til bruk.~~

2.3.8. ~~skal terrenget rundt overflateparkering og heis- og trappehuset vere opparbeid og sikra, også med omsyn til naboar.~~

2.3.9. *For BBB2 skal heis og trappehus som sikrar tilkomst til felles leike- og uteopphaldsareal (f_BLK og f_BUT) vera etablert.*

§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG

(Pbl § 12-5. ledd nr. 1)

3.1. Bustader- blokker

3.1.1. På BBB1 kan det etablerast eit leilegheitsbygg med inntil 4 ~~3~~ etasjar pluss loftsetasje. Bygget skal trappast ned mot sør jf. ~~snitt datert 11.4.18 og illustrasjonar.~~ *teikningar og illustrasjonar datert 17.02.23*

3.1.1.1. ~~Maksimal grad av utnytting er % BRA = 259 %.~~ *Maksimal grad av utnytting er 220 %.* Maksimalt tal leilegheiter er ~~36~~ *25*. Bygget skal utførast med saltak.

3.1.1.2. Maksimal mønehøgde for nordleg / høgste del av bygget er kote ~~94~~ *91.5*. Loftsetasjen skal tilbaketrekkast tilbake med minimum 15 % av underliggande etasje sitt arealomriss, for å gje plass til takterrasse.

3.1.1.3 Maksimal mønehøgde for lågaste del av bygget er kote ~~91~~ *88.5* eksklusivt eventuelt takoppbygg. Loftetasjen skal trekkast tilbake med minimum 35 % av underliggande etasje sitt arealomriss, for å gje plass til takterrasse.

~~3.1.1.4. Parkering for BBB1 skal løysast innanfor f_SPP2 og i parkeringsareal lagt under bakken BLK og BUT1. Parkering for BBB2 i kjellar innanfor BBB2 (med heis opp til terrengnivå / f_BUT) for tilkomst til BBB1.~~

3.1.1.5. Dei stramme linjene i eksisterande bygg skal vidareførast. Fargeval og materialbruk skal stå til omgjenvadane både med omsyn til stil og kvalitet, og skal dokumenterast og skildrast ved søknad om rammeløyve.

3.1.1.6 Støytiltak skal utformast i samsvar med rapport frå SWECO datert 14.06.2017, og som fylgjer:

Nordleg halvdel, 4. etasje og loftsetasje: Balkong må ha tett rekkverk med typisk 1,2 meter høgde. Soverom må plasserast mot skjerma balkong eller ved punkt på fasaden der støynivået er $L_{den} \leq 55$ dB.

Sørleg halvdel, 1 – 3 etasje: Balkong må ha tett rekkverk med typisk 1.3 meter høgde mot sørvest. Himling under overliggande balkong må vere lydabsorberande. Soverom må plasserast med vindauge mot skjerma balkong. Balkongar med fasade mot sør må ha innglassing.

~~**Sørleg halvdel, 4. etasje:** Bueningar mot nord må ha tett rekkverk på balkong med typisk høgde lik 1,2 meter. Soverom (mot nord) må ha vindauge mot skjerma balkong.~~

3.1.2. På BBB2 kan det etablerast eit leilegheitsbygg på 3 ~~og 4~~ etasjar med parkeringskjellar på inntil ~~2~~ *1* etasjar. ~~Bygget skal trappast ned jf. snitt datert 11.4.18 og illustrasjonar.~~

Bygget skal trappast i vest jf illustrasjonar datert 17.02.23

3.1.2.1. Maksimal grad av utnytting er %-BRA = 170 % ~~251%~~ inkl. parkering. Maksimalt tal leilegheiter er 13.

3.1.2.2. Bygget skal utførast med flatt tak. Takoppbygg skal ikkje dekke meir enn 20 % av takflata.

3.1.2.3. Maksimal gesimshøgde mot aust er kote +78 ~~82~~ eksklusivt eventuelle takoppbygg til ventilasjon / heisoppbygg. Parapet / rekkverk rundt takterrasse må vere støytette.

- 3.1.2.4. Maksimal gesimshøgd mot vest er kote +78 ekskl. takoppbygg til ventilasjon / heis. Parapet / rekkverk rundt takterrasse må være støytett.
- 3.1.2.5. Fargeval og materialbruk skal stå til omgjevnadane både med omsyn til stil og kvalitet. Formgjeving, fargeval og materielle løysningar skal dokumenterast og skildrast ved søknad om rammeløyve.
- 3.1.2.6. Til parkeringsgarasjen må det etablerast heis- og trappehus som skal gi tilkomst til alle byggets etasjar samt til f_BUT.
- 3.1.2.7 Støytiltak skal utformast i samsvar med rapport frå SWECO datert 14.06.2017. Alle bueiningane må vere gjennomgåande. Soverom skal plasserast slik at dei får vindaug mot stille side. Balkong mot veg skal vere innglassa.

