

Utsikt mot fjord og fjell

Gode lys- og soltilhøve

Byggjeklare tomter

TY BUSTADFELT

11 SOLRIKE OG ATTRAKTIVE TOMTER FOR SAL VED AURLANDSVANGEN





Figur 1: Forside - utsyn mot Flenjaeggi. Foto: Aurland kommune

Figur 2: Utsyn i retning Aurlandsvangen. Foto: Aurland kommune

Aurland kommune - *det naturlege valet*

Aurland kommune ligg vakkert til ved Sognefjorden, sentralt ved E16 mellom Oslo og Bergen. Me ynskjer å vera Noreg sin fremste kommune på heilårsturisme, og har eit mangfaldig næringsliv i vekst. Me er om lag 1 780 innbyggjarar fordelt på bygdene Aurlandsvangen, Undredal, Flåm, Gudvangen og Vassbygdi.

Aurland kommune satsar spesielt på trygge oppvekstkår, nærings- og bustadutvikling og god tenesteyting. Kommunen har gode kultur- og idrettstilbod både for små og store, som til dømes basseng, musikkskule, klatring, handball, fotball, friidrett og boksing. På kulturskulen kan ein få opplæring i gitar, trommer, bass og biletkunst med meir.

Aurland er ei naturperle og ideelt for fjellturar, jakt og fiske. Nærøyfjorden og Aurlandsfjorden er på UNESCO si verdsarvliste for det spektakulære fjell- og fjordlandskapet. Det er kort veg til Myrkdalen, Vatnahalsen, Sogndal og Hemsedal om du likar å gå langrenn eller vil i slalåmbakken. Vil du nyte god mat, har me restaurant, kafé, bryggeri og bakeri.



Besøksadresse: Vangen 1
Epost: postmottak@aurland.kommune.no
Telefon: 57 63 29 00

TY BUSTADFELT

Attraktive bustadtomter for sal

Aurland kommune kan no tilby byggjeklare bustadtomter på øvre del av Ty for sal til privatpersonar og utbyggjarar. Ty er eit nyetablert bustadfelt som er knytt til eksisterande felt. Det ligg om lag 1,5 km frå Aurlandsvagen, vakkert plassert med nydeleg utsyn til fjorden og fjella. Tomtene vil innan juli 2023 vere byggjeklare og ferdig opparbeidd med kommunal infrastruktur.

Tomteprisar frå KR 932 460,-

KVALITETAR

- Utsyn mot fjord og fjell
 - Nær sentrum
- Sørvendte tomter med gode lys- og soltilhøve
- Byggjeklare tomter med straum, VA og fiber lagt fram til tomta



