

Dette dokumentet er ein mal som viser oppbygging av føresegner i reguleringsplanar.

(kommunevåpen skal leggjast inn ved vedteken plan)

# LINDÅS KOMMUNE

## DETALJREGULERING – REGULERINGSFØRESEGNER FOR KUBBALEITET GNR.137, BNR 38,66,69,77,477,487,185, 521 M.FL LINDÅS jf plan- og bygningslova (pbl) § 12-7.

Saksnr.  
Nasjonal arealplan-ID  
Vedteken dd.mm.åå  
Sist revidert dd.mm.åå  
Dato: 27.03.15

### Reguleringsendringar (skal leggjast inn om naudsynt)

Saksnr.	Endringsnr.	Vedteken	Sist revidert
		dd.mm.åå	dd.mm.åå

## § 1 INTENSJONAR I PLANEN

Føremålet med planarbeidet er å leggja til rette for varierande typar bustadar, frå konsentrert busetnad til område for småhus og frittliggande einebustadar, vidare naust, kai, badeplass med tilhørande infrastruktur og grønt område. Føremål som er i samsvar med kommunedelplan.

## § 2 FELLESFØRESEGNER (pbl § 12-7)

### 2.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

#### 2.1.1 Utomhusplan

Dersom det samla vert utarbeidd fleire enn 3 bustadar innanfor område for frittliggande småhus BF4, BF7, BF11 skal det ved søknad om tiltak leggjast ved utomhusplan i målestokk 1:500 som syner avkjøring, opparbeiding av terreng, eksisterande og framtidig terreng, tilhøve til nabobygg, murar og trappar. Illustrasjonsplan datert 27.03.15 skal vere rettleiande.

2.1.2 For område for konsentrert bustader BB1, BB2, BB3, BB4, BB5, BB6, BK1 og BK2 skal det ved søknad om tiltak for kvart av desse felte sendast inn ein utomhusplan i målestokk 1:500 som syner avkjøring, opparbeiding av terreng, eksisterande og framtidig terreng, tilhøve til nabobygg, murar og trappar og illustrasjonar som viser fjernverknad og tilpassing til

terreng. Illustrasjonsplan datert 27.03.15 skal vere rettleiande.

2.1.3 Krav til søknad for teknisk opparbeiding av infrastruktur. Det skal leggjast ved prosjekteringsunderlag for kjøreveg og godkjent VA rammeplan.

2.1.4 Ved opparbeiding av gangvegar skal tilhøve til terreng og landskap alltid vurderast i høve til universell utforming.

### 2.2 VA-rammeplan

Det er i samband med reguleringsplan utarbeida ein VA – rammeplan for planområdet. Opparbeiding av VA – anlegget skal fylgje utbyggingstakten for planområdet. Ved søknad om tiltak skal det visast korleis høve til vann og avløp er løyst. Det skal også dokumenterast tilstrekkeleg vassforsyning, samt at avlaupsanlegga tilfredsstillar krava til bortleiing/reinsing.

### 2.3 Avfallshandtering og massehandtering

Det vil i forbindelse med utbygging av området bli nytta midlertidig steinknuseverk. Eventuelle overskotsmassar som ikkje kan nyttast innanfor planområdet skal transporterast bort til godkjent deponi.

### 2.4 Arkitektur, estetikk og kvalitet

Tiltak skal plasserast og utformast slik at området får ein god arkitektonisk og funksjonell heilskap i høve til eksisterande omgjevnader. Tiltak skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon, og følgje kommunen sine estetiske retningslinjer.

### 2.5 Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale kan nyttas for å innfri rekkefylgjekrav om å opparbeide eller sikre opparbeiding av teknisk infrastruktur innan planområde.

Rekkefylgjekrav knytt til tiltak som alternativt kan vere» sikra opparbeid» ansjåast oppfylt dersom tiltakshavar / grunneigar har inngått utbyggingsavtale med Lindås kommune, og oppfylt sine forpliktingar til gjennomføringa av tiltaket iht. avtalen.