3.2. Bustader – frittliggjande småhusbusetnad

- 3.2.1. På BFS1 og BFS2 kan det etablerast ein bustad med utleigedel.
- 3.2.2. Parkering må løysast på eiga tomt etter gjeldande krav.
- 3.2.3 Ved nybygging må det gjerast eigne flaum- og skredvurderingar.
- 3.2.3. For BFS1 gjeld det at:
 - 3.2.3.1. Maksimal utnyttingsgrad er %-BRA = 20 %
 - 3.2.3.2. Maksimal mønehøgd er 9 meter over snitt planert terreng.
- 3.2.4. For BFS2 gjeld det at:
 - 3.2.4.1. Maksimal utnyttingsgrad er %-BRA = 18 %.
 - 3.2.4.2. Maksimal mønehøgd er 9 meter over snitt planert terreng.

3.3. Leike- og uteopphaldsareal, f_BLK og f_BUT.

- 3.3.1. Det skal setjast av minst 25 kvm felles leike og uteopphaldsareal pr. bustadeining. I berekningsgrunnlaget inngår areal på terreng og / bakkenivå.
- 3.3.2 Uteopphaldsareal, f_BUT, er felles for BBB1 og BBB2, og skal opparbeidast som felles opphaldsareal. .

- 3.3.3. Leikeareal, f_BLK, er felles leikeareal for BBB1 og BBB2, og skal opparbeidast som ein nærleikeplass / leikeplass ved inngangsparti med passande aktivitetar og leikeapparat for ulike aldersgrupper.
- 3.3.4 Leike- og uteopphaldsareal skal ha gode soltilhøve, sikrast mot støy jamfør § 1.7, 2.3.3 og 3.1., trafikk og ureining iht. Retningsline T-1442/2016 og Retningsline T-1520.
- 3.3.5 Areala skal opparbeidast med god og varig kvalitet og skal vere gjort ferdig samtidig med bustadene.
- 3.3.6 Det er tillate å sette opp støyskjermar eller andre støyreducerande tiltak innanfor f_BUT.
- 3.3.4. Tidlegare tilfluktsrom innanfor f_BLK kan nyttast til sykkelparkering, boder og/eller liknande.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(Pbl § 12-5. ledd nr. 2)

4.1. Køyreveg

- 4.1.1. o_SKV1 – 3 er offentleg køyreveg.
- 4.1.2. o_SKV 4 er bru over Storagrovi innanfor planområdet.

4.2. Annan veggrunn- teknisk anlegg

- 4.2.1. Annan veggrunn, o_SVT 1-2, skal nyttast til grøfter, skjeringar, fyllingar, murar m.m.

4.3. Annan veggrunn- grøntareal

- 4.3.1. Annan veggrunn, o_SVG 1-2 skal nyttast til grøntareal og tilsåast.

4.4. Parkeringsplassar

- 4.4.1. o_SPP1 er offentleg parkeringsplass.
- 4.4.2. f_SPP2 er felles parkeringsplass tilhøyrande BBB1.

§5 GRØNSTRUKTUR

(Pbl. § 12-5. ledd nr. 3)

5.1. Grønstruktur

- 5.1.1. Grønstruktur, o_G1, G2 – G4, o_G5 og o_G6 skal nyttast til blågrønstruktur der naturleg vegetasjon skal bevarast. Kantvegetasjon langs vassdraget kan berre takast ut dersom av sikkerheitsmessige årsaker. Innanfor G2 og G3 er det tillate med sikringstiltak som flaum-/ledevollar og erosjonssikring av elvekanten, jf. § 1.8. Sikringstiltak skal utformast på ein tiltalande måte, og skal i størst mogleg grad stå fram som naturlege element i landskapet. Det skal leggjast vekt på å tilpasse sikringstiltak til eksisterande landskap/terreng og vegetasjon. Sikringstiltak innanfor G2 skal etablerast og utformast på ein måte som ikkje medfører innsnevring av eksisterande tilkomstveg og øvrigt nyttbart areal for gbnr 42/1.
- 5.1.2 Grønstruktur, f_GV, skal nyttast til vegetasjonsskjerm. Arealet skal tilsåast og beplantast. Utforming skal dokumenterast i utomhusplan vedlagt søknad om rammeløyve.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØYRANDE STRANDSONE

(Pbl. § 12-5. ledd nr. 6)

6.1. Naturområde i sjø og vassdrag

- 6.1.1. Friluftsområde i sjø og vassdrag, VNV, langs Storagrovi skal bevarast med naturleg elvelaup. Det er tillate med sikringstiltak som senking av elveløpet jf. rapport frå SKRED AS, dok.nr. 17063-01-2.