Figur 4: Utsyn sør for tomtene. Foto: Aurland kommune



Figur 5: Utsyn nordover, opparbeidet tomt. Foto: Aurland kommune



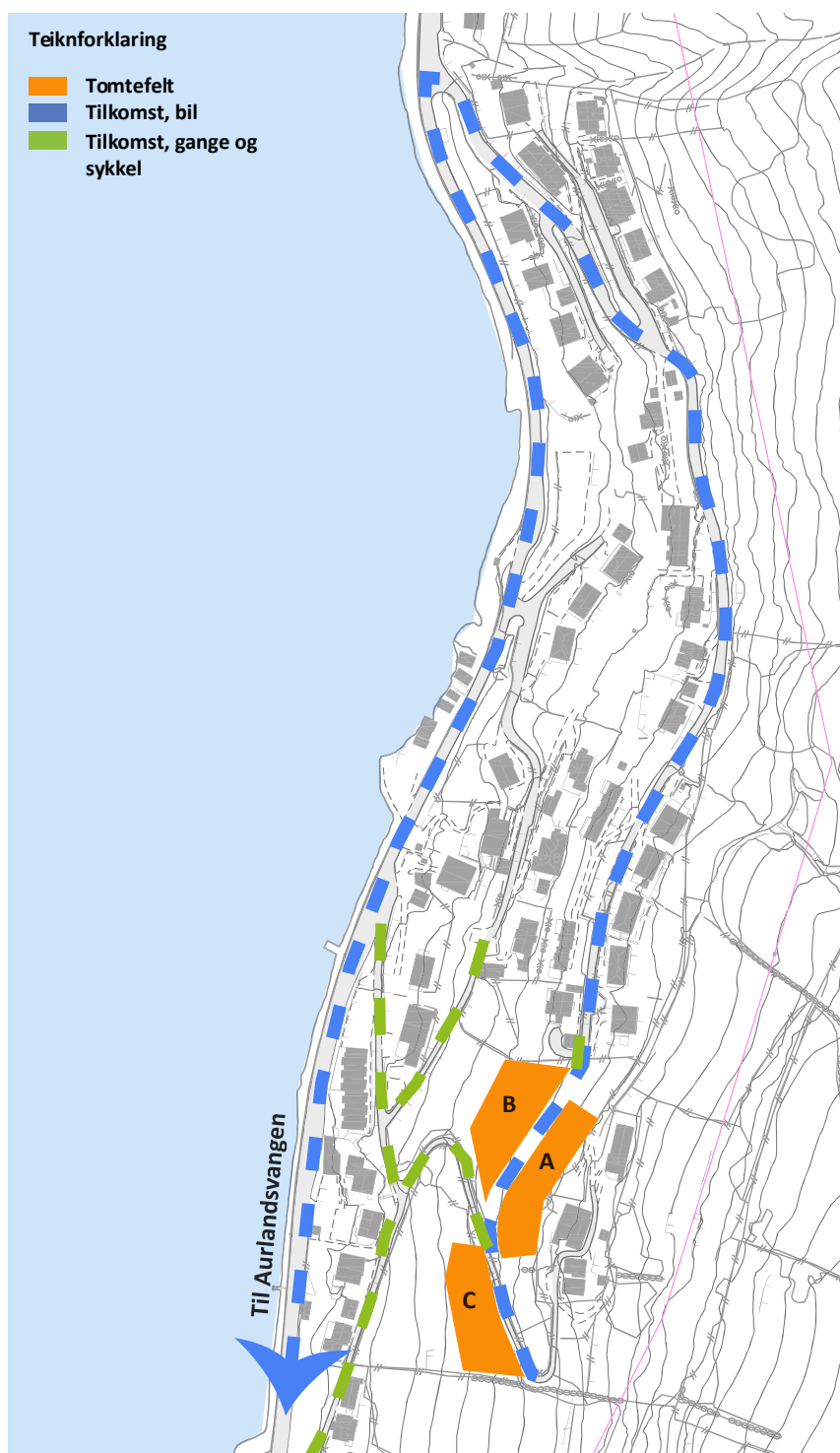
Figur 6: Utsyn nord-vest, sjøfront. Foto: Aurland kommune



Figur 7: Tomteareal markert med raud stipla linje. Foto: Aurland kommune

TILKOMST

Frå Aurlandsvangen har ein tilkomst via fylkesveg (Skjerdalsvegen) og kommuneveg fram til bustadfeltet på Ty. Det er også etablert gang- og sykkelveg langs fylkesvegen.



TILGJENGELEGE TOMTER

Øvre del av Ty har totalt 11 tomter fordelt på 3 felt, det er no 5 tomter i felt A og 3 tomter i felt B som er tilgjengelege for private kjøparar, og 3 tomter til utbyggjar i felt C.

**Plan ikkje i målestokk, sjå vedlegg.*





Figur 8: Husa skal ha eit felles arkitektonisk uttrykk, illustrasjonen frå Arkitektkontoret 4B er forande

FELT A

*Plan ikkje i målestokk, sjå vedlegg.



FELT B

*Plan ikkje i målestokk, sjå vedlegg.



FELT C

For felt C må det takast omfattande omsyn til topografien og dei geotekniske tilhøva på staden. Det er naudsynt å byggje ut dei tre tomtene i eitt byggjesteget og rett rekkefølge, desse tomtene vil derfor seljast til ein samla utbyggjar som byggjer og sel vidare til aktuelle kjøparar. Alternativt kan feltet tildelast tre private som kan dokumentere samordna prosjektering og utbygging.

**Plan ikkje i målestokk, sjå vedlegg.*



Prisar

Tomteprisane er fastsett av Aurland kommune i formannskapssak 031/23, den 25.05.2023.

Pris per tomt i felt A og B varierer frå kr 932 460 til kr 970 260. Felt C er prissett til kr 5 572 800. Sjå vedlegg 1 for prisskjema per tomt.

Tildeling av tomt

For å sikre at tildeling av dei kommunale tomtene vert ivareteke etter retningslinjer vedteke av kommunestyret 10.02.2022 sak 008/22, er det følgjande føringar for tildelinga:

Felt A og B kan berre kjøpast av privatpersonar. Privat vidaresal av ubygd tomt er ikkje mogleg, kjøpskontrakta vil regulere at kommunen har attkjøpsrett for tomta for kjøpspris utan indeksregulering. Tomtekjøpar må i så fall dekke omkostningar.