### 2.6 Universell utforming/tilgjenge

2.6.1 Prinsippa om universell utforming skal leggjast til grunn for alle utemiljø, leikeområde og inngangsparti.

2.6.2 Utrykkingskøyrety skal ha tilfredstillande tilkomst til alle bygg.

2.6.3 Minimum 2.5% av parkeringsplassane i f\_P1 og f\_P2 skal settast av til rørslehemma.

Innanfor planområdet skal det samla sett leggast til rette for universell utforming av 70 % av bueiningane.

## 2.7 Tilrettelegging for bosshandtering

Det skal etablerast tilstrekkeleg med miljøstasjonar for boss, papir m.m.

## 2.8 Støy

Uteopphaldsareal og leikeplassar skal ha støynivå under 55 dB. Bustader som har støynivå over 55 dB ved fasade skal vere gjennomgåande med støyfølsame rom lengst bort frå støykjelda.

## 2.9 Byggegrenser

Nye tiltak skal plasserast innanfor byggegrensene. Tiltak etter § 29-4 tredje ledd bokstav a) og b), kan plasserast utanfor byggegrensa. Minsteavstanden til føremåls og nabogrense skal likevel ikkje vere mindre enn 1 meter.

Tiltak som ikkje krev søknad, samt søknadspliktig opparbeiding av parkeringsplass og søknadspliktige støttemurar kan plasserast utanfor byggegrensa–men minimum 1 meter frå nabo og føremålsgrense.

## 2.10 Byggehøgder

Regulerte byggehøgder i BB1 – BB6 og BF2 som er angitt i reguleringsplankart datert 27.03.15 er absolutte maksimalhøgder med unntak av tekniske installasjonar som piper og nødvendige heisoppbygg som kan vere intill 1.5 m over takhøgda. For nye bustader i, BF3, BF5, BF7, BF8 og BF11 samt BK1 og BK2 er det oppgitt maksimal gesismhøgde.

Ark eller takoplett, som har ein breidde som er under 1/3 av hovudtaket sin breidde, skal ikkje avgrensast av byggehøgden gjeve i plankartet .

## 2.11 Illustrasjonsplan

Illustrasjonsplan datert 27.03.15 skal vere rettleiande og er ikkje juridisk bindande for utforming av bustadar og uteopphaldsareal.

## 2.12 Grad av utnytting

Maksimal utnyttingsgrad er angitt i plankartet som % BYA for kvart enkelt felt. Utnyttingsgrad bereknast i samsvar med byggeteknisk forskrift TEK10. Utandørs parkering inngår i utrekning av % BYA. Parkeringsanlegg under bakken inngår ikkje i grunnlag for berekning av grad av utnytting.

## 2.13 Uteopphaldsareal for bustadar

f\_U1 inngår saman med f\_L1 –f\_L13 som uteopphaldsareal/ leikeplass for bebuarane i planområdet. f\_U1 ligg innanfor funksjonell strandsone. Det skal ikkje leggast til rette for større fysiske tilrettelegging utanom kysstien i dette området. Områdeleikeplass skal ikkje vere lenger unna nokon av bustadene enn 200\_m.

## 2.14 Parkering

Tall parkeringsplassar per bueining skal vere i samsvar med gjeldande parkeringsnorm for Lindås kommune.

Sykkelparkering skal i BB1 – BB5 løysast privat i utvendig bu.

For BB1 skal det leggast til rette for 40 sykkelparkeringsplassar .

For BB2 skal det leggast til rette for 54 sykkelparkeringsplassar.

For BB3 skal det leggast til rette for 64 sykkelparkeringsplassar .

For BB4 skal det leggast til rette for 64 sykkelparkeringsplassar.

For BB5 skal det leggast til rette for 32 sykkelparkeringsplassar.

