



Utbyggingsplan Stokkalandsmarka

ME LØFTER I LAG

INNHALD

STOKKALANDSMARKA	5
1.0 INNLEIING	5
DEL I: STATUS 2016.....	7
1.1. PLANSTATUS.....	7
1.1.1 Kommuneplan for perioden fram til 2028:.....	7
1.1.2 Reguleringsplanar – Bustadfelt	8
1.1.3 Reguleringsplanar - Næringsområder	10
1.1.4 Reguleringsplanar – Veganlegg	11
1.2 EIGEDOMSTILHØVE	13
1.2.1 Bustadfelt.....	14
1.2.2 Næringsformål.....	16
1.2.3 Hovudveganlegg.....	16
1.3 OPPARBEIDING	17
1.4 NYE FØRESETNADAR	18
1.4.1 Bustadbyggingsprogram.....	18
DEL II: UTBYGGING 2016 - 2025	19
1.5 VIDARE UTBYGGING	19
1.5.1 Oppsummering av status.....	19
1.5.2 Endra utbyggingstakt.....	19
1.6 ANDRE UTBYGGINGSTILTAK	22
1.6.1 Nye hovudvegar	22
1.6.2 Kollektivtrafikk/pendelrute buss.....	23
1.6.3 Barnehagar	23
1.6.4 Skule	24

1.6.5	Sentrumsområde/butikk/offentlege tenestetilbod mm.....	24
1.6.6	Grøntdrag/Friluftsområda	24
1.6.7	Industriområdet	25
1.7	SAL - MARKNADSFØRING	26
1.7.1	Sjølvbyggjartomter.....	26
1.7.2	Tomtetildelingsreglar.....	27
1.7.3	Lokale byggjefirma.....	27
1.7.4	Alternative utbyggingsformer	27
1.7.5	Marknadsføring	28
1.7.6	Medverknad	28
1.8	VIDARE UTBYGGING – NYE TILTAK.....	29
1.8.1	Utbygginga vurdert i eit langsiktig perspektiv	29
1.8.2	Utbygging i perioden 2016 - 2025.....	29
1.8.3	Forventa inntekter etter justert bustadbyggingsprogram.....	30
1.8.4	Investeringsbehov 2016 – 2025 (tal i mill. kroner):.....	31
1.9	VEDLEGG.....	32
1.9.1	Plan 1133. Feltinndeling med bustadtal:.....	32
1.9.2	Plan 1133 + 1156. Kart over feltutbygging fordelt på år:.....	33

STOKKALANDSMARKA

1.0 INNLEIING

Dette dokumentet tar for seg den vidare utviklinga og utbygginga av Stokkalandsmarka dei neste 10 åra. Etter kvart vil utbyggingsplanen bli utvida til også å omfatte dei andre tettstadane og utbyggingsområda i kommunen. Plandokumentet er tenkt som ei konkretisering av kommuneplanens målsetjingar og arealplanar og som eit viktig grunnlagsdokument for dei fireårige økonomiplanane og årsbudsjetta.



Forankring:

I kommuneplanen for Hå kommune for perioden 2014 – 2028, vedtatt av kommunestyret den 10. desember 2014 i sak 073/14, er Stokkalandsmarka utpeika som eit hovudutbyggingsområde. Det er lagt til grunn at det skal leggjast til rette for bygging av 54 bustadar per år, dvs. 756 bustadar for heile kommuneplanperioden. I fleire samanhengar har formannskap og kommunestyre påpeika at kommunen til ei kvar tid skal ha byggeklare tomter for sal i dette området.

Utbyggingsplanen er tenkt som ei konkretisering av dei langsiktige og strategiske linene som er trekt opp i kommuneplanen.

Desse spørsmåla blir viktige i den vidare strategien for Stokkalandsmarka:

- Kva utbyggingstiltak må, og eventuelt bør, gjennomførast for at dei føringane som er lagt i kommunplanen skal la seg gjennomføre ?
- Korleis må feltopparbeidinga gjennomførast for at målsetjingane for utviklinga av området kan nås ?
- Kva blir då behovet for nye investeringar i åra framover?

Utbygging av både det kommunale og private tenestetilbodet er viktig for å gjere Stokkalandsmarka attraktiv for bustadutbygging. Eit godt barnehage- og skuletilbod er viktig for å tiltrekke seg tomte- og huskjøparar. Det same vil etablering av nærbutikk, kollektivtransporttilbod mm vere.

Bygging av ny barnehage og skule blir behandla i eigne prosessar m.a. i det pågåande arbeidet med ny barnehagebruksplan og skulebruksplan. I utbyggingsplanen blir det vurdert kva som må til av planlegging og opparbeiding/investering for å gjere desse tomteareala byggeklare.

Utbyggingsplanen del 1, kap 1.1 – 1.4

Som grunnlag for vurderinga av utviklinga framover er det viktig å ha ein oversikt over status i dag. Første del av dokumentet inneheld derfor ein gjennomgang av gjennomført og pågåande planarbeid, grunnkjøp og anleggstiltak. Etter kommuneplanen skal det tilretteleggast for bygging av 54 bustadar i Stokkalandsmarka i året. Tomtesalet dei par siste åra har vore vesentleg lågare enn dette. Det blir vurdert og tilrådd å legge ei redusert utbygging i åra fram til 2021 til grunn for nye opparbeidingstiltak og investeringar i området.

Utbyggingsplan del 2, kap 1.5 – 1.8

I den andre delen av dokumentet blir det vurdert korleis det nye bustadbyggingsprogrammet kan gjennomførast i praksis. Det årlege byggeprogrammet er fordelt på dei enkelte regulerte byggefelt (kap. 1.5.2). Det viser seg at det, innafor reguleringsplanen for Stokkalandsmarka sør (1133) og Hadlandsdalen (1156), er tomteareal som dekker behovet til ca. utgangen av 2024. Også andre aktuelle tiltak er vurdert, slik som vidareføring av Haugstadvegen mot Fuglestadvegen, klargjering av barnehage-, skule- og butikktomter, mulige marknadsførings- og salsfremmande tiltak mm (kap. 1.6). Til slutt inneheld kap. 1.8 ein oversikt over investeringsbehov og inntekter frå tomtosal som følgje av den skisserte utbyggingstakten. Investeringsoversikten er ført fram til og med 2025 som er det tidspunkt ny hovudveg ned til fv. 44 må byggast.



