

Lindås kommune  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

<b>LINDÅS KOMMUNE</b>	
Klubbseiring	
28. 10. 2014	
Art. saknr 14/2127	Løstnr
Saksh.	Tilgangshode

Ved: Christian Hagerup Reinshol

Deres ref.:  
2013/655

Vår ref.:  
5125036\aar

Dato:  
2014-10-13

## REGULERINGSPLAN FOR APALEN SØR, GNR 202 BNR 1 M.FL. PLAN-ID 1263-200809

### FORSLAGSSTILLAR APALEN SØR AS

Vi viser til innkomne merknadar etter offentlig utlegging av framlegget til reguleringsplan..

Dei innkomne merknadane er kommenterte under.

Etter ei ny gjennomgang av planframlegget på bakgrunn av dei innkomne merknadane, har vi revidert planframlegget på nokre punkt. Plankartet, reguleringsføresegnene, illustrasjonsplanen og planskildringa er endra.

Vi legg til grunn at endringane ikkje er av ein slik karakter at det er naudsynt å legge framlegget ut på nytt offentlig ettersyn.

Endringane i høve til framlegget som låg ute til offentlig ettersyn er lista opp under pkt. 2.

Komplett revidert planforslag for reguleringsplan for Apalen sør, ligg ved.

### **1. Kommenterar til innkomne merknadar**

#### **Uttale i Levekårsutvalet - 08.09.2014:**

Levekårsutvalet ber rådmannen vurdere om det er mogleg å etablere tursti eller snarveg som er hensiktsmessig for å nå buss-stopp og skuleveg for bebuarar på Apalen.

#### **Kommentar:**

Ut frå høgdeforskjellen og det ulendte terrenget mellom den sørlegaste del av planområdet og området nedafor har vi ikkje funne grunnlag for å legge til rette for ein slik sti/snarveg i den sørlegaste del av planområdet.

Det har heller ikkje vore diskutert tidlegare i planarbeidet at reguleringsplanen skal legge til rette for ein snarveg lenger mot vest, gjennom LNF-området. Vi viser til at dette ikkje er teke opp av nokon av dei eksisterande bebuarane i området.

#### **Fylkesmannen i Hordaland, brev av 2014-07-15:**

"Planforslaget viser 4 nye frittliggande bustader og 23 konsentrerte småhus med tilhøyrande infrastruktur. Det er allereie 14 einebustader og 3 tomannsbustader innafor planområdet. Forslaget er i samsvar med arealdelen av kommuneplanen som viser bustadformål i dette området.

...

Fylkesmannen har elles ikkje merknader til planforslaget."

Kommentar: Framlegget er i samsvar med merknaden.

**Statens vegvesen, brev datert 2014-08-05:**

Planframlegget gjeld regulering av eit nytt bustadfelt der det i reguleringsføresegnene til planen er innarbeidd eit rekkjefølgjekrav om opparbeiding eller sikra opparbeidd ein g-/s veg langs fylkesveg 391 før det kan gjevast ferdigattest for meir enn 8 bustadeiningar i planområdet for Apalen Sør. Tilsvarande krav er sett til tilgrensande reguleringsplan for Helleåsen.

Lindås kommune må med dette kravet som bakgrunn sjå dei to planområda i samanheng og syte for at rekkjefølgjekravet med ei avgrensing av inntil 8 bustadeiningar (16 bustadeiningar medrekna sekundærbustadar) før bygging av gang- og sykkelvegen vert følgd opp.

Vi er samd med rådmannen i at det er uheldig at det er vist mange mogelege tilkomstar til BKS2 og BF2 langs f\_KV1 med pilsymbol. Det må så langt som mogeleg regulerast eigne ordinære avkøyrslar til områda som oppfyller teknisk utforming i samsvar med krav i Statens vegvesen sine handbøker.

Ut over dette har vi ikkje vesentlege merknader til planframlegget.

Kommentar: Statens vegvesen slutter seg til rekkjefølgjekravet knytt til gang-/sykkelveg.

Tilkomst til BKS2 (ny BKS1) og BF2 er reduserte i framlegget som låg ute på offentleg ettersyn. Det er lagt inn i føresegnene at desse områda skal ha felles avkøyrslar for bustadane.