§7 OMSYNSSONER

(Pbl. § 12-6)

7.1. Støy, H210 og H220

- 7.1.1. Raud støysone H210_1 gjeld for vegstøy.
- 7.1.2. Raud støysone H210_2 gjeld for veg- og banestøy.
- 7.1.3. Gul støysone H220 gjeld for vegstøy.
- 7.1.4. Innanfor gul støysone er det løyve til å etablere støyfølsame bygningar under føresetnad av at avbøtande tiltak gjev tilfredsstillande støynivå, jf. T-1442/2016 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. For

planlegging / tiltak innanfor omsynssoner H210 og H220 gjeld § 1.6 og 2.3.4.

7.2. Flaumfare H320

Omsynssona syner område med flaumfare, berekna 200 års flaum med 40% klimapåslag. Det er ikkje tillate med bygging innanfor flaumsona utan at det er gjennomført dokumenterte og verifiserte sikringstiltak mot flaum, jf. §1.8, som sikrar tilstrekkeleg tryggleik i samsvar med byggteknisk forskrift.

7.3 Ras- og skredfare H310

Det er ikkje tillate med bygging innanfor ras- og skredfaresona utan at det er gjennomført dokumenterte og verifiserte sikringstiltak mot ras- og skredfare, jf. §1.8, som sikrar tilstrekkeleg tryggleik i samsvar med byggteknisk.

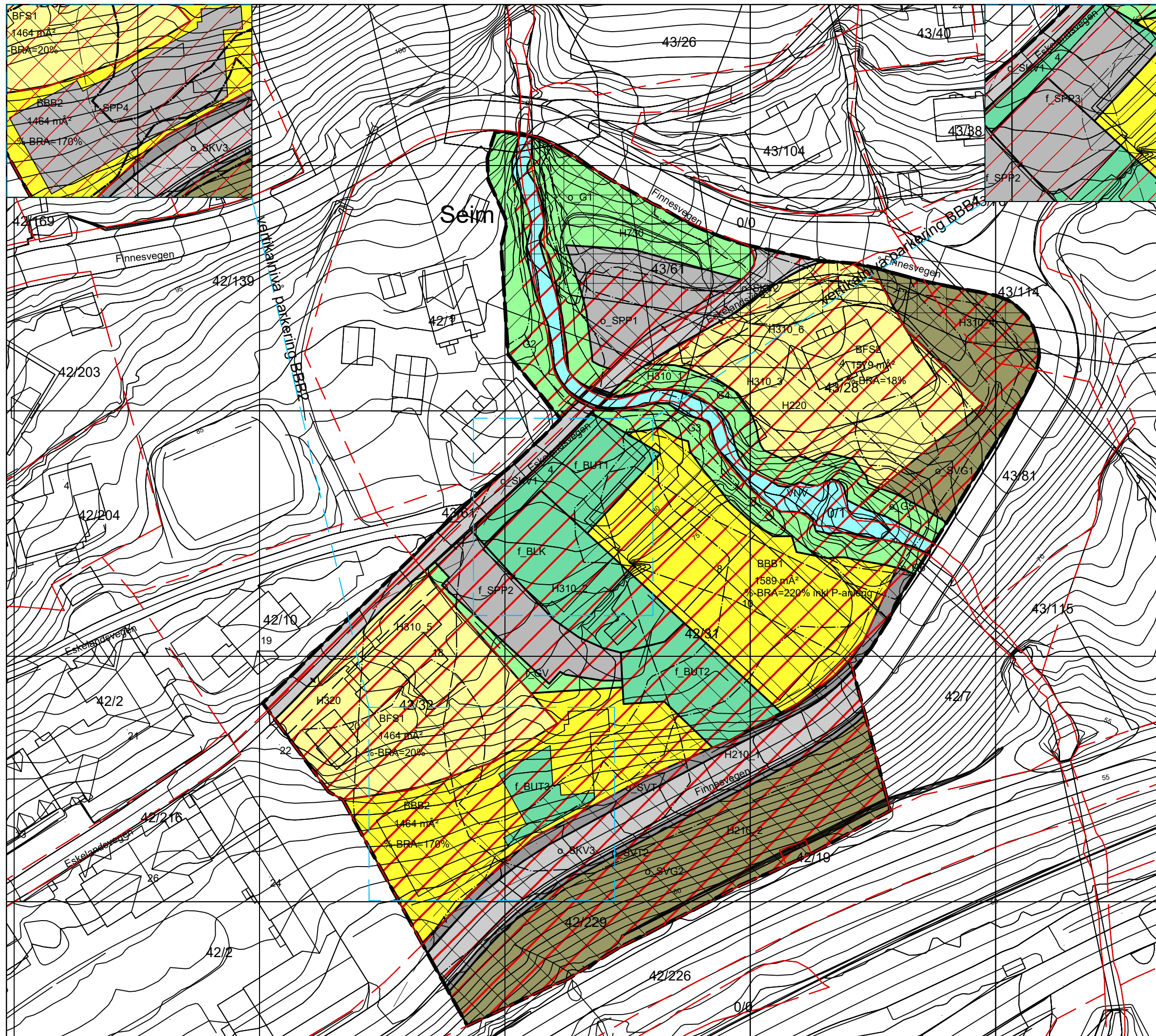
H310_1 syner areal med ras- og skredfare med nominell årleg sannsyn $\geq 1/100$