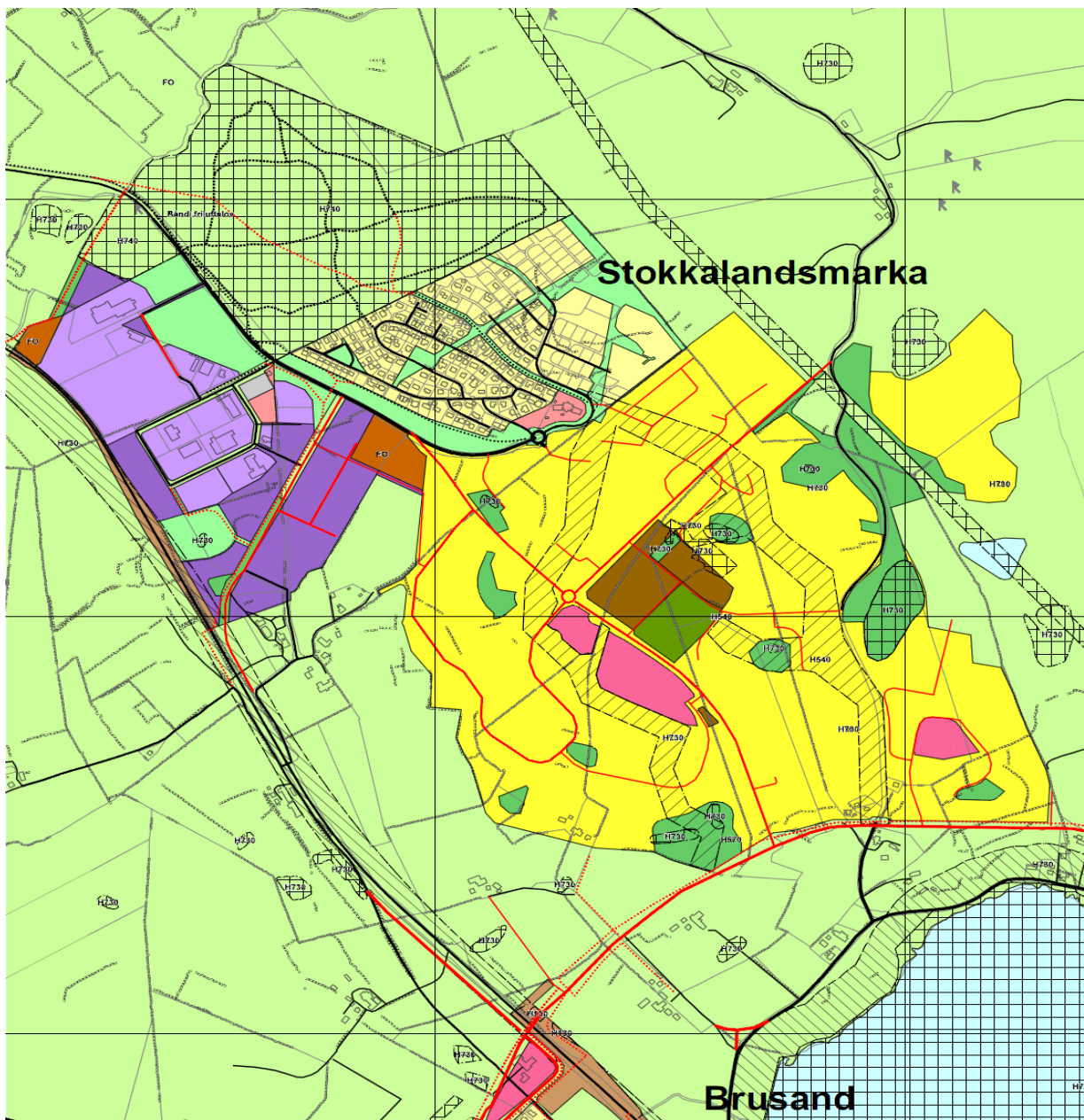
DEL I: STATUS 2016

1.1. PLANSTATUS

1.1.1 Kommuneplan for perioden fram til 2028:

Det er i kommuneplanen vedtatt følgjande overordna mål for arealdisponeringa i kommunen:

Hå kommune vil legge til rette for vekst i stasjonsbyane og Stokkalandsmarka, samtidig som det vert tatt omsyn til jordvern, biologisk mangfald og kulturlandskap.



Det er i arealplanen sett av utbyggingsareal for bygging av ca. 1 240 nye bustadar i Stokkalandsmarka. Det er lagt til grunn at det skal byggast 2 bustadar per dekar. For å oppnå dette, må ein vesentleg del av bustadbygginga skje i form av konsentrerte buformer; rekkehus og blokk.

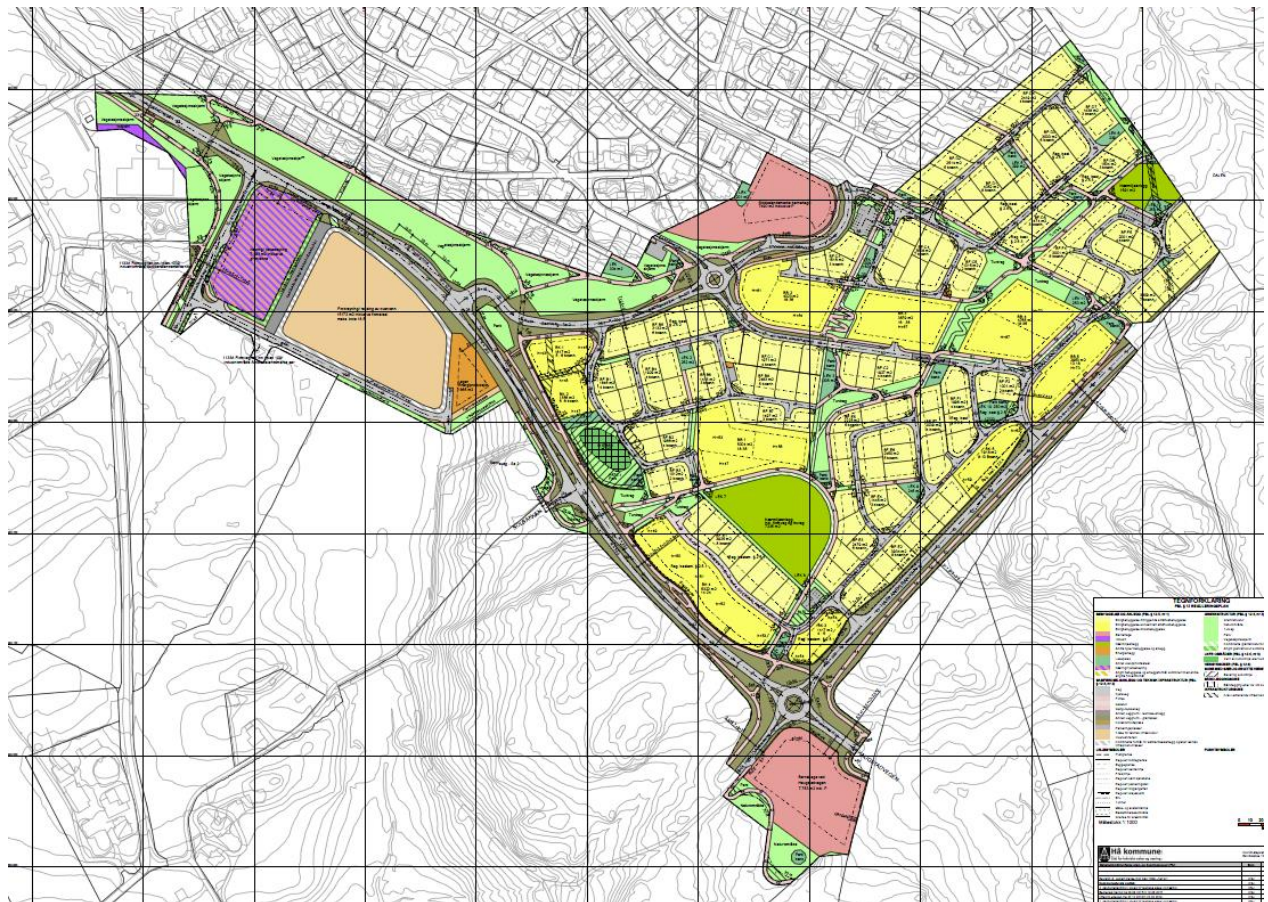
I utbyggingsområdet er det også sett av noe areal til fellesfunksjonar og næring:

Andre formål	Areal
Skuletomt	25 da
Tomter til 2 barnehagar	16 da
Tomt til helsesenter/ helsestasjon	5 da
Idrettsområde/samfunnshus/ kyrkjetomt ol	30 da
Samla	76 da

Nytt industriareal	Areal
Plan 1091	61,6 da

1.1.2 Reguleringsplanar – Bustadfelt

Plan 1133: Detaljreguleringsplan for Stokkalandsmarka aust, vart godkjent av kommunestyret den 23.03.2015 (sak 23/15):



Planen omfattar i tillegg til areal til bygging av ca. 330 bustadar, også del av forlenging av Haugstadvegen sørover mot (ny) fv 133, Fuglestadvegen, ny barnehagetomt og del av næringsområdet Stokkalandsmarka sør.

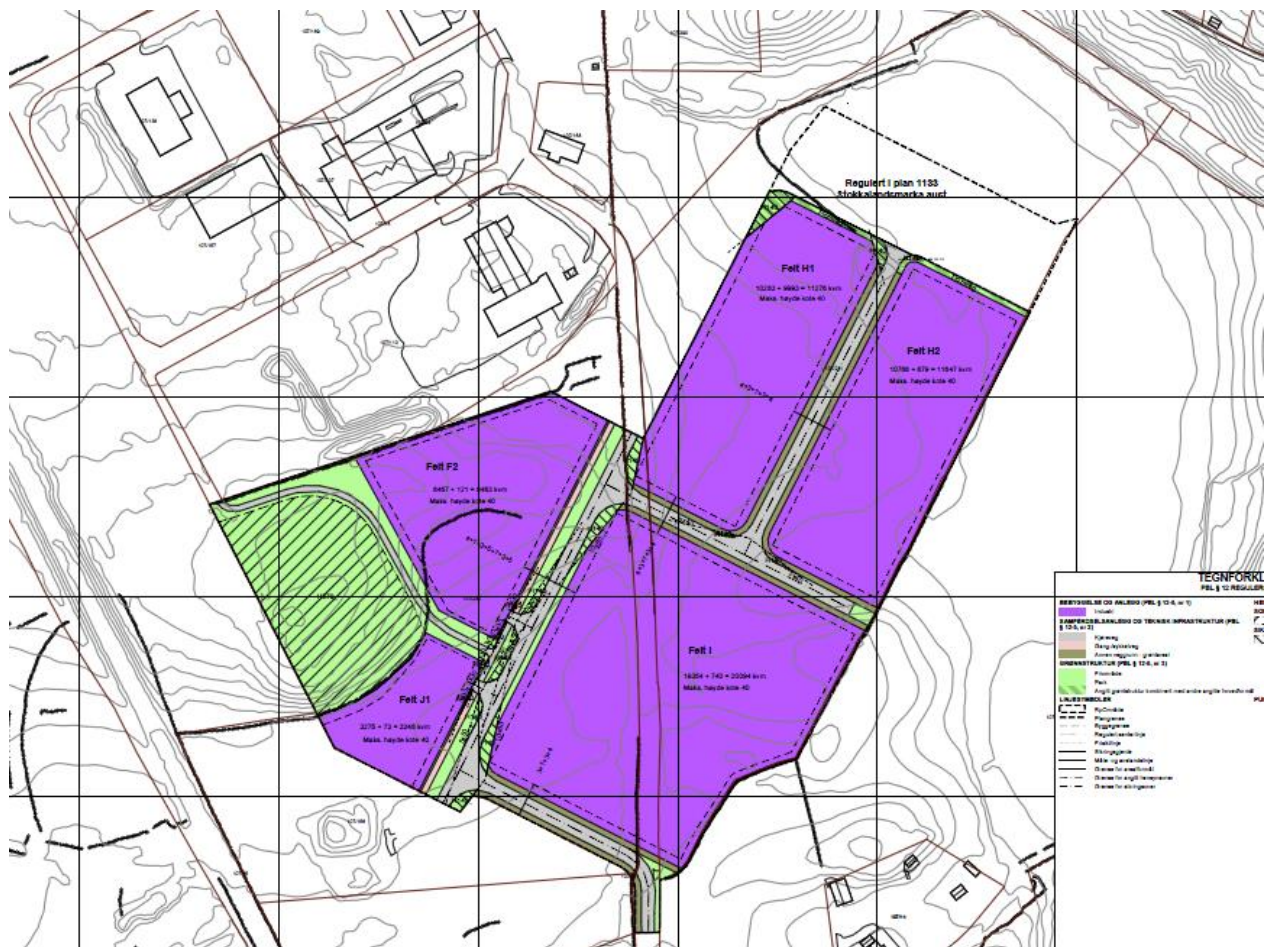
Plan 1156: Detaljreguleringsplan for Hadlandsdalen er under arbeid, med muleg sluttbehandling innan utgangen av 2016.