**Apalen byggefelt v/Tone Kålås, brev datert 2014-08-26:**

For ein fullstendig gjennomgang av merknaden, viser vi til brevet.

Oppsummert gjeld merknaden medverknad, BKS1, leikeareal, parkering, trafikktryggleik, talet på brukseiningar totalt og veggrett.

**Medverknad:**

Her viser vi til at det i denne planprosessen har vore medverknad ut over det minimum som plan- og bygningslova krev. Det har vore halde eit ope møte med naboane, der prosjektet blei presentert og der ein fekk innspel frå nabolaget.

Vi kan ikkje sjå at det skulle vore lagt opp til ei meir omfattande høyring enn det opne møtet i starten og den høyringsadgangen som naboane har hatt då framlegget var lagt ut til offentleg ettersyn.

**BKS1 - leikeareal:**

Ut frå innspela om arealbruken i BKS1 og leikeareala, i denne og andre merknadar, har vi gjort ei fornya vurdering av arealbruken for BKS1. Vi har konkludert med at det er fornuftig å nytte den nordlegaste delen av feltet til leikeareal, samstundes som ein kan nytte den sørlegaste delen til ein einebustad. Dette inneber at planforslaget no inneheld 7 nye einebustadar og 20 konsentrerte småhus.

For å vise at framlegget oppfyller krava til leikeareal, har vi sett opp arealoversikt for leikeareala.

Føresegnene til kommuneplanen pkt 2.5:

*"I område for eine- og tomannsbustader skal det setjast av areal for leik og uteopphald som tilsvarer MUA = 200 m<sup>2</sup> per hovudbueining, og når det samla vert bygd fleire enn 4 hovudbueiningar, skal i tillegg minst 25 m<sup>2</sup> per hovudbueining setjast av til felles leik.*

I område for konsentrert busetnad, skal det setjast av eit areal for uteopphald som tilsvarer MUA = 50 m<sup>2</sup> per bueining og i tillegg eit areal på minst 50 m<sup>2</sup> per bueining for felles leik. For kvar 10. hovudbueining skal det i alle bustadområde i tillegg setjast av eit areal på 250 m<sup>2</sup> til områdeleikeplass, som skal tilretteleggast med ballbane el.l. og ikkje vere lenger unna nokon av bustadene enn 200 m. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5."

Dette gir slikt arealoppsett for krav til leikeareal i planområdet:

Bustader (hovudeiningar)	Eine- og tomannsbustader 25 m <sup>2</sup> per eining	Konsentrert busetnad 50 m <sup>2</sup> per eining	Arealbehov
Eksisterande bustader inkludert ubebygd gnr/bnr 202/143	20 stk		500 m <sup>2</sup>
Nye bustader	7 stk	20 stk	1175 m <sup>2</sup>
Fellesareal 250 m <sup>2</sup> for kvar 10. eining	27 stk	20 stk	1000 m <sup>2</sup>
		<b>Totalt</b>	<b>2675 m<sup>2</sup></b>

Areal avsett til leik i revidert planframlegg:

Frårekna areal som ikkje tilfredsstillir kvalitetskrava i kommuneplanføresegnene pkt 2.6:

- Brattare enn 1:3
- Smalare enn 10 m
- Støynivå over 55 dB(A)
- Skugge

f_LEIK 1	1264 m <sup>2</sup>
f_LEIK 2	235 m <sup>2</sup>
f_LEIK 3	1205 m <sup>2</sup>
<b>Totalt</b>	<b>2704 m<sup>2</sup></b>

Ut frå dette legg vi til grunn at leikeareala i framlegget oppfyller dei krava som kommuneplanen set.

Slik vi ser det, gir framlegget gode leikeareal for ulike aldersgrupper, på ulike deler av planområdet, i samsvar med dei krav kommunen har sett opp, i føresegnene til kommuneplanen pkt 2.15.

#### Parkering:

Parkering er regulert av pkt 1.15 i føresegnene til kommuneplanen.

Naboane meiner ein her må sette av 2 plassar per eining også for dei konsentrerte småhusa.