Det skal setjast av 2.5 % parkering til rørslehemma i parkeringshusa.

For felt BB1 – BB5 skal 10 % av parkeringsplassane tilretteleggast for elbil (ladestasjon).

## 2.15 Avkøyrslar

Plassering av avkøyringspilane er ikkje juridisk bindande. Plassering av avkøyrslar skal takast stilling til ved søknad om byggeløyve.

## 2.16 Energibruk

I samband med byggesøknad skal det vurderast alternative energikjelder.

## 2.17 Veg- og stirettar

Eigar av N3 skal kunne nytta seg av sti som går ned til naustområde N3 og N4.

## 2.18 Sikring

Det vil bli satt om nødvendige gjerder og sikringer der dette er nødvendig. Dette gjeld mellom anna f\_V6 og f\_V7, utsiktspunkt ved kysstien og for leikeareal.

## 2.19 Radon

I følgje TEK 10 skal radon førekomsten ikkje overstige 200 Bq/m<sup>3</sup>. Byggverk skal sikrast mot radon.

### § 3

#### REKKEFØLGJEKRAV

- 3.1 Utbygging av VA – anlegget skal fylgje utbyggingstakta for planområdet. VA – rammeplan skal ferdigstillas i henhold til utbyggingsavtale med kommunen.
- 3.2 Parkeringsplassar i f\_P1 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve i BB1.
- 3.3 Parkeringsplassar i f\_P2 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve i BB2.
- 3.4 Kjøreveg o\_V3 skal vera ferdig opparbeid fram til f\_P1 før det vert gjeve bruksløyve i BF2.
- 3.5 Støytiltak mot gnr 137 bnr 48, 53, og 739 skal vere etablert før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustadbygging innanfor planområde.
- 3.6 Kjøreveg o\_V3 skal vere opparbeid fram til BB1 og BB3 før det vert gjeve bruksløyve for BB1 og BB3.
- 3.7 Kjøreveg o\_V5 skal vere ferdig opparbeid fram til BB4 før det vert gjeve bruksløyve for BB4.
- 3.8 Kjøreveg o\_V5 skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve for BB2 og BB5.
- 3.9 Eksisterande bustadar i BF4, BF6, BF9 kan nytta seg av f\_V12.
- 3.10 Eksisterande bustadar BF4 og BF6 skal nytta seg av f\_V9, og f\_V7 når disse er ferdigstilt.
- 3.11 Det er kun eksisterande bustad i BF9 som skal nytte f\_V12 når veg f\_V9, og f\_V7 og f\_v10 er ferdigstilt.
- 3.12 Kjøreveg f\_V8 skal vere ferdig opparbeid fram til BB6 før det vert gjeve bruksløyve for BB6.
- 3.13 Kjøreveg f\_V8 skal vere ferdig opparbeid fram til BF11 før det vert gjeve bruksløyve i BF11.
- 3.14 Kjøreveg f\_V10 skal vere ferdig opparbeid fram til BF 8 før det vert gjeve bruksløyve i BF8.
- 3.15 Kjøreveg f\_V11 skal vere ferdig opparbeid fram til BF7 før det vert gjeve bruksløyve i BF7.
- 3.16 Fortau o\_F1-o\_F5 fram til BB1 og BB3 skal vere ferdig opparbeid før det vert gjeve bruksløyve for BB1 og BB3.
- 3.17 o\_F6, o\_F7, f\_F8, o\_GV1 og o\_Gv2 skal vere ferdig opparbeid før det vert gjeve bruksløyve i BB2 og BB4.
- 3.18 o\_F7, o\_GV1 ogo\_GV2 vere ferdig opparbeid før det vert gjeve bruksløyve i BB5.
- 3.19 Felles leikeplass f\_L1 skal vere ferdig opparbeid med ulike leikeapparat før det vert gjeve bruksløyve i BF3.
- 3.20 Felles leikeplass f\_L2 skal vere ferdig opparbeid med ein mindre ballbane og ulike leikeapparat før det vert gjeve bruksløyve i BF2, BK1 og BB3.
- 3.21 Felles leikeplass f\_L3 skal vere ferdigstilt med ulike leikeapparat før det vert gjeve bruksløyve i BB1.
- 3.22 Felles leikeplass f\_L4 skal vere ferdigstilt med ein ballbane og ulike leikeapparat før det vert gjeve bruksløyve i BB2.
- 3.23 Felles leikeplass f\_L8 skal vere ferdigstilt med ulike leikeapparat før det vert gjeve bruksløyve i BB2.
- 3.24 Felles leikeplass f\_L5 og f\_L4 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve i BB3.