Planen medfører ei utviding av Stokkalandsmarka aust (1133) mot nordaust og vil omfatte ca. 50 bustadar.

1.1.3 Reguleringsplanar - Næringsområder

Plan 1091: Reguleringsplan for industriområdet Stokkalandsmarka sør, godkjent av kommunestyret den 29.06.2010 (sak 30/10).



Planen inneholdt i overkant av 60 dekar nytt næringsareal. I reguleringsføresegnene til denne planen er det fastlagt rekkefølgekrav som seier at området ikke kan tas i bruk før ny veg mellom Stokkalandsvegen og fv. 44 nord for Brusand er bygd.

1.1.4 Reguleringsplanar – Veganlegg

Plan 1102: Reguleringsplan for omkøyingsveg nord for Brusand vart godkjent av kommunestyret den 26.02.2015 (sak 03/15)



Denne planen omfattar første del av ny omkøyingsveg nord for Brusand og ny hovudveg mellom fv. 44 og Stokkalandsmarka.

Vidare er følgjande veganlegg under planlegging:

Plan 1142 (under arbeid): Reguleringsplan for Haugstadvegen, parsell Stokkalandsmarka – fv 133 Fuglestadvegen.

Plan 1143 (under arbeid): Reguleringsplan for ny fv 133 nord for Brusand, parsell Stokkalandsvegen - Haugstadvegen.

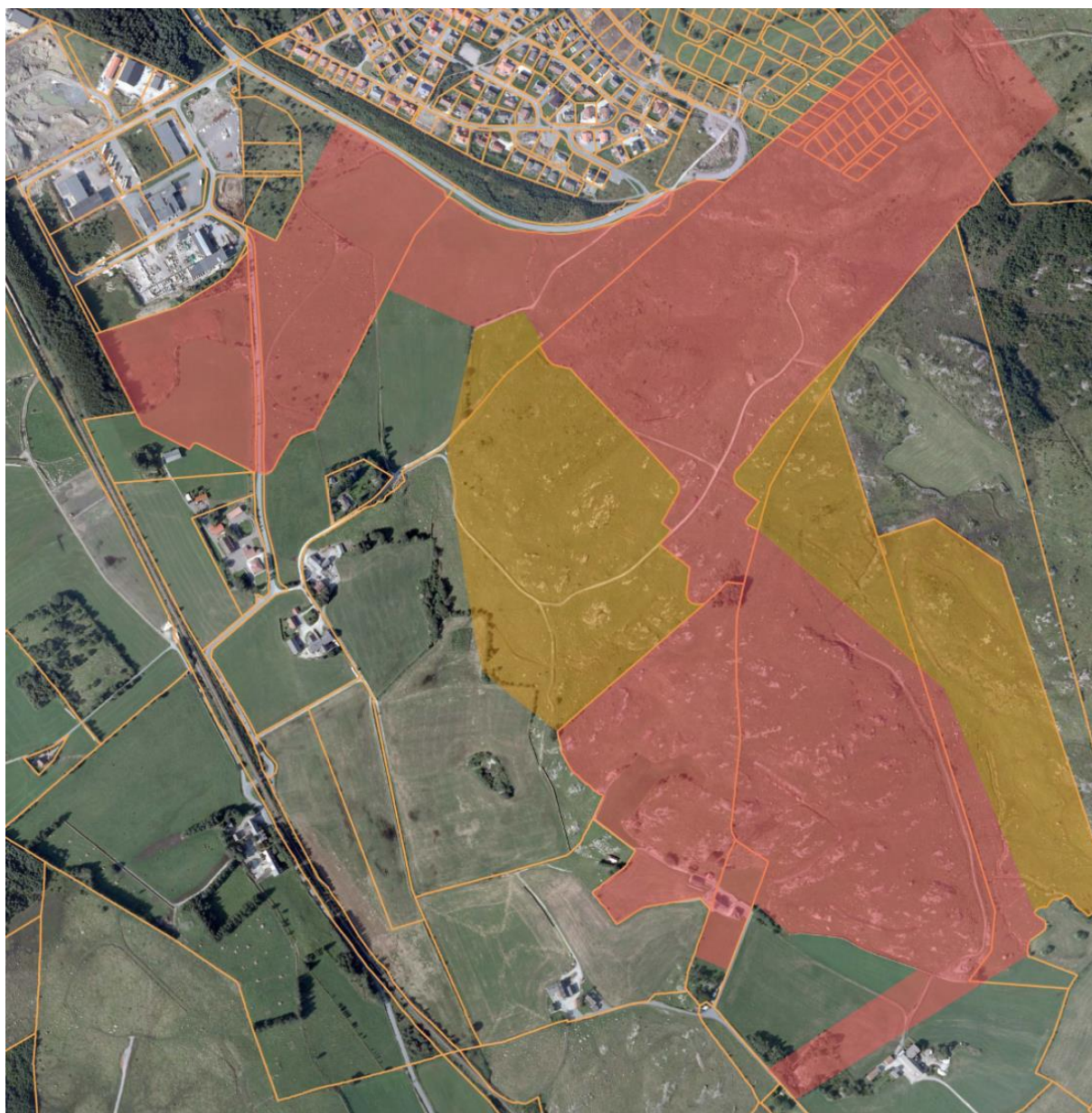
Plan 1144 (under arbeid): Reguleringsplan for ny fv 133 nord for Brusand, parsell Haugstadvegen - Bø, øvre del.



Dei to parsellane av fv 133 mellom Stokkalandsvegen og Bø (1143 og 1144), er tatt med i førebels utkast til vegprosjekt som skal finansierast og byggast gjennom Utbyggingspakke Jæren.

1.2 EIGEDOMSTILHØVE

Kartet under gir ein oversikt over dei areala innafor dei framtidige utbyggingsområda i Stokkalandmarka kor kommunen har inngått kjøpsavtalar (rød) og opsjonsavtalar (gul):



■ Kjøpsavtale
■ Opsjonsavtale

m 1:5000 (A3)

Kartoversikt: Eigedomstilhøve

1.2.1 Bustadfelt.

Hå kommune har inngått følgende kjøps- og opsjonsavtaler for dei areala som i kommuneplanen er vist som bustadområde medrekna tomteareal til barnehagar, skule, sentrumsformål mm:

Eige- dom	Areal kjøpsavt daa	Areal opsjon daa	Tidl. eigar/eigar	Plan- status	Merknad	Avtale godkj.
107/1	(A)24,956 (B 8,792		Karl Andre Høien (tidl. Steinsland)	Plan 1133		K.sak 48/12 13.09.2012
107/1	(C)11,028		Tom Steinsland	Plan 1133		F.sak 64/15 23.06.2015
107/2	161,25		Jan Ivar Stokkeland	Plan 1133	Nytt 107/293	K.sak 48/12 13.09.2012
107/2	5,03		Jan Ivar Stokkeland	Plan 1133		F.sak 11/16 09.02.2012
107/2		8,5	Jan Ivar Stokkeland			K.sak 48/12 13.09.2012
107/2		124,88	Jan Ivar Stokkeland			K.sak 48/12 13.09.2012
107/9	75		Tore Sandve		Ca 5 da LNF-areal	K.sak 22/15 26.03.2015
109/1 /20	164	76	Ann Elin Slettebø		Pluss ca 25 da til ny omkj.veg. (Plan 1143)	K.sak 09/14 16.01.2014
112/4	33		Ove Borgenvik	Plan 1156 under arb		F.sak 58/14 26.03.2015
Sum	Ca 484	Ca 209				

Grunninnløysingskostnadar utbet. før 2016:

Eigedom	Frå eigedom	Areal (ca)	Utbetalt i 1 000 kroner
107/293	107/2	178 da	39 964
	109/1 og 20	Akonto	9 000
107/327			3 000
Samla	107/1		51 964

Grunninnløyingskostnadar (mill. kr) etter godkjente avtalar. Forventa utbetalingar:

Eigedom	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
107/1 Høien	7,6										
107/1 Steinsland	2,48										
107/2 Stokkeland	1,19										
109/1 /20 Slettebø	3,0	3,0	6,25	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	3,15		
107/9 Sandve	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
112/4 Borgenvik		7,5									
Sum kostn.	15,3	11,5	7,25	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	4,15	1,0	1,0

I tillegg til dei oppgitte kostnadane kjem dokumentavgift mm.