Ut frå den måten dei konsentrerte småhusa kan bli plasserte på, ser vi at det kan vere grunnlag for å stille krav om 2 parkeringsplassar per bueining også for desse. Krava til uteopphaldsareal vil fortsett vere oppfylte. Framlegg til føresegner pkt 3.2.4 er endra.



### **Trafikktryggleiken:**

Framlegget gir en vegstandard på tilkomstveg A1 i bustadområde. Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve eller ferdigattest til nye bustader i det største feltet med konsentrerte småhus, skal overgangen for mjuke trafikantar på f\_FTA ved føremål LB vere sikra. Endeleg utforming på gangfeltet skal godkjennast av kommunen.

Biloppstillingsplassane for både frittliggande småhus og for konsentrerte småhus skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen grunn.

Ut frå dette kan vi ikkje slutte oss til at trafikktryggleiken ikkje er tilstrekkeleg ivareteke i planframlegget. Det er ikkje tatt inn forslag til endringar når det gjeld trafikktryggleik.

### **Talet på einingar:**

Vi kan ikkje slutte oss til at kommuneplanen stenger for ei meir omfattande utbygging av området enn det ei utbygging med berre einebustader ville medført.

Vi oppfattar ikkje pkt 2.5 i føresegnene til kommuneplanen om at "i område der eine- og tomannsbustader dominerer, skal det som hovudregel ikkje byggast hus med fleire enn to bueiningar" som eit hinder for at kommunestyret kan vedta reguleringsplanar som har ei meir arealeffektiv utnytting enn det einebustadutbygging gir.

### **Vegrettar:**

Dagens brukarar av vegen har bruksrett til vegen og planframlegget endrar ikkje på det. Dei naudsynte privatrettslege avklaringane knytt til vegrett mv vil bli gjort som del av utbygginga, på vanleg måte.

### **Einar Stusdal m/fleire, brev av 18. august 2014.**

For ein fullstendig gjennomgang av merknaden, viser vi til brevet.

Oppsummert går dei mot utbygging av BKS1.

Kommentar: Vi viser til vår kommentar over om BKS1 og leikeareal.

### **Atle André Horghagen Tvedt, brev av 27. august 2014**

For ein fullstendig gjennomgang av merknaden, viser vi til brevet.

Han foreslår mellom anna å bygge ut KV1 mot aust for å bevare tomteareal. Han stiller og spørsmål ved om det er mogeleg å etablere ein sørleg tilkomst til feltet.

Kommentar: Vi har til no i planarbeidet lagt til grunn at grensa mot kyrkjegarden skal ligge fast. Med mindre kommunen ynskjer å gå vekk frå dette utgangspunktet, ligg arealutfordringane mellom tomteland og vegggrunn fast. Planframlegget legg opp til at vegen skal kunne leggast på den måten som gir den beste tilpassinga. Mindre justeringar mellom samferdsleføremåla er tillete. Vi kan ikkje sjå at det er grunnlag for å endre dette.

Krysset mot Eknesvegen fastset kor frisktsonane skal plasserast. Vi kan ikkje sjå at det er grunnlag for å endre dette.

Når det gjeld merknaden om dobbeltgarasje viser vi til at planframlegget legg opp til at kommunen kan godkjenne at garasje, uthus og liknande mindre tiltak kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser.

Tilkomst frå nord saman med resten av feltet har vore ein premiss underveis i heile planarbeidet. Det vil elles ikkje vere mogeleg å etablere ein sørleg tilkomst til feltet.

**Hjelmåsen AS v/Geir Styve, brev datert 7. august 2014**

Dei er positive til utbygging og tek opp spørsmål om rekkefølgekrav om gang- og sykkelveg/fortau.

Slik uttalen frå Statens vegvesen viser, slutter Statens vegvesen seg til rekkefølgekravet knytt til gang-/sykkelveg/fortau.