Dersom det er fleire interessantar per tomt, vil dei tildelast etter følgjande fordelingsnøkkel:

Felt A – Loddtrekning

Felt B – Loddtrekning

Felt C – Tildeling til beste tilbod, vekta 60% på tilbodspris og 40% på framdrift

Privatpersonar kan by på fleire tomter for å auke sannsynet for tildeling ved stor interesse. Ein vil få tildelt maksimalt ei tomt, sjølv om ein har søkt på fleir. Om ein søker på fleir, kan søker prioritere. Det er berre tillate med ein søknad frå kvar hustand for kvar bustadtomt. Dersom søkjar har fått tildelt ei tomt gjennom loddtrekning, vert denne søkjaren ikkje med i loddtrekninga på neste bustadtomt.

Frist for å levere søknad for alle felt, er 01.09.23. Dersom det ikkje er søkjarar på ei bustadtomt innan søknadsfristen er ute, kan denne verte tildelt fortløpande etter fyrste til mølla-prinsippet, når søknad kjem kommunen i hende.

Skjema for å søke på tomt ligg i vedlegg 2. Forklaring på utfylling står i skjemaet i vedlegget.

Framdrift og føringar for utbygging

Som eit av krava i reguleringsplanen, skal det leverast samla situasjonsplan for kvart av byggjefelt A, B og C før ein kan starte å byggje i det einskilde byggjefeltet. For å innfri dette, saman med tilhøva på plassen, er det sett tydelege føringar til kva som kan byggjast, og korleis. Punkta vert også ein del av kjøpekontrakten.

- Husa skal ha eit felles arkitektonisk uttrykk, illustrasjonane frå Arkitektkontoret 4B i vedlegg 3 er førande
- Husa skal ikkje vere identiske, men ha same formuttrykk og harmonerande fargar.
- Bustadane skal tilpassast eksisterande terrengfall med underetasje med tilbakefylling mot terreng i bakkant. Støttemurar skal tilpassast naturleg terrengfall.
- Bustader på oppsida av vegen i felt A vil ikkje få universell utforming grunna høgdeforskjell frå veg til byggjeflate for underetasje. Dette kan eventuelt løysast med heis frå garasje til bustad.
- Dersom tomtekjøpar vil starte bygging før nabotomt er klar, skal fylling mot nabotomt gjerast på ein slik måte at naboeigedomen kan byggast på utan vidare tiltak med omsyn til fyllmassar
- Terrengmurer som byggast skal vere stabile og i god teknisk stand sjølv om dei etter ferdig utbygging ikkje vil vere synlege
- Tomtekjøpar får ansvar og kostnad for etablering av fylling frå tomtegrense og ned mot grunnmur, og tomta elles.
- Dersom det ikkje er søkt igangsetjingsløyve for tomta innan to år frå dato på tildelingsbrev med kjøpskontrakt, er tomtekjøpar pliktig å selje tomta attende til kommunen for same pris som den vart kjøpt for. Prisen skal ikkje indeksregulerast, og tomtekjøpar må dekke omkostningar

Kommunal infrastruktur

Anlegg for vatn, avlaup, overvatn, straum og fiber er ført fram til den einskilde tomta. Det vert lagt opp til samordna utbygging mellom Aurland kommune og tomtekjøpar ved å etablere veg og byggetomt på same tid. God kommunikasjon mellom tomtekjøpar og kommunen er forventa og avgjerande.

Planføresegner vedtekne i kommunestyret 20.10.2016

Endring etter § 12 – 14 i plan- og bygningsloven

Nr	Endring:	Dato	Sak

Handsaming etter §§ 12-10 og 12-12 i plan- og bygningsloven:

		Dato	Sak
1. gangs handsaming	Utval Plan og utvikling		
Offentleg ettersyn			
2. gangs handsaming	Utval Plan og utvikling		
Godkjenning	Kommunestyret		
Kunngjering	Sogn Avis		

1 Avgrensing av området

Det regulerte området er vist på plankartet med plangrense, sist datert den 2016-03-18, og godkjent av Aurland kommunestyre i sak -----.