Kommentar

Det er fram til 2015 utbetalt ca. 52 mill. kroner i grunnkjøp for vidare utbygging av bustadfelt i Stokkalandsmarka. Det er også inngått avtalar som forpliktar kommunen til ei utbetaling av ytterlegare ca. 58 mill. kroner i perioden fram til 2026. Medrekna i dette er også grunninnløyingskostnadar for forlenging av Haugstadvegen fram til Fuglestadvegen. Samla gir det grunninnløyingskostnadar på ca. 110 mill. kroner. Grunnerstatning for dei areala som er omfatta av opsjonsavtalene er ikkje tatt med her.

Med dei inngåtte grunnkjøpsavtalane kan det byggast 264 - 411 bustader (plan 1133) pluss ca. 50 bustadar (plan 1156), dvs. maksimalt inntil ca. 410 bueiningar, utan ytterlegare grunninnløyingskostnadar. Plan 1133 vart godkjent av kommunestyret i 2015. Truleg vil plan 1156 (Hadlandsdalen) kunne godkjennast mot slutten av 2016. Planane 1133 og 1156 omfattar samla eit areal på ca 250 da.

Tomteareal til den eine barnehagen og til skulen er med i dei inngåtte avtalane for grunnkjøp med avtalt grunnpris og utbetalingstidspunkt.

Delar av sentrumsområdet er omfatta av opsjonsavtalar. Det må derfor forhandlast om pris før dette arealet kan overtakast av kommunen.

1.2.2 Næringsformål

Areal innløyst til næringsformål (Stokkalandsmarka sør):

Eigedom	Ny eigned.	Areal i daa (ca)	Regulering, status	Avtale godkj.	Utbet. i 1 000 kr.
107/156 (Hegre)	107/230	36	Plan 1091 og 1039	F.sak 25/10 04.05.2010	6 428
107/231 (Steinsland)		56	Plan 1091	F.sak 76/08 28.10.2008	9 822
107/1, 125 (Steinsland)		42	Plan 1039	nov.08	7 350
Sum		128			23 600

1.2.3 Hovudveganlegg

Eigedom	Areal kjøpsavt.	Eigar	Regulering, status	Kostnad	Avtale godkj.
109/1	25 da	Ann Elin Slettebø	Plan 1143 for fv 133 under arb.	5,625 mill. kr.	K.sak 48/12 13.09.2012
Sum	25 da				

Kommentar:

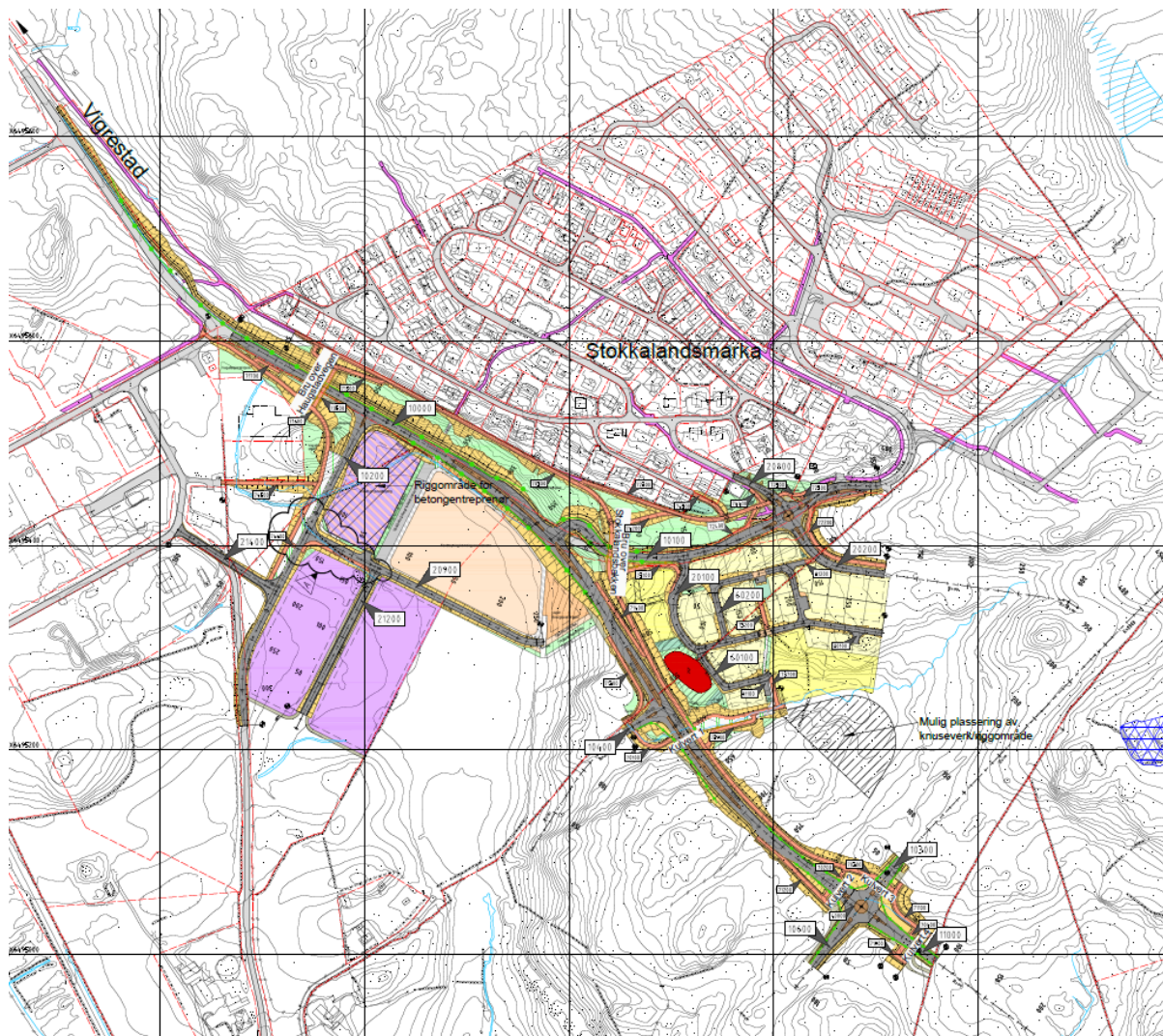
Etter godkjente grunninnløysingsavtalar er alt nødvendig areal til vidareføring av Haugstadvegen fram til fv 133 (Fuglestadvegen) sikra. Avtalane sikrar også ca. 25 da for ny Fuglestadveg frå forlenginga av Haugstadvegen mot sørvest mot jernbanen/fv 44. For å kome heilt fram til Stokkalandsvegen, manglar det her å løyse inn ca. 15 da. Det er heller ikkje inngått grunninnløysingsavtalar for vidareføring av ny fv 133 frå Haugstadvegen og austover til den møter eksisterande Fuglestadveg, ca. 35 da.

Det er lagt til grunn at at nødvendige grunninnløysingskostnadar for bygging av ny Fuglestadveg frå Stokkalandsvegen til Bø blir dekkja/refundert gjennom Utbyggingspakke Jæren. Desse kostnadane er derfor ikkje tatt med i den samla kostnadsoversikten for utbygging av Stokkalandsmarka, jf t.d. tabell i kap. 1.8.4.

1.3 OPPARBEIDING

Felt D innafor Stokkalandsmarka sør (1133) med 32 einebustadtømtar vart opparbeida med kommunaltekniske anlegg i 2015. Ei tomt var seld ved utgangen av 2015.

Sommaren 2016 starta opparbeiding av Haugstadvegen med tilhøyrande anlegg fram til og med sentral rundkøyring ved framtidig barnehagetomt, del av regulert bustadfelt (plan 1133) og del av regulert industriområde. Opparbeidinga omfattar område for bygging av 35 einebustadar og 28 – 48 bueiningar i konsentrerte felt samt ca. 30 da nytt næringsareal.