**2. Framlegg til endringar etter offentleg ettersyn**

- BKS1 går ut og blir erstatta av FB5. Utlagt BKS2 blir BKS1, utlagt BKS3 blir BKS2.
- Talet på nye bueiningar blir endra frå seks til sju frittliggande einebustader og frå 23 til 20 konsentrerte småhus.
- Det samla arealet til leik vert auka.
- Utlagt KV3 og KV4 går ut og vegarealet inngår i KV1. I og med KV3 og KV4 gir tilkomst til felles leikeareal, er det ikkje naturleg at desse ikkje skal gå inn i KV1.
- Parkeringskrava for BKS vert auka frå 1,5 til 2 biloppstillingsplassar per eining.

Med helsing

**Norconsult AS**

  
Ragne Rommetveit  
Oppdragsleiar

Vedlegg:

Plankart datert 21.10.2014

Illustrasjonsplan datert 21.01.2014

Reguleringsføresegner datert 16.10.2014

Planskildring (utan vedlegg) datert 21.10.2014

# REGULERINGSPLAN FOR APALEN SØR, GNR 202 BNR 1 M.FL.

PLAN-ID: 1263-200809

Saksnummer: XXX

Handsamingar:

1. gongs handsaming: DATO, sak

2. gongs handsaming: DATO, sak

Vedtak kommunestyret: DATO, sak

Reguleringsføresegner jf plan- og bygningslova (pbl) § 12-7.

Føresegner datert 16. oktober 2014

## 1 GENERELT

**1.1** Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:1000, datert 21. oktober 2014.

**1.2** Planområdet skal nyttast til følgjande føremål (kode rp i parentes):

**1.2.1** Bygningar og anlegg (Pbl § 12-5, 2. ledd nr 1)

- Frittliggjande småhusbustader – BF (1111)
- Konsentrert småhusbustader – BKS (1112)
- Leikeplass – LEIK (1610)
- Andre kommunalteknisk anlegg – ØK (1560)
- Andre særskilte bygningar og anlegg – ABB (1590)

**1.2.2** Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, 2. ledd nr 2)

- Køyreveg – KV (2011)
- Fortau – FTA (2012)
- Anna veggrunn – grøntareal – VG (2019)

**1.2.3** Grønstruktur (Pbl § 12-5, 2. ledd nr 3)

- Vegetasjonsskjerm - VS (3060)

**1.2.4** Landbruks-, natur- og friluftsføremål (Pbl § 12-5, 2. ledd nr 5)

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden – LB (5100)
- Friluftsføremål - FR (5130)

**1.2.5** Omsynssoner (Pbl § 12-6, jf. § 11-8)

- Frisiktssone (H140)
- Sikringssone over tunnel (H190)
- Støysone (H220)
- Høgspenningsanlegg (H370)



### **1.3** Rekkefølgekrav

- 1.3.1 Utbyggingstakt skal vere i samsvar med det til ein kvar tid gjeldande bustadbyggingprogram for Lindås kommune.
- 1.3.2 Veg skal opparbeidast som vist i planen med fortau og murar mv, fram til tomta som skal byggast ut, før det vert gjeve løyve til frådeling og igongsetting for vedkommande bustad. Det kan bli gitt igongsettingsløyve til opparbeiding av tomt før vegen vert bygd.
- 1.3.3 Vegskjeringar mot E39 må vere sikra med gjerde som vist i plankartet, med minimum høgde 1,6 meter, før det vert gjeve midlertidig bruksløyve eller ferdigattest til bustader i planområdet.
- 1.3.4 Alle leikeplassane må vere ferdig opparbeidd i samsvar med krava i pkt 3.4 før det vert gjeve midlertidig bruksløyve eller ferdigattest til bustader i planområdet.
- 1.3.5 Før det vert gjeve igongsettingsløyve til nye bustader i faresone høgspenningsanlegg, skal høgspenningsleidning vere lagt om i jordkabel, godkjent av linjeeigar og kommunen.
- 1.3.6 Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve eller ferdigattest til dei åtte bueiningar i planområdet, skal gang- og sykkelveg/fortau vere opparbeidd eller sikra opparbeidd på del av Fylkesveg 391, som regulert i reguleringsplan for Apalen 1, Hellesåsen, plan-id 1263- 19032007, vedteken av Lindås kommunestyre i møte 10. februar 2011, jf reguleringsføresegnene §§ 2.1.2 og 2.1.3 i reguleringsplan for Apalen 1, Hellesåsen. Sekundæreininger i dei åtte bueiningane vert ikkje medreikna i talet på bueiningar.
- 1.3.7 Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve eller ferdigattest til nye bustader i støysonen, skal bustadane vere støyskjerma i samsvar med krava i pkt 7.4.
- 1.3.8 Før det vert gjeve midlertidig bruksløyve eller ferdigattest til nye bustader i BKS2, skal overgangen for mjuke trafikantar på f\_FTA ved føremål LB vere sikra. Endeleg utforming på gangfeltet skal godkjennast av kommunen.