2 Reguleringsformål

Området er regulert til følgjande formål:

- Bygningar og anlegg, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1
 - Bustader - frittliggande (BFS1 – BFS4) [Rp 1111]
 - Bustader - konsentrert (BKS1 – BKS2) [Rp 1112]
 - Renovasjonsanlegg (BRE) [Rp 1550]
 - Leikeplass (BLP) [Rp 1610]
 - Kombinert næring og landbruk (BAA) [Rp 1900]
- Samferdsleanlegg og tekniske infrastruktur, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2
 - Køyreveg (SKV1 – SKV4) [Rp 2011]
 - Gang-/sykkelveg (SGS) [Rp 2015]
 - Anna veggrunn – teknisk anlegg [Rp 2018]
- Grønstruktur, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 3
 - Grønstruktur (G1 og G6) [Rp 3001]

4. Landbruks-, natur- og friluftsområde, jf. PBL § 12-5, 2. ledd nr. 5
 - Landbruk (LL) [Rp 5110]

5. Omsynssoner, jf. PBL § 12-6
 - Faresone – ras og skred [310_], høgspentanlegg [370_], radon [330_] - Særskilt angitte omsyn – kulturmiljø [570]

3 Felles føresegner

3.1 Samstundes opparbeiding

- a. Før det vert gjeve løyve til gjennomføring av tiltak i område avsett til bygg og anlegg, skal løysing for vatn og avlaup etablerast samt løysing for handtering av overflatevatn vere etablert. Det skal og vere etablert tilkomst, parkering og tekniske anlegg for elektrisitet.
- b. Før det vert gjeve løyve til oppføring av bygg i områda skal kryss/tilkomst frå fv 242 ha frisikt på 6 x 72 meter.
- c. Tilkomstveg frå fv 242 til felt BKS1, BKS2 og BFS2 skal før det vert gjeve bruksløyve på bueining i felt BKS1, BKS2 og BFS2 ha ei utforming inn mot fv 242 med maks fall dei 12 siste meterane på 3 %.
- d. Tilkomstveg frå fv 242 til felt BFS1 og BFS3 skal utformast i samsvar med N100 «Veg- og gateutforming» og skal vere ferdig opparbeidd før løyve til tiltak vert gjeve i felt BFS1 og BFS3. Anna trafikkareal skal utformast på ein slik måte at lastebil/brannbil er trygga tilgjenge gjennom krysset.
- e. Leikeområde BLK og gangvegssystem skal opparbeidast samtidig som annan offentleg infrastruktur og før bustadane i BKS1, BKS2, BFS1, BFS2 og BFS3 vert tekne i bruk.

4 Felles føresegner for bygningar og anlegg

- a. Søknad om løyve til oppføring av bustad skal innehalde situasjonsplan i målestokk 1:500 der det er gjort greie for plassering av bygningar, parkeringsplassar, støttemurar og gjerde. Det skal gjerast greie for arrondering av massar. Ved søknad skal det følgje ei skriftleg grunngjeving for bygg si utforming, spesielt i høve tilgrensande bygg og kvalitetar ute.
- b. Byggegrenser går fram av plankartet. Grensa gjeld ikkje for garasjar/carportar i område for frittliggande bustad (BFS1 og BFS2). Desse kan plasserast inntil 1,5 meter frå vegskulder om dei ligg langs med vegen, og 4 meter frå vegskulder om dei ligg på tvers. Garasje/carport kan plasserast inntil 1 meter frå nabogrense.
- c. På tomt skal det opparbeidast 1,5 biloppstillingsplassar pr. bustadeining, samt 0,5 plassar til gjesteparkering. I område for konsentrert bustadbygging kan talet på parkeringsplassar reduserast til 1 biloppstillingsplass pr. bustadeining, samt 0,5 plassar til gjesteparkering, dersom gjesteparkeringsplassane vert etablert i felles parkeringsanlegg.
- d. Det skal byggjast overdekte parkeringsplassar (carport/garasje) tilsvarande min. 1 plass pr. husvære.
- e. Parkeringsareal for den einskilde bustaden skal vere opparbeidd før bruksløyve vert gitt.

- f. Mur kan førast opp med inntil 2,5 meter høgde frå murfot til murtopp. Fylling/skjering skal ikkje endre terrenget meir enn maksimalt 2,5 meter.
- g. Det skal vurderast energifleksibilitet og alternative løysingar for varme og kjøling.

4.1 Bustader - frittliggande (BFS1 – BFS3)

- a. Grad av utnytting er maks BRA = 350 m².
- b. Gesimshøgda skal ikkje overskride 7 meter frå gjennomsnittleg planert terreng.
- c. Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere 25 m² pr bueining på bakkeplan. Uteopphaldsareal skal vere eigna for opphald og ha god tilkomst frå husværa, samt vere skjerma for støy, ha gode sol- og lystilhøve. Arealet skal ikkje vere brattare enn 1:3.
- d. Bygningane skal oppførast i tradisjonelle trekonstruksjonar. Dei skal ha skråtak med takvinkel maks 35 grader. Det skal vere lik takløyising/vinkel på husa innafor kvart av dei tre områda.
- e. Mindre justering av tomtegrense er tillate.