1.4 NYE FØRESETNADAR

1.4.1 Bustadbyggingsprogram

I kommuneplanen for perioden fram til 2028 er det lagt til grunn at det skal planleggjast for bygging av 54 bustadar per år i Stokkalandsmarka. Dette er i økonomiplanen for perioden 2016 – 2019 justert noe tilpassa feltinndelinga i reguleringsplanen. I tabellen nedafor er dei to programma vist:

	2016	2017	2018	2019	2015 - 2028
Kommuneplan	54	54	54	54	
Akkumulert	54	108	162	216	756
Økonomiplan 16 - 19	40	56	61	56	
Akkumulert	40	96	157	213	756

Tomtesalet skissert i økonomiplanen, som er tilnerma lik kommuneplanens byggeprogram med 54 bueiningar i året i gjennomsnitt, ligg til grunn for budsjetteringa av forventa inntekter i økonomiplanperioden.

Tomtesalet ut over i 2016 har vore vesentleg lågare enn det som vart lagt til grunn i økonomiplanen. I dokumentet *Planstrategi 2016 – 2019*, og i arbeidet med ny skulebruksplan og barnehagebruksplan, er derfor forventa bustadbygging i Stokkalandsmarka redusert ytterlegare. I tabellen nedafor er det lagt til grunn at det vert seld 10 tomter i 2016 (mot økonomiplanens 40). Salet er så forventa å stige gradvis til at ein når opp til kommuneplanens måltal på 54 i 2021.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2016 - 2028
Per år	10	15	20	30	40	54	
Akkumulert	10	25	45	75	115	169	547

Med bakgrunn i *Planstrategi 2016 - 2019* vedtatt av kommunestyret i sak 51/16 den 15.09.2016 er dette byggeprogrammet lagt til grunn for dei vidare vurderingane i føreliggande dokument.

DEL II: UTBYGGING 2016 - 2025

1.5 VIDARE UTBYGGING

1.5.1 Oppsummering av status

Kommunen har i løpet av dei siste åra utbetalt ca. 52 mill. kroner til grunnkjøp for dei nye bustadfelt i Stokkalandsmarka. Det er også inngått grunnkjøpsavtalar som forpliktar kommunen til å utbetale ca. 58 mill. kroner til vidare grunninnløyising dei neste ti åra.

Det er tilsvarande utbetalt ca. 24 mill. kroner til grunnkjøp for nytt industriareal.

I samsvar med gjeldande økonomiplan er det starta eit prosjekt som omfattar (sjå kap. 1.3):

- Klargjering for bygging av 63 – 83 nye bustadar.
- Ny hovudveg (Haugstadvegen) fram til og med stor rundkøyring ved ny barnehagetomt.
- Ca 30 da nytt næringsareal.

I tillegg vil bygging av ny veg frå fv. 44 til Stokkalandsmarka, parsell fv. 44 – Stokkalandsvegen, starte opp i vinter, i samsvar med vedtak i utval for tekniske saker og næring i sak 99/16 den 27.09.2016.

Av dei 32 einebustadtomtene som vart gjort byggjeklare i 2015, vart ei seld i 2015 og 7 til er selde til nå i 2016 (per sept. 2016).

1.5.2 Endra utbyggingstakt

Sal av tomter i Stokkalandsmarka vart vesentleg lågare i 2015 og første del av 2016 enn forventet. Den generelle økonomiske situasjonen peikar mot at det dei næraste åra blir ei noko redusert bustadbygging samanlikna med dei næraste føregåande åra.

Situasjonen er nå at det ved årsskiftet 2015/16 var tilgjengeleg 31 byggeklare einebustadtomter som ikkje var selde. I løpet av 2017 vil det kome 30 nye einebustadtomter. I første del av 2018 vil 5 nye einebustadtomter, samt felt med 10 – 12 rekkehus og 18 – 36 bueiningar i blokk verte byggeklare. Fram til 2018 (medrekna heile 2016) vil det då bli tilgjengeleg 66 einebustadtomter og 28 – 48 bustadar i rekkehus/blokk.

I Stokkalandsmarka nord er det regulert tre felt til konsentrert utbygging som alle er selde til private utbyggingsfirma. Eit av desse felte er utbygd. Sjølv om også dei andre felte er marknadsført og utlyst for sal, har utbygger ikkje funne grunnlag for å starte utbygginga. Dette kan peike mot at Stokkalandsmarka framleis i stor grad blir oppfatta som eit utbyggingsområde primært for bygging av einebustadar.

Reguleringsplanen (Plan 1133) er slik utforma at det skal vere mogeleg å omgjere dei fleste felte for konsentrert utbygging, til einebustadfelt. Mest aktuelt, dei næraste åra, er å vurdere om BB-2 og BB-3 skal omregulerast. BB-1 ligg inntil sentralt leike- og friområde og nærast sentrum og skuletomt og bør inntil vidare reserverast for konsentrert utbygging.

Dersom ein legg til grunn at den nedgangen i bustadbygging ein nå ser, er av mellombels karakter og vil ta seg opp igjen til eit nivå slik kommuneplanen viser i 2021, kan eit korriger

utbyggingsprogram skisserast. I tabellen nedafor er det korrigerede bustadbyggingsprogrammet fordelt på felt (sjå vedlagte kartoversikt):

År	Felt	Tot i felt	I året tot.	Bueiningar				Type	Merknad
				Akk.	Rest 01.01.	I året i felt	Rest 31.12.		
2016	BF-D	32			31	10	21	Eineb	
	Samla		10	10					
2017	BF-D				21	15	6	Eineb	
	Samla		15	25					
2018	BF-D				6	6	0	Eineb	
	BF-B	30			30	14	16	Eineb	
	Samla		20	45					
2019	BF-B				16	16	0	Eineb	
	BK-1+2	12			12	12	0	Rekke	
	BF-C1	5			5	2	3	Eineb	
	Samla		20	45					
2020	BF-C1				3	3	0	Eineb	
	BF-C3,4,5	12			12	12	0	Eineb	
	BB-1	36			36	18	18	Blokk	
	BB-2	7			7	7	0	Eineb	Omreg.
	Samla		40	115					
2021	BF-C2	4			4	4	0	Eineb	
	BB- 3	8			8	8	0	Eineb	Omreg
	BF-E1	8			8	8	0	Eineb	Hadlandsb
	BK-4	24			24	24	0	Rekke	Hadlandsb
	Hadl.dalen	51			50	10	41	Eineb	Hadlandsb
	Samla		54	169					
2022	BK-3	5			5	5	0	Rekke	Hadlandsb
	BB-1				18	18	0	Blokk	
	BF-E2-7	30			30	30	0	Eineb	Hadlandsb
	Samla		53	223					
2023	BF-F1, 2	6			6	6	0	Eineb	
	BK-5	10			10	10	0	Rekke	
	BB-5	18			18	18	0	Blokk	
	BB-4	10			10	10	0	Eineb	Omreg
	BF-F4, 5	10			10	10	0	Eineb	
	Samla		54	277					
2024	BF-F3	7			7	7	0	Eineb	
	Hadl.dalen				23	23	0	Eineb	
	Hadl.dalen				18	18	0	Blokk	

Med den skisserte utbyggingstakten vil det innafor planområdet Stokkalandsmarka sør (plan 1133) og Hadlandsdalen (plan 1156) vere tilstrekkeleg tomteareal til å dekke behovet fram til ca. utgangen av 2024. Det er då også tatt omsyn til at 3 områder som i dag er regulert for bustadblokker, blir omregulert til einebustadfelt. (Avhengig av etterspurnad og sal kan det også på litt lenger sikt verte aktuelt å vurdere om fleire av delfelta for konsentrert utbygging skal omregulerast.) Samla vil det vere rom for å bygge 324 bustadar. Av dette er 201 einebustadar, 72 husvære i blokk og 51 rekkehus.

Både i reguleringsplanen for Stokkalandsmarka sør og i kommuneplanen er det vedtatt rekkefølgekrav som seier at ny veg ned til fv. 44 må vere bygd før det kan byggast meir enn 330 ny bustadar i området. Med ei utvikling i samsvar med det reviderte bustadbyggingsprogrammet, viser gjennomgangen ovafor at ny veg frå Stokkalandsmarka og ned til fv. 44, må byggjast i 2024/25 for at dette rekkefølgekravet ikkje skal medføre ein stopp i bustadbygginga i området på denne tida.

Med det reviderte bustadbyggingsprogrammet vil ein, om ein dei første åra bare byggjer einebustadar, ha byggeklare einebustadtomter til ut i 2019. For å kunne bygge i samsvar med programmet dette året, må det også byggjast 4 rekkehus.

For å kunne fortsetje utbygginga frå 2020 og vidare framover, må det opparbeidast nye felt.

I 2020/2021 vil den delen av det nye bustadområdet som har vegtilknytning til Stokkalandsbakken vere utbygd, og vidare utbygging må skje frå Hadlandsbakken (ny veg nordaustover frå rundkøyringa ved ny barnehagetomt). For å kunne gjennomføre dette, må opparbeiding av desse områda ta til i 2020.

1.6 ANDRE UTBYGGINGSTILTAK

For at Stokkalandsmarka skal framstå som eit attraktiv hovudutbyggingsområde, er det viktig at området blir utvikla som eit eige lokalsamfunn med god tilknytning til overordna vegnett, god tilknytning til kollektivtransport, butikk, barnehagar, skule og andre teneste- og servicetilbod som innbyggjarane etterspør.