### **1.4** VA-rammeplan

Det skal utarbeidast ein VA-rammeplan som gjer greie for vass-/avløpshøve og overvasshandsaming innafor planområdet. Planen skal godkjennast av Lindås kommune før det vert gjeve rammeløyve innan planområdet.

### **1.5** Utbyggingsavtale

Det skal godkjennast utbyggingsavtale med Lindås kommune for etablering av tiltak i samband med teknisk infrastruktur som veg, vatn og avløp. Det kan ikkje gjevast rammeløyve innan planområdet før det ligg føre slik avtale.

### **1.6** Eigarforhold

- 1.6.1 Kjøreveg (f\_KV1) er felles for eigedomane i planområdet.
- 1.6.2 Køyreveg f\_KV2 er felles for eigarane av gnr/bnr 202/133, 134, 135, 138, 140, FR og BF5.
- 1.6.3 Fortau (f\_FTA) er felles for eigedommane i planområdet.
- 1.6.4 Areal avsett til anna veggrunn – grøntareal (f\_VG), for anlegg og sikring av trafikkområda er felles for eigedommane i planområdet.
- 1.6.5 Areal sett av til hente plass for post og bossoppstilling (f\_ASB) er felles for bustadeigedomane i planområdet.

1.6.6 Areal sett av til vegetasjonsskjermer (f\_VS1 og f\_VS2) er felles for bustadeigedomane i planområdet.

1.6.7 f\_LEIK1, f\_LEIK2 og f\_LEIK3 er felles for bustadeigedomane i planområdet.

## 1.7 Automatisk freda kulturminne

Dersom det under anleggsarbeid vert treft på automatisk freda kulturminne, i form av til dømes helleristningar, flint, brent leire, keramikk, groper med trekull og/eller anna brent stein osv, skal arbeid stogast og Hordaland fylkeskommune skal underrettast, jf. Lov om kulturminne §8, 2. ledd.

## 2 FELLESFØRESEGNER

### 2.1 Dokumentasjon til byggemelding

2.1.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggjast ved teikningar av plan, snitt og fasadar, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for avkjørsler, parkering, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, tilhøvet til nabobygg, eventuelle murar, trapper, gjerder og uteopphaldsareal.

2.1.2 Bustader skal byggast og plasserast på ein måte som gjer at radonverdiar i innemiljøet ikkje går over nedre tiltaksgrense på 100 Bq/m<sup>3</sup> luft. Ved innsending av byggesøknad skal dette dokumenterast og eventuelle tiltak gjerast greie for.

### 2.2 Byggegrenser

2.2.1 Nye bygg skal plasserast innafor byggegrenser viste på plankartet.

2.2.2 Kommunen kan godkjenne at garasje, uthus og liknande mindre tiltak kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser.

2.2.3 Der det ikkje er vist byggegrenser på plankartet, gjeld byggegrensene i pbl § 29-4.

### 2.3 Energi

Det vert ikkje tillete fossile kjelder for oppvarming av bustader innan planområdet.

### 2.4 Krav til utforming

2.4.1 Ny utbygging skal tilpassast eksisterande terreng, vegetasjon og vere tilpassa nærområdet, og fylgje Lindås kommune sine estetiske retningslinjer.

2.4.2 Ved utarbeiding av byggeplanar skal det leggjast vekt på miljømessige kvalitetar i val av materialar, vegetasjon og belysning.

2.4.3 Skjeringar og fyllingar skal dekkast og såast til.

2.4.4 Murar innafor planområdet skal byggast som tørrmurar i naturstein, med god kvalitet.

2.4.5 Inngjerding og tilplanting skal ikkje vere sjenerande for naboar og ålmenn ferdsel. Ubygd areal skal gjevast ei god utforming.