- 3.25 Felles leikeplass f\_L6 og f\_L5, f\_L4 og f\_L7 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve i BB4.
- 3.26 Felles leikeplass f\_L9, f\_L4, f\_L7 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve i BB5.
- 3.27 Felles leikeplass f\_L13 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve for nye bustadar i BF7 og BF8.
- 3.28 Felles leikeplass f\_L12 og f\_L11 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve for BB6.
- 3.29 Felles leikeplass f\_L10 skal vere ferdigstilt før det vert gjeve bruksløyve i BF10 og BF11.
- 3.30 Felles kommunalteknisk anlegg f\_TB1 må vere opparbeida i samsvar med VA –rammeplan.
- 3.31 Kyststien skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bueningar innanfor BB2- BB5.
- 3.32 Før det vert gjeve bruksløyve innanfor BF11 skal det verte lagt til rette for gangveg over BF12 som koplar seg på gangvegen mot Stølen/Tuftamyra.
- 3.33 Ny bustad i BF 5 skal kunne opparbeidast ved å nytte eksisterande tilkomstveg til BF4, før nytt vegsystem i området er etablert.
- 3.34 Det kan gjevast bruksløyve til inntil 30 bustadeiningar innanfor planområdet før krysset o\_v3 og o\_v4 skal vere ferdigstilt. Rekkefylgjekravet knytt til opparbeiding av krysset ansjåast oppfylt dersom tiltakshavar/grunneigar har inngått utbyggingsavtale med Lindås kommune, og oppfylt sine forpliktingar til gjennomføring av tiltaket.

### § 4

#### EIGARFORM

##### 4.1 Offentlige arealformål

###### 4.1.1 Følgjande areal skal vere offentleg:

- o\_V2, o\_V3, o\_V4 og o\_V5 er offentleg køyreveg.
- o\_F1- o\_F7 er offentleg fortau.
- o\_GV1 – o\_GV2 er offentleg gangveg.
- o\_FO1 er offentleg friluftsområde i sjø og vassdrag
- Annan veggrunn som grensar til offentleg veg er offentleg.

##### 4.2 Felles arealformål

###### 4.2.1 Eigartilhøve andre kommunaltekniske anlegg:

- Felles kommunalteknisk anlegg er f\_TB1er felles for BB1, BB2, BB3, BB4, BB5, BK1, BF2, BF3, BF4.
- Felles renovasjonspunkt f\_R1 er felles for BF 3 og BK1.
- Felles renovasjonsanlegg f\_R2 er felles for BB6, BF5, BF7, BF8, og BF11.
- f\_Na1 er felles naturføremaal for heile planområdet og skal i tillegg vere tilgjengeleg for ålmenta.
- f\_GV3 er felles gangveg for heile planområdet.