1.6.1 Nye hovudvegar

I føresegnene til kommuneplanen heiter det:

2.0 *Rekkefølgjekrav*

2.1.1 *Det kan ikkje etablerast nye bedrifter i industriområdet Stokkalandsmarka sør (plan 1091) før ny veg nord for Brusand mellom fv. 44 og Stokkalandsvegen er opna.*

2.1.2 *Det kan ikkje byggast fleire enn 330 bustadar innafor områda vist for ny bustadbygging i Stokkalandsmarka før ny vegtilknytning ned til fv. 44 nord for Brusand er opna.*

Kommuneplanen for Stokkalandsmarka omfattar to store hovudveganlegg (Jf kommuneplankartet i kap. 1.1.1, s. 6 og illustrasjon kap. 1.1.4, s.11):

- Omlegging og vidareføring av Haugstadvegen frå industriområdet, sørover gjennom dei nye utbyggingsområda og fram til den møter den nye Fuglestadvegen.
- Ny Fuglestadveg nord for Brusand, over jernbanelina i ny bru ved ny jernbanestasjon og vidare fram til den møter eksisterande Fuglestadveg på Bø.

Det er lagt til grunn for utbyggingsplanen at kommunen tar kostnadane med forlenging av Haugstadvegen fram til ny Fuglestadveg og kostnadane med den første parsellen av ny Fuglestadveg frå fv. 44 og fram til Stokkalandsvegen. Vidareføringa av den nye Fuglestadvegen frå Stokkalandsvegen, i bru over jernbanen og opp til Bø er tenkt finansiert gjennom Utbyggingspakke Jæren som nå er under planlegging.

Arbeidet med omlegging og forlenging av Haugstadvegen frå industriområdet sørover til forbi den store rundkøyringa midt i utbyggingsområdet er påbegynt og vil bli fullført sommaren 2018.

Bygging av Haugstadvegen vidare sørover til sentrumsområdet (ca. 100 m), til skuletomta (ca. 300 m til vist atkomst i kommuneplanen) eller heilt fram til den nye Fuglestadvegen (fv. 133) (ca. 640 m), vil avhenge av den vidare prioriteringa av utbyggingstiltaka.

Bygging av del av den nye Fuglestadvegen, mellom fv. 44 og Stokkalandsvegen vil starte i løpet av hausten 2016. Reguleringsplanarbeidet for vidareføring av vegen over jernbanelina, fram til krysset med den forlenga Haugstadvegen og vidare opp til den møter den eksisterande Fuglestadvegen på Bø pågår.

Bygging av den nye Fuglestadvegen mellom Stokkalandsvegen og Bø, inngår i dei førebels planane for *Utbyggingspakke Jæren*. Realiseringa av dette prosjektet vil vere avhengig av godkjenning og framdrift av utbyggingspakken. Det ligg ei særleg utfordring i kryssinga av jernbanespetet i området kor det er planlagt ny jernbanestasjon (flytting av Brusand stasjon).

Både spørsmålet om justering av trase i samband med bygging av dobbelspor og plassering og utforming av det nye stasjonsområdet, er faktorar som kan påverke bru-utforminga.

For å få etablert vegtilknytninga mellom Stokkalandsmarka og fv. 44, må kommunen forlenge Haugstadvegen heilt fram til den nye Fuglestadvegen. Samla kostnad for den igjenståande vegstrekninga frå rundkøyringa i krysset med Hadlandsbakken og fram til den nye Fuglestadvegen, er grovt kalkulert til 76 mill. kroner. Under føresetnad av at utviklinga blir i samsvar med den skisserte utbyggingstakten, må dette vegsambandet vere etablert i ca. 2025 for at dette rekkefølgekravet ikkje skal medføre eit opphald i bustadbygginga i området. Det er då også ein føresetnad at den nye Fuglestadvegen vert vidareført over jernbanen frå vest og fram til den møte forlenginga av Haugstadvegen.

Tiltak til vurdering:

Ein forlenging av Haugstadvegen frå rundkøyringa ved Hadlandsbakken og fram til innkøyring til regulert senrumsområde, er kalkulert til ca. 9 mill kroner. Ei slik forlenging vil opne for at sentrumsområdet kan tilretteleggjast for etablering av butikk mm. Denne forlenginga vil også gjer det muleg å ta skuletomta i bruk.

1.6.2 Kollektivtrafikk/pendelrute buss

I planane for den langsiktige utbygginga i Stokkalandsmarka ligg m.a. at Brusand stasjon skal flyttast nordover slik at det kan utviklast eit god kollektivtransporttilbod for dei som bur og arbeider i området. Det er usikkert kva tid ei slik flytting kan gjennomførast. I første omgang er det viktig at planarbeidet for denne stasjonsflyttinga blir samordna med planarbeidet for ny tilkomst- og omkøyringsveg nord for Brusand. Det bør arbeidast for at flytting av stasjonen kan skje samtidig med bygging av ny bru over jernbanelina.

Tiltak til vurdering:

Rådmannen har søkt Samferdselsdepartementet om økonomisk støtte til ei prøveordning i eit år med pendelbuss mellom Stokkalandsmarka og Vigrestad. Det er usikkert og endå ikkje avgjort om kommunen får slik støtte. Det er lagt til grunn ein eigendel for Hå kommune på ca. 750 000 kroner til prosjektet.

1.6.3 Barnehagar

Mange av husbyggjarane i Stokkalandsmarka er unge barnefamiljar. For attraktiviteten til området er det viktig at det er tilgang til barnehageplassar i nærmiljøet. I dag er det ein barnehage i området. Ny barnehagetomt (Jf. plan 1133) vil bli byggeklar som del av pågåande utbyggingsprosjekt, dvs. seinast sommaren 2018. I kommuneplanen er det avsett tomt til endå ein barnehage lenger sør i området.

Tiltak til vurdering:

Vidare bygging av barnehagar vil bli vurdert i barnehagebruksplanen som nå er under utarbeiding og blir lagt fram til behandling saman med budsjett for 2017.

1.6.4 Skule

Skuletilbod i nærmiljøet er også eit viktig tilbod for å gjere eit område attraktivt som utbyggingsområde. I kommuneplanen er det vist skuletomt rett sør for ny barnehagetomt. Tomtearealet inngår i gjeldande grunnkjøpsavtalar. Tomta er ikkje regulert, men er tatt med i reguleringsplanen for vidareføring av Haugstadvegen fram mot kryss med Fuglestadvegen (plan 1142). Denne reguleringsplanen er nå under arbeid og vil truleg kunne sluttbehandlast i løpet av 2017. Dersom ein forlenger Haugstadvegen med ca. 100 meter i 2020, vil skuletomta vere byggeklar i 2021.

Tiltak til vurdering:

Bygging av ny skule vil bli vurdert i ny skulebruksplan som blir lagt fram til behandling saman med budsjett for 2017.

1.6.5 Sentrumsområde/butikk/offentlege tenestetilbod mm

Etablering av nærbutikk vil vere eit viktig servisetilbod til innbyggjarane i området. Kundegrnlaget er endå for lite til å gi tilstrekkeleg omsetning for ei lønsom drift av ein butikk. Med den skisserte utbygginga i Stokkalandsmarka, må det likevel vere eit klart siktemål raskast mogeleg å få etablert ein daglegvarebutikk i sentrumsområdet.

Sentrumsområdet, medrekna idrettsområdet, vist i kommuneplanen er førebels uregulert og er samla på ca. 66 da. I ny reguleringsplan for forlenging av Haugstadvegen frå barnehagetomta og vidare sørover (plan 1142), blir ein del av sentrumsområdet med areal for butikkomt tatt med. For dette arealet er det inngått opsjonsavtale.

I spørsmål om lokalisering og utbygging av det kommunale tenestetilbodet, for eksempel når det gjeld kulturtilbod, tilbod innafor helse- og sosial mm, bør kommunen vurdere om tilbodet kan lokaliserast i Stokkalandsmarka. Slike tiltak kan vere viktige strategiske grep for å styrka satsinga på Stokkalandsmarka.

Tiltak til vurdering:

Dersom Haugstadvegen blir forlenga med ca. 100 meter i 2020, kan butikkomt gjerast byggeklar i 2021.

1.6.6 Grøntdrag/Friluftsområda

Stokkalandsmarka ligg inntil det store interkommunale friluftsområdet Haugstadskogen. I tillegg grensar bustadfelt til store utmarksområde som kan nyttast som turområde. Innafor det nye utbyggingsområdet (Plan 1133), er det regulert eit sentralt grønndrag med turveg gjennom heile området ned mot sentrum, barnehage og skule. Dette området er tenkt tilrettelagt med leike- og trimapparat, sitjegrupper mm.

Utbygging av eit slik sentralt leike- og friområde kan i seg sjølv gjerast til ein attraksjon for både dei som bur der og for dei som vurderer å etablere seg i området. Området kan byggast ut med ballbinge, leike- og trimapparat, skateanlegg m.m. og generelt utformast som eit viktig folkehelseiltak både for bebuarar i Stokklandsmarka og andre i kommunen og distriktet. Plasseringa i grøntdraget som går frå det «gamle» feltet, gjennom det området som nå blir opparbeida og fram til skule, barnehage og butikk gjer området sentralt og viktig i den vidare utbygginga i Stokklandsmarka.