### 2.5 Krav til universell utforming

Ved detaljplanlegging av bustadområda sitt inne- og utemiljø, skal prinsippa om universell utforming i størst mogeleg grad leggjast til grunn. Universell utforming skal dokumenterast i søknad om byggeløyve.



### **3 BYGNINGAR OG ANLEGG**

(Pbl § 12-5, 2. ledd nr 1)

#### **3.1 Frittliggjande småhus**

**3.1.1** Områda BF1 – BF4 kan nyttast til frittliggjande småhus, herunder eksisterande småhus og tomannsbustader.

BF1 kan nyttast til fem frittliggjande småhus og to tomannsbustader.

BF2 kan nyttast til fem frittliggjande småhus.

BF3 kan nyttast til fem frittliggjande småhus og ein tomannsbustad.

BF4 kan nyttast til fire frittliggjande småhus.

BF5 kan nyttast til eit frittliggjande småhus.

**3.1.2** Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering for frittliggjande småhusbustad er % BYA = 30 %.

**3.1.3** Bustadene skal ha parkeringsdekning til to bilar per hovudeining på eigen tomt. For kvar sekundærbueining skal det vere parkering til ein bil. Biloppstillingsplassane skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen grunn.

**3.1.4** På kvar tomt kan det etablerast ei hovudbueining.

**3.1.5** Det er tillete med ei sekundær buening på inntil 65 m<sup>2</sup> i kvar hovudbueining.

**3.1.6** Det skal vere minimum 200 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal for kvar hovudbueining.

**3.1.7** Tilleten maksimal mønehøgde er ni meter over gjennomsnittleg planert terreng.

**3.1.8** Dei ubygde områda sør i BF2 skal ha felles avkøyrsløse for bustadane.

**3.1.9** På BF4 må murane plasserast innafor byggegrensa mot sør og vest. På dei to austre tomtene kan mur mot aust plasserast innafor føremålsgrensa.

#### **3.2 Konsentrerte småhus**

**3.2.1** Områda BKS1 – BKS3 kan nyttast til konsentrert småhusbusetnad.

**3.2.2** Det er ikkje tillete med utbygging og deling av einskildtomter før det ligg føre godkjend situasjonsplan som gjer greie for korleis delfeltet søknaden gjeld skal byggast ut.

**3.2.3** Maksimal tomteutnytting inklusiv parkering for konsentrert småhusbustader % BYA = 30 %.

**3.2.4** Bustadene skal ha parkeringsdekning til to bilar per eining. Biloppstillingsplassane skal plasserast og utformast slik at det ikkje vert rygging ut i felles veg.