- Annan veggrunn som grensar til felles veg er felles.
- 4.2.2 Eigartilhøve leikeplassar:
- f\_L1 er felles for BF3.
  - f\_L2, f\_L3, f\_L4, f\_L5, f\_L6, f\_L7, f\_L8, f\_L9 og f\_L10 vert felleseige for BK1, BF2, BB1, BB2, BB3, BB4 og BB5, men kan verte nytta av alle innanfor planen.
  - f\_L11, f\_L12 er felles for BF11 og BB6.
  - f\_L13 er felles for BF5, BF6, BF7, BF8 og BF9 og BK2.
- 4.2.3 Eigartilhøve uteopphaldsareal:
- f\_U1 er felles uteopphaldsareal for alle innanfor planområde og for ålmenta.
- 4.2.4 Eigartilhøve køyrevegar:
- f\_V1 er felles for dei eigedomar som naturleg grensar til denne vegen
  - f\_V5-f\_V12 er felles for dei eigedomar som naturleg grensar til desse vegane.
  - f\_P1 er felles parkering for BB1.
  - I f\_P1 skal det settast av 2 parkeringsplassar som skal kunne nyttast av BF2
  - f\_P2 er felles parkering for BB2.
  - I f\_P2 skal det settast av 2 parkeringsplassar som skal kunne nyttast av eigar av N3.
  - Annen veggrunn som grensar til fellesveg er felles for dei eigedomane som vegen er felles for.
- 4.2.5 Eigartilhøve grønstruktur
- f\_G1 –f\_G3 er felles grøntstruktur innanfor planområdet.

### 4.3 Private arealformål

Følgjande areal er private:  
BF1- BF12, BK1-BK2, BB1-BB6, K1-K6 og N1-N3.

## § 5

### BYGG OG ANLEGG

(pbl § 12-5 nr.1)

#### 5.1 Bustader – frittliggjande- småhus

- 5.1.1 Innanfor BF1 er det to eksisterande hus . Det leggst ikkje opp til fleire einebustadar her. Tillat tomteutnytting er % BYA = 30. Det skal leggst til rette for minimum 2 parkeringsplassar per bueining.
- 5.1.2 Innanfor BF2 kan det oppførast to einebustadar i 2 etasjar. Tillat tomteutnytting % BYA = 50. Det skal leggst til rette for to parkeringsplassar per bueining.

- 5.1.3 Innanfor BF 3 kan det oppførast inntil 4 einebustadar med inntil 3 etasjar. Tillat tomteutnytting er % BYA = 35. Det skal leggst til rette for minimum 2 parkeringsplassar per bueining.
- 5.1.4 Innanfor BF 4 er det eksisterande hus. Det leggst ikkje opp til fleire einebustadar her. Tillat tomteutnytting er % BYA =30.
- 5.1.5 Innanfor BF 5 kan det oppførast 1 einebustad i 2 etasjar. Tillat tomteutnytting er % BYA = 30. Det skal leggst til rette for minimum 2 parkeringsplassar per bueining.
- 5.1.6 Innanfor BF6 er det eksisterande hus . Tillat tomteutnytting er % BYA = 30. Det skal leggst til rette for minimum 2 parkeringsplassar per bueining.
- 5.1.7 Innanfor BF7 kan det oppførast inntil 5 einebustadar. Tillat tomteutnytting er % BYA = 30. Det skal leggst til rette for minimum 2 parkeringsplassar per bueining .
- 5.1.8 Innanfor BF8 kan det oppførast inntil 2 einebustadar . Tillat tomteutnytting er % BYA = 30. Det skal leggst til rette for minimum 2 parkeringsplassar per bueining .
- 5.1.9 Innanfor BF9 er det eksisterande bustad. Tillat tomteutnytting er % BYA = 30. Det skal leggst til rette for minimum 2 parkeringsplassar per bueining.
- 5.1.10 Innanfor BF10 er det eksisterande bustad. Tillat tomteutnytting er % BYA = 30. Det skal leggst til rette for minimum 2 parkeringsplassar per bueining.
- 5.1.11 Innanfor BF11 kan det oppførast 7 einebustadar . Tillat tomteutnytting er % BYA = 30. Det skal leggst til rette for minimum 2 parkeringsplassar per bueining.
- 5.1.12 Innanfor BF12 er det eksisterande tomansbustad. Tillat tomteutnytting er % BYA = 30. Planen legger ikkje opp til at det skal kome fleire bustader innanfor dette feltet. Det skal leggst til rette for 2 parkeringsplassar per bueining .