Tiltak til vurdering:

Opparbeiding av det store sentrale leike- og opphaldsområdet som eit attraktivt folkehelseiltak til bebuarar og tomtekjøparar kan skje i 2020/2021.

1.6.7 Industriområdet

Kommunen har for tida ikkje byggeklare næringsstomter innafor industriområdet Stokklandsmarka sør som kan selgast til nyetablerarar i området. Med den pågåande opparbeidinga, vil ca. 30 da nytt industriareal kunne tas i bruk sommaren 2018. Noko vil vere byggeklart allereie ca. oktober 2017.

Tiltak til vurdering:

Reguleringsplanen omfattar ytterlegare ca. 30 da næringsareal. Opparbeidinga av dette kan utstå til ein ser utviklinga i salet for den første delen.

1.7 SAL - MARKNADSFØRING

I fleire år var det godt sal av bustadtomter i Stokkalandsmarka, både einebustadtomter til sjølvbyggjarar og felt for konsentrerte buformer til byggjefirma. Frå 2015 har salet av einebustadtomter vore sterkt redusert. Byggjefirmaene har for sin del hatt liten etterspurnad for sine prosjekt. 7 av 32 einebustadtomter i det nye feltet er selt per september 2016. Det er usikkert korleis utviklinga vil bli dei næraste åra.

I løpet av 2017/18 vil nye 35 einebustadtomter og 28 – 48 bustadar i konsentrerte felt (rekkehus og blokk) bli gjort byggjeklare.

Med dei store investeringane som er og blir gjort i området, er det viktig også å få selt tomter som kan gje inntekter til finansiering av kostnadane for den omfattande utbygginga av infrastruktur som er planlagt.

Den viktigaste grunnen til at hus- og tomtekjøparar ønskjer å busetje seg i området, er at området framstår som attraktivt som eit buområde i konkurranse med andre områder i regionen. Marknadsføring er viktig for å gjere området og tilbodet kjent, men når avgjerd om kjøp av tomt eller husvære skal tas, er det sjølve tomtetilbodet, privatøkonomien og kvalitetane i området som er og må vere avgjerande. For å gjere området mest muleg attraktivt, vil tilrettelegging for og utbygging av viktige servisetilbod vere avgjerande:

Tiltak til vurdering:

- Utbygging av tilstrekkeleg barnehagekapasitet i nærmiljøet.
- Etablering av skuletilbod i området.
- Etablering av nærbutikk.
- Etablering av kollektivtransporttilbod; i første omgang pendelbuss til Vigrestad.
- Flytting av Brusand stasjon nordover slik at Stokkalandsmarka kan få direkte tilknytning til Jærbanen.
- Bygging av direkte vegtilknytning til fv. 44.
- Etablering av arbeidsplasser i industriområdet, sentrum og offentlege arbeidsplasser i barnehage, skule mm.
- Etablering av andre offentlege tenestetilbod i området.

Også enkelte sider ved sjølve bustadbygginga har vore og er viktig for den utbygginga som til nå er gjennomført i Stokkalandsmarka.

1.7.1 Sjølvbyggjartomter.

Ein viktig faktor som har gjort Stokkalandsmarka attraktiv, har vore at husbyggjarar har kunna kjøpt tomter for sjølv å kunna byggja huset, mange gonger med stor eigeninnsats og dugnadshjelp. Heile regionen har dei siste åra fått eit aukande krav til konsentrert utbygging for å verne om den høgproduktive landbruksjorda i distriktet. Det medfører at meir og meir av

bustadbygginga skjer i form av rekkehus og blokker, mens det blir færre einebustadar. Den fordelene Stokkalandsmarka har med si plassering på mindre produktive areal, bør derfor vidareførast. Innslaget av einebustadtomter bør vere vesentleg og sjølvbyggjarløysinga bør vidareførast.

1.7.2 Tomtetildelingsreglar.

I dag gjeld dei vanlege tomtetildelingsreglane også for Stokkalandsmarka. Desse fastlegg m.a. ei prioritering av personar med tilknytning til kommunen ved tildeling av tomt. Det er likevel slik at dersom tomtene ikkje er tildelt/selt etter utlysning, kan salet skje fortløpande utan vilkår om tilknytning til kommunen. Dette er situasjonen i dag. Med den vekt det er lagt på at Stokkalandsmarka også er tenkt som eit regionalt utbyggingsområde, er det eit spørsmål om ikkje kravet om tilknytning til kommunen kunne vore tatt ut or reglane. Den forventa svikten i salet dei næraste åra, tilseier også at denne begrensinga i tildelingsreglane kan fjernast.

1.7.3 Lokale byggjefirma

Etter rådmannens vurdering bør likevel ei prioritering av sjølvbyggjarløysinga ikkje vere til hinder for at private byggjefirma også kan få ei rolle i utbygging og marknadsføring av området. Det vil jo også i framtida vere slik at dei private utbyggjarane må ta seg av utbygginga av dei konsentrerte felt. Som supplement til dette bør det også vurderast om private utbyggjarar på nærare definerte vilkår, kan få tilgang til enkelte einebustadtomter for bygging og sal av eigne prosjekt. Dette kan vere med på å utvide tilbodet i Stokkalandsmarka til dei som ikkje ønskjer å stå for organiseringa av husbyggingsprosessen sjølv. Marknadsføringa av desse prosjekta kan også vere med på å gjere Stokkalandsmarka og det samla tilbodet i området, meir kjent.

Reglane inneheld også ein klausul om tilbakekjøpsrett dersom bygging av bustad ikkje er starta innan to år. Dette er eit vilkår som er sett inn for å prioritera dei som har behov for bustad og som ønskjer å byggje rimeleg raskt. Det er også ein regel som skal hindre spekulasjon gjennom vidaresal av rimelege, kommunale tomter.

Kjøp av tomt og bygging av einebustad medfører fort ei investering på 4 – 5 mill. kroner. For noen, kanskje særleg unge i etableringsfasen, kan ei slik stor investering vere vanskeleg å makte i eit «jafs». Ei forlenging av byggefristen til t.d. 5 år kan opne for ei løysing der tomtekjøpar får kjøpt tomt og så nyttar ei tid til å spare opp midlar til å gå vidare med husbygginga. For å prøve ut om eit slikt tilbod er aktuelt, kan for eksempel 4 – 5 tomter lysast ut på slike vilkår. Etterspurnaden kan så vise om det er aktuelt å vidareføre tilbodet.

1.7.4 Alternative utbyggingsformer

Også andre utbyggingsformer og andre typar bustadtilbod bør etter kvart vurderast. T.d. kan ein etter kvart vurdere om kommunen skal arbeide aktivt for bygging av utleigebustadar. Dette kan kanskje vere mest aktuelt i tilknytning til utviklinga av sentrumsområdet og vil med det ligge noe fram i tid. Å få eit etablert bustadbyggelag til å etablere burettslag kan også vere ei aktuell problemstilling ved utlysning av tomter for konsentrerte felt.

1.7.5 Marknadsføring

Det er i løpet av det siste året vore drive ei aktiv marknadsføring av tomtetilbodet i Stokkalandsmarka. Tilbodet er lyst ut på Finn.no, annonsert i avisene, det er presentert redaksjonelle omtalar av framtidvisjonane for området og kommunen har stilt opp med «open dag» i utbyggingsområdet og med stand på lokale byggedagar. Slik marknadsføring må vidareførast, også eventuelt gjennom nye kanalar og former.

Det er på den andre sida også viktig å sikte mot ein god balanse i marknadsføringa. Ein må ikkje kome i den situasjonen at ei for pågåande marknadsføring bidreg til å skape inntrykk av eit mindreverdige produkt.

1.7.6 Medverknad

For å kunne vidareutvikle Stokkalandsmarka er det viktig at dei som er busette i området i dag også får kome til orde og påpeika styrkar og manglar ved området. Stokkalandsmarka har hatt eit aktivt vellag som har stått for gjennomføring av mange fellestiltak i området. Medverknad frå dei som bur i området i dag kan gje viktige innspel til tiltak som kan gjennomførast for å gjere området betre. Gjestebodmodellen slik den nå blir prøvd ut på Nærbø, eller andre medverknadsmodellar, kan vere ein aktuell måte å organsiere ein slik medverknad på.

Tiltak til vurdering:

- Kommunen må til ei kvar tid drive ei aktiv marknadsføring av tomtetilboda i Stokkalandsmarka.
- Kommunen bør alltid ha byggjeklare sjølvbyggjartomter for sal i området.
- Ei prøveordning med utvida byggeklausul på 5 år for 5 tomter.
- Utlysing av 5 tomter til private utbyggerar for utvikling og sal av eigne prosjekt.
- Opsjonsrett i 2 år og betaling ved igangsettingsløyve.
- Ta bort vilkåret om tilknytning til kommunen for tomteskjarar i tomtetildelingsreglane.
- Samarbeida med bebuarane om ideutvikling av bumiljøet.