H310_2, H310_3 og H310_4 syner areal med ras- og skredfare med nominell årleg sannsyn $\geq 1/1000$

H310_5 og H310_6 syner areal med ras- og skredfare med nominell årleg sannsyn $\geq 1/5000$

7.4. Bandlegging etter lov om kulturminne, H730

7.4.1. Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan verke inn på dei automatisk freda kulturminna innanfor omsynssona H730 er ikkje tillaten utan etter dispensasjon frå kulturminnelova. Søknad skal sendast regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsett.



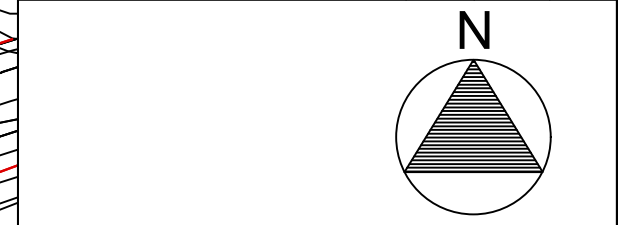
- TEGNFORKLARING**
- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)**
- Bustader -frittliggende-småhus (1111) BFS
 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113) BKB
 - Uteoppfallsareal (1600) BUT
 - Leikeareal (1610) BLK
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)**
- Køyevveg (2011) SKV
 - Annan veggrunn - tekniske anlegg (2018)
 - Annan veggrunn - grøntareal (2019)
 - Parkeringsplassar (2082) SPP
- Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)**
- Blågrønnstruktur (3001) G
 - Vegetasjonsskjerm (3060) GV
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5 nr. 6)**
- Naturområde i sjø og vassdrag (6610) VNV
- Hensynssoner (PBL § 12-6)**
- Rød sone iht. T-1442 (210) H210
 - Gul sone iht. T-1442 (220) H220
 - Ras- og skredfare (310) H310
 - Flomfare (320) H320
 - Båndlegging etter lov om kulturminner (730) H730
- Linjesymbol**
- RpGrense
 - RpFormålsgrense
 - Byggegrense
 - RpStøygrense
 - RpFaregrense
 - RpBåndleggingGrense
 - Eiendomsgrense
- Punktsymboler**
- Avkjørsel - både inn og utkjørsel (1242)
 - %-BRA=@% prosent bruksareal etter TEK2010
 - REG.EIERFORM (PBL§12-7 NR 14)
 - o_ Offentlig arealformål
 - f_ Felles arealformål

Basiskart
 Geodetisk grunnlag: UTM32_Euref89
 Geodetisk høiglegrunnlag: NN2000
 Ekvivalens: 1 m
 Siste uttaksdato basiskart: 07.01.2022
 Kartmålestokk: 1:750 ved arkformat A3
 Kjelde for kart er Kartverket - FKB - data - Geovekst

0 M 5 M 10 M 15 M 20 M

ENDING PLAN
 PLAN ID:

SAKSHANDSAMING IFLG. PBL	SAKSNR.	DATO	SIGN.



Plankart endring
Detaljreguleringsplan ID 2014009

REV	ENDINGAR	DATO	SIGN.