4.2 Bustader - konsentrert (BKS1 – BKS2)

- a. Det må utarbeidast samla situasjonsplan for kvart av områda BKS1 og BKS2 før tiltak kan gjennomførast. Situasjonsplanen skal i tillegg til det som går fram av punkt 4, bokstav a, uteopphaldsareal/leikeplass og plassering av garasjar/carportar og. I område BKS2 skal situasjonsplanen vise vendehammar.
- b. Grad av utnytting er maks %-BYA = 30 %.
- c. Gesimshøgda/mønehøgda skal ikkje overskride 7,5 meter i området BKS1 og 6,5 meter i området BSK2 frå gjennomsnittleg planert terreng.
- d. Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vere 25 m² pr bueining på bakkeplan. Uteopphaldsareal skal vere eigna for opphald og ha god tilkomst frå husværa, samt vere skjerma for støy, ha gode sol- og lystilhøve. Arealet skal ikkje vere brattare enn 1:3.
- e. Bygningane skal oppførast i tradisjonelle trekonstruksjonar. Dei skal ha flate tak eller skråtak med takvinkel maks 35 grader. Det skal vere lik takløyising/vinkel på husa innafor kvart av dei to områda.
- f. I område BKS2 kan balkongar byggjast ned til 0,25 meter frå regulert anna veggrunn – føreset at fri høgde under balkongen er min. 4,5 meter rekna frå vegen sitt nivå på staden.

4.3 Renovasjonsanlegg (BRE)

- a. Område BRE er felles for heile planområdet.
- b. Det kan sett opp bosbu(er) og plasserast felles postkassestativ i området.

4.3 Kombinert næring og landbruk (LL)

- a. Det må utarbeidast samla situasjonsplan før ny bygningsmasse kan førast opp.
- b. Grad av utnytting er maks %-BYA = 10 %.
- c. Gesimshøgda skal ikkje overskride 7 meter frå gjennomsnittleg planert terreng.

- d. Bygningane skal oppførast i tradisjonelle trekonstruksjonar og dei skal ha skråtak.

5 Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur

- a. Samferdsleanlegg SKV1, SKV2 og SKV4 er offentlege, og skal opparbeidast med ei inndeling som vist på plankartet. Mindre tilpassingar mellom dei ulike områda er tillete for å betre stigingstilhøva på vegane. Samferdsleanlegg SKV3 er privat.
- b. Før det vert gjeve løyve til auke av bruksarealet innanfor det kombinerte området næring og landbruk skal det opparbeidast ny tilkomst gjennom område B3 i kommuneplanen og veg SKV3 går over til gang- og sykkelveg.

6 Grønstruktur

- a. Grønstruktur skal nyttast til uteopphald og som samband.

7 Omsynssoner

7.1 Faresone – ras og skred

- a. Det kan ikkje gjennomførast tiltak i faresona 310_1.

7.2 Faresone – radon

- a. Det er lagt til grunn at det er radon i grunnen. Tetting og ventilering skal dimensjonerast slik at omsynet er ivareteke innanfor faresona H330_1 – H330_5 i samsvar med krav (§ 13-5) i teknisk forskrift til plan og bygningslova.

7.3 Faresone – høgspenn

- a. Det kan ikkje førast opp bygg, anlegg for leik, idrett eller andre aktivitetar for lengre opphald i faresone 370_1.

7.4 Særskilte angitte omsyn – kulturmiljø (570_1)

- a. Dei utvendige fasadane skal takast vare på og nye bygg eller bygningsdel skal tilpassast det etablerte bygningsmiljøet.
- b. Ved søknad skal det følgje ei skriftleg grunngjeving for bygg si utforming, spesielt i høve tilgrensande bygg og kvalitetar ute

8.0 GRENSE FOR FØRESEGN

8.1 Kulturminne innanfor område for føresegn (#1)

#1 med id 180510 er automatisk freda kulturmine (dyrkings) med tilhøyrande sikringszone. Planen er søknad om frigjeving av kulturminnet merka #1 med id 180540.

Visning

Det vert ikkje lagt opp til offentlege visningar. Ta kontakt med kommunen ved ønskje om visning saman med representant frå kommunen.

For meir informasjon, spørsmål eller for å avtale visning, kontakt Aurland kommune:

Besøksadresse: Vangen 1

Epost: postmottak@aurland.kommune.no

Telefon: 57 63 29 00

Vedlegg:

1. Prisskjema
2. Søknadsskjema
3. Illustrasjonar frå 4B
4. Reguleringsplan (heile)
5. Kjøpekontrakt