1.8 VIDARE UTBYGGING – NYE TILTAK

Det er viktig å sjå utbygginga av Stokkalandsmarka i eit langsiktig perspektiv slik dette er trekt opp i kommuneplanen. Gjennom arbeidet med kommuneplanen vart det avklåra at det kom til å bli lagt «tunge» rekkefølgekrav på utbygginga i form av krav om ny vegtilknytning til fv. 44. Opningskostnadane for klargjering av området for utbygging er m.a. av den grunn høge. På lang sikt vil likevel utbygginga kunne finansiere utbyggingskostnadane.

1.8.1 Utbygginga vurdert i eit langsiktig perspektiv

I kommuneplanen er det lagt til grunn at Stokkalandsmarka skal vere eit hovudutbyggingsområde. Kommuneplanen viser utbyggingsareal for bygging av 1 240 nye bustadar. Dersom det blir bygd 54 bustadar i året, vil det vere arealreserve for bustadbygging i 23 år fram i tid, det vil seie fram til ca. 2040.

Legg ein til grunn dagens kostnadsnivå, viser ei nærare vurdering at kostnadane for å tilrettelegge desse områda for utbygging, medrekna grunnkjøpskostnadane, vil ligge på om lag 1 100 mill. kroner. Fordelt per bustad vil tomtekostnaden då ligge gjennomsnittleg på ca. 900 000 kroner, varierende om det er einbustad, rekkehus eller bustadblokk.

Til grunn for dette reknestykket er lagt at omlegginga av Fuglestadvegen med ny bru over jernbanen, vert finansiert på anna måte, m.a. gjennom Utbyggingspakke Jæren. På den andre sida er klargjering av sentrumsområdet og skule- og barnehagetomter tatt med i overslaget, dvs tomtekostnadane for desse anlegga er dekkja av kjøparane av bustadtomtene, mens finanskostnadar ikkje er tatt med.

Det heftar sjølvstøtt usikkerheit med eit slik overslag for ei utbygging som skal skje over mange år framover. Utrekningane viser likevel, sjølv om overslaga viser høge tilretteleggingskostnadar, at tomteprisen på lang sikt kan finansiere utbygginga.

1.8.2 Utbygging i perioden 2016 - 2025

Det er i dag godkjent ein reguleringsplan for bustadbygging, Stokkalandsmarka sør (plan 1133), mens ein er under utarbeid, Hadlandsdalen (plan 1156). I det følgjande er det vurdert kva investeringar som må gjerast for at desse områda skal kunne byggast ut.

Det er då, og med bakgrunn i det reviderte bustadbyggingsprogrammet, gjort ei konkret vurdering av korleis og i kva rekkefølge dei enkelte felta kan opparbeidast og selgast. Felta med vegtilknytning til Stokkalandsbakken, dvs nærast eksisterande felt, blir bygd ut først. Dette medfører at felta med vegtilknytning til Hadlandsbakken (vegen nordaustover frå ny stor rundkøyring ved ny barnehagetomt) må vere klargjort for utbygging i 2021. Samla vil dei to områda dekke behovet for byggeareal fram til og med 2024. Jf kap. 1.5.2 og kartvedlegg som viser årstal for forventta bustadbygging fordelt på felt.

Gjennom å forlenga Haugstadvegen med ca 100 meter til ein kostnad av ca. 9 mill kroner, kan ein få atkomst til sentrumsområdet og skuletomta. Atkomsten til skuletomta vil vere mellombels inntil vegen blir forlenga fram til planlagt atkomst vist i kommuneplanen. Ekstrakostnaden med å føre Haugstadvegen heilt fram til regulert atkomst til skuletomta, vil

vere om lag 27 mill. kroner. Denne kostnaden treng ein ikkje å ta nå, men kan utstå til vidare bustadbygging og framføring av veg fram til Fuglestadvegen gjer det nødvendig. Opparbeiding av del av sentrumsområdet er kalkulert til ca. 17 mill. kroner inkl. grunninnløyising, og vil primært omfatte butikktomt. Men det vil også opne for bygging på fleire tomter i området.

Prioritering og gjennomføring av desse tiltaka vil vere avhengig av kva tid det skal byggast skule og/eller butikktomt skal gjerast byggeklar. Dersom det t.d. viser seg at det er behov for å ta skule i bruk i 2022, bør vegopparbeidinga ta til i 2020.

Opparbeiding av sentralt grøntområde kan vere eit viktig tiltak for gjere tilgrensande bustadfelt endå meir attraktive.

Som vist i pkt. 1.5.2 vil det, sjølv med den forventa reduserte bustadbygginga, ikkje vere fleire byggeklare einebustadtomter i 2020. Dersom ein skal unngå å koma i den situasjonen, må opparbeiding av neste felt starte i 2019.

1.8.3 Forventa inntekter etter justert bustadbyggingsprogram

Inntekter	Ein- bustad	Rekke- hus	Blokk	Sals- inntekter
2016	10			10
2017	15			15
2018	20			20
2019	18	12		22,8
2020	22		18	27,4
2021	30	24		39,6
2022	30	5	18	37,4
2023	26	10	18	36,4
2024	30		18	35,4
2025	36	18		43,2
Sum				287,2
Sentrumstomt		3,4 da		5,1
Samla				292,3

Det er lagt til grunn ein salspris på 1,0 mill. kroner per einebustadtoimt, 0,4 mill. per rekkehus og 0,3 mill. kroner per leiligheit i blokk. For butikktomta er det lagt til grunn ein salspris på 1 500 kroner per m².

1.8.4 Investeringsbehov 2016 – 2025 (tal i mill. kroner):

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Pågående anlegg	36,5	88	22							
Opparb. BF-C3,4,5 og BB-2				7						
Opparb. BF-C2, BB-3					2					
Opparb. BF-E1,BK-4,BK-3 (2022)					9,5					
Opparb. Hadlandsdalen (10 tomt)					3,5					
Opparb. BF-E2-7						17				
Opparb. BF-F1,2,4,5,BK-5,BB-4,5							19			
BF-F3, Hadlandsdalen								17		
Nytt felt (54 bustadar)									17	
Nytt felt (54 bustadar)										17
Sentralt grøntområde					5	10				
Forlenging av Haugstadvegen til sentrumsomr					9					
Opparb. av del av sentr.omr.					2	15				
Forlenging av Haugstadvegen til Fuglestadvegen									17	50
Opparbeidings-kostnader	36,5	88	22	7	31	42	19	17	34	67
Grunninnløysing	15,3	11,5	7,3	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	4,2	1
Samla kostnader	51,8	99,5	29,3	10,5	34,5	45,5	22,5	20,5	38,2	68
Forventa inntekter:										
- Bustadtomter	10	15	20	22,8	27,4	39,6	37,4	36,4	35,4	43,2
- Sentrum							5,1			

Andre aktuelle investeringstiltak:

Skule	Blir vurdert i skulebruksplanen
Ny barnehage	Blir vurdert i barnehagebruksplanen

1.9 VEDLEGG

1.9.1 Plan 1133. Feltinndeling med bustadstal:

BF = Frittliggende einebustadar, BK = Konsentrert utb., rekkehus ol, BB = Blokk

Felt	Einebustadar	Kons.	Blokk	Merkn.
Felt med atkomst frå Stokkalandsbakken:				
BF-D1	8			D-felt opparb. 2015
BF-D2	5			D-felt opparb. 2015
BF-D3	6			D-felt opparb. 2015
BF-D4	4			D-felt opparb. 2015
BF-D5	3			D-felt opparb. 2015
BF-D6	3			D-felt opparb. 2015
BF-D7	3			D-felt opparb. 2015
BK-1		05.jun		Blir opparb. 2016 - 18
BK-2		05.jun		Blir opparb. 2016 – 18
BF-B1	4			Blir opparb. 2016 – 18
BF-B2	4			Blir opparb. 2016 – 18
BF-B3	2			Blir opparb. 2016 – 18
BF-B4	4			Blir opparb. 2016 – 18
BF-B5	6			Blir opparb. 2016 – 18
BF-B6	3			Blir opparb. 2016 – 18
BF-B7	3			Blir opparb. 2016 – 18
BF-B8	4			Blir opparb. 2016 – 18
BF-C1	4			Blir opparb. 2016 – 18
BB-1			18-36	Blir opparb. 2016 – 18
BF-C2	4			
BB-2			18-36	
BB-3			16-36	
BF-C3	3			
BF-C4	7			
BF-C5	2			
Felt med atkomst frå Hadlandsbakken				
BK-4		14-24		
BK-3		04.mai		
BF-E1	8			
BF-E2	8			
BF-E3	6			
BF-E4	3			
BF-E5	5			
BF-E6	5			
BF-E7	4			
BF-F1	4			
BF-F2	2			
BK-5		08.okt		
BB-4			18-36	
BB-5			okt.18	
BF-F3	7			
BF-F4	6			
BF-F5	4			
Samla	148	36-51	80-162	Totalt min. 264, maks. 361 bueiningar