Prosjekt nr 1285 - 22

GAMLE VOSS HUSFLIDSKULE - ENDRING DETALJPLAN
 TILTAKSHAVER HUSFLIDSKULEN AS

mossige as arkitektur
 bergsliplassen 2
 N-5700 VOSS

telefon 922 48 847
 e-post: baard@mossige.no
 www.mossige.no

TEIKNINGSTITTEL

ENDING DETALJREGULERINGSPLAN
 GAMLE VOSS HUSFLIDSKULE GBNR. 42/31

MÅL	DATO	TEIKN.	ANSV.	KONTR.	TEIKN.NR.	REV.
1 : 750	17.03.2023		BM	BM		A200

Utbyggingsavtale Gamle Voss Husflidskule

Estimerte kostnader over tiltak	meter	pris pr m	Sum
Breiddeutviding fortau Finnesvegen - Eskelandvegen, inkl muring	200	10000	kr 2 000 000,00
Ny bru storagrova			kr 800 000,00
Autovern langs elv og busshaldeplass	50	1000	kr 50 000,00
Masseutskifting veg Eskelandsvegen	100	5000	kr 500 000,00
Oppgradering skilt i ormådet, fotgjengerovergang etc.			kr 200 000,00
Belysning 5 ljostaster	5	30000	kr 150 000,00
Asfaltering veg og fortau eks parkeringsplass Eskelandsvegen			kr 300 000,00
Forsterking, tilrettelegging og utskifting VA Eskelandsvegen			kr 1 300 000,00
Sum anlegg			kr 5 300 000,00
Prosjektering, byggeleie, rigg og drift 15 %			kr 795 000,00
Totalt			kr 6 095 000,00



Organisasjonsnummer: 929 049 160

Organisasjonsform: Aksjeselskap

Stiftingsdato: 08.03.2022

Registrert i
Føretaksregisteret: 07.04.2022

Føretaksnavn: HUSFLIDSKULEN AS

Forretningsadresse: Eskelandsvegen 8
5704 VOSS

Kommune: 4621 VOSS

Land: Noreg

Aksjekapital NOK: 50 000,00

Styre:
Styreleiar: Sigbjørn Andreas Slåtten
Stallgata 15
5700 VOSS

Styremedlem: Jan Thomas Liseth

Signatur: Styrets medlemmer hver for seg.

Revisjon av
årsrekneskap: Føretakets årsrekneskap skal ikkje
reviderast.

Vedtektsfesta formål: Eiendomsutvikling, herunder kjøp og
salg av eiendommer samt det som
naturlig står i forbindelse med
dette.



Brønnøysundregistera

REGISTERUTSKRIFT FRÅ EININGSREGISTERET OG FØRETAKSREGISTERET

Type opplysningar:	Registrerte opplysningar:	Dato for registr.:	Merknad:
Organisasjonsnr.:	929 049 160		
Namn/føretaksnamn:	HUSFLIDSKULEN AS	07.04.2022	
Forretningsadr.:	Eskelandsvegen 8 5704 VOSS	07.04.2022	
Kommune:	4621 VOSS		
Land:	Noreg		
Organisasjonsform:	Aksjeselskap	07.04.2022	
Stiftingsdato:	08.03.2022	07.04.2022	
Vedtektsdato:	08.03.2022	07.04.2022	
Vedtektsfesta formål:	Eiendomsutvikling, herunder kjøp og salg av eiendommer samt det som naturlig står i forbindelse med dette.	07.04.2022	
Verksemd/bransje:	Eiendomsutvikling, herunder kjøp og salg av eiendommer samt det som naturlig står i forbindelse med dette.	07.04.2022	
Institusjonell sektorkode:	2100 Private aksjeselskap m.m.	07.04.2022	
Særlege opplysningar:	Registrert i Føretaksregisteret	07.04.2022	
Aksjekapital NOK:	50 000,00	07.04.2022	
Styre:		07.04.2022	
Styreleiar:	Sigbjørn Andreas Slåtten Stallgata 15 5700 VOSS Fødselsdato: 20.04.1963		
Styremedlem:	Jan Thomas Liseth Geithusvegen 156 5259 HJELLESTAD Fødselsdato: 01.04.1973		
Signatur:	Styrets medlemmer hver for seg.	07.04.2022	
Revisjon av årsrekneskap:	Føretakets årsrekneskap skal ikkje reviderast. Vedtaksdato: 08.03.2022	07.04.2022	

Type opplysninger:	Registrerte opplysninger:	Dato for registr.:	Merknad:
Rekneskapsfører:	Autorisert rekneskapsførarselskap Organisasjonsnummer 999 329 055 ØKONOMIKONTORET VOSS AS 2. etg Miltzows gata 2 5700 VOSS	07.04.2022	
Målform:	Nynorsk	07.04.2022	
Stiftar:	Organisasjonsnummer 926 043 749 VOSSEVANGEN UTVIKLING AS Evangervegen 3 5704 VOSS	07.04.2022	
	Organisasjonsnummer 989 187 171 LISETH CONSULTING & MANAGEMENT AS Geithusvegen 156 5259 HJELLESTAD		