**3.2.5** I område BKS1 er det tillete med sju bueningar.

**3.2.6** I område BKS2 er det tillete med 13 bueningar.

**3.2.7** Innan kvart delfelt skal det vere ei einsarta utbygging.

**3.2.8** Det skal vere minimum 50 m<sup>2</sup> privat uteopphaldsareal for kvar buening.

**3.2.9** Tilleten maksimal mønehøgde er ni meter over gjennomsnittleg planert terreng.

**3.2.10** BKS2 skal ha felles avkøyrsløse for bustadane.

- 3.3** Andre særskilte bygningar og anlegg
- 3.3.1** Områda for andre særskilte bygningar og anlegg er avsett til post/boss for eigedommane innanfor planområdet.
- 3.3.2** Området for andre kommunalteknisk anlegg er sett av til trafokiosk.
- 3.4** Areal for leik
- 3.4.1** f\_LEIK1, f\_LEIK2 og f\_LEIK3 er felles leikeplassar for bustadeiningane innafor planområdet. Leikeareala skal opparbeidast med god kvalitet og på ein måte som gjev varierte leikemoglegheiter. Innafor leikeplassane er det tillate å byggje støyskjerming.
- 3.4.2** F\_LEIK3 skal etablerast som ein naturleikeplass. Minimum 350 m<sup>2</sup> av leikeareala skal opparbeidast med god kvalitet og på ein måte som gjev varierte leikemoglegheiter. Tilrettelegginga skal gjerast etter på førehand godkjent situasjonsplan for feltet.
- 3.4.3** Hovuddelen av leikeplassane og tilkomst til leikeplassane skal vere universelt utforma.
- 3.5** Uteopphaldsareal
- 3.5.1** Arealkrav for privat uteopphald for bustad er oppgitt under kvart føremål, jf pkt 2.6 og 2.7. Privat uteopphaldsareal skal dekkast ved balkong, terrasse eller hage med direkte tilkomst frå den einskilde bueininga.
- 3.5.2** Felles og privat uteopphaldsareal (MUA) skal ha solrik plassering, ikkje vera brattare enn 1:3, ha ei funksjonell form, og skjermast mot vind, ureining, støy, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare. Areala skal ha eit utandørs ekvivalent støynivå på under 55 dB (A).
- 4** SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR  
(PBL § 12-5, 2. LEDD NR 2)
- 4.1** Køyreveg
- Køyreveg f\_KV skal opparbeidast som vist i plankartet. Mindre justeringar mellom samferdsleføremåla er tillete.
- Tilkomst til eigedomane er vist med pil i plankartet. Der tilkomst ikkje er vist i plankartet eller tilkomst skal endrast i høve til det som er vist, skal tilkomsten plasserast etter kommunal standard og visast i byggesakshandsaminga.
- 4.2** Fortau
- Fortau f\_FTA skal opparbeidast som vist i plankartet. Mindre justeringar mellom samferdsleføremåla er tillete.
- 4.3** Anna veggrunn – grøntareal - VG
- Areala kan nyttast til naudsynt areal for anlegg og sikring av trafikkområda. Mindre justeringar mellom samferdsleføremåla er tillete.
- 5** GRØNSTRUKTUR  
(PBL § 12-5, 2. LEDD NR 3)
- 5.1** Vegetasjonsskjerm



Områda f\_VS1 og f\_VS2 skal nyttast til skjerming av bustadane mot E39. Eksisterande terreng og vegetasjon skal bevarast.

## **6** LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL (PBL § 12-5, 2. LEDD NR 5)

### **6.1** LB - LNFR areal for naudsynte tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden

Arealet skal nyttast til tilkomstveg for landbruket.

### **6.2** FR - Privat landbruksføremål - LNFRL

Arealet sett av til landbruksføremål kan nyttast til friluftsføremål.

## **7** OMSYNSSONER (PBL §12-6, JF. §11-8)

### **7.1** Frisiktssone veg

Ved kryss og avkøyrslar skal det i området mellom frisiktlinja og tilstøytande vegar (frisiktsonen) vera fri sikt i 0,5 meter høgde.

### **7.2** Sikringssone tunnel

Innafor sikringssonen er tiltak i grunnen, som inneber til dømes sprenging, pelramming, holboring i og mot fjell, brønnboring eller fundamentering for påføring av tilleggslaster, berre tillete dersom det kan dokumenterast at tiltaket ikkje får uønska konsekvenser for vegtunnelen eller sikringssonen. Sikringssonen utgjer eit volum rundt tunnelen med 15 meters avstand frå golv, yttervegg eller topp i tunnellopet.

### **7.3** Støysone – Gul sone

I området innafor gul støysone skal nye bustader tilfredsstillende krava til grenseverdier for støy etter Miljøverndepartementet sine retningslinjer T-1442.

Nye bustader skal ha tilgang på uteopphaldsareal der støyen ikkje overstig  $L_{den} = 55$  dBA.

Nye bustadar skal ha gjennomgåande planløysingar der støyfølsomme rom blir plassert på stille side.

### **7.4** Faresone høgspenningsanlegg

Fareområdet omfattar området under og rundt eksisterande høgspenningsline, inntil 10 meter på kvar side av senter for linja. Det vert ikkje tillete nokon form for bygningsmessig aktivitet eller andre tiltak innafor dette området utan godkjenning frå linjeeigar og kommunen, sjå pkt 1.3.5 om rekkefølgekrav.

## TEKNISKE TENESTER

Rådmannen

Lindås kommune