#### 5.2 Bustadar-konsentrert-småhus

- 5.2.1 Innanfor BK1 kan det oppførast to 4 mannsbustadar i 2 etasjar. Tillat tomteutnytting er på % BYA = 60. Det skal leggst til rette minimum 12 parkeringsplassar innanfor feltet.
- 5.2.2 Innanfor BK2 kan det oppførast ein bustadblokk med inntil 4 bueiningar . Tillat tomteutnytting er % BYA = 50. Det skal leggst til rette for minimum 8 parkeringsplassar innanfor feltet.

#### 5.3 Bustader -blokker

- 5.3.1 Innanfor BB1 kan det oppførast 2 bustadblokker med 3 etasjar. Maksimalt tal bueiningar innan feltet skal vere 20. Tillat tomteutnytting er % BYA = 50.
- 5.3.2 Innanfor BB2 kan det oppførast 3 bustadblokker med 3 etg. Maksimalt tal bueiningar innan feltet skal vere 27. Tillat tomteutnytting er % BYA = 50.

- 5.3.3 Det skal leggest til rette for minimum 14 parkeringsplassar i parkeringskjellar .  
 Innanfor BB3 kan det oppførast 2 bustadblokker med 4 etasjar. Maksimalt tal bueiningar innan feltet skal vere 32. Tillat tomteutnytting er % BYA = 50. Det skal leggest til rette for minimum 48 plassar i parkeringskjellar.
- 5.3.4 Innanfor BB4 kan det oppførast 2 bustadblokker med 4 etasjar. Maksimalt tal bueiningar innan feltet skal vere 32. Tillat tomteutnytting er % BYA = 50. Det skal til saman leggest til rette for minimum 48 parkeringsplassar i parkeringskjellar.
- 5.3.5 Innanfor BB5 kan det oppførast ein bustadblokk med 4 etasjar med inntil 16 bueiningar. Tillat tomteutnytting er % BYA = 50. Det skal til saman leggest til rette for minimum 24 parkeringsplassar i parkeringskjellar.
- 5.3.6 Innanfor BB6 kan det oppførast 2 bustadblokker med inntil 5 bueiningar i kvar. Tillat tomteutnytting er % BYA = 50. Det skal til saman leggest til rette for 15 parkeringsplassar i parkeringskjellar.
- 5.3.7 For felt BB3 –BB5 samt vestre blokk i felt BB2 skal parkering skje i felles parkeringskjeller. Nokon stadar strekker parkeringskjellar seg utover formålsgrrensa.

#### 5.4 Renovasjonspunkt

- 5.4.1 Renovasjonsanlegget skal opparbeidast i samsvar med godkjend reguleringsplan.

#### 5.5 Naust

- 5.5.1 Innan N1 –N4 kan det oppførast naust. Her er byggegrrensa samanfallande med føremålsgrrensa.

Innanfor N1 kan det etablerast eit nytt naust . Nausta skal fylgje krav til høgde og storleik j.m.f 5.5.2.

Innanfor N2 kan det etablerast 3 nye naust. Nausta skal fylgje krav i høgde og storleik j.m.f 5.5.2.

Innanfor N3 er det eksisterande naust . Naustet skal fylgje krav til høgde og storleik j.m.f 5.5.2.

Innanfor N4 kan det etablerast et 3 nye naust. Nausta skal fylgje krav i høgde og storleik j.m.f 5.5.2

- 5.5.2 Nausta skal ikkje ha ein større storleik enn 35 m<sup>2</sup>. Maksimal mønehøgde frå planert terreng er satt til 5m. Nausta skal førast opp i ei høgde. -Tillat tomteutnytting er % BYA = 15. Takvinkel skal vere mellom 34 og 45 grader. Med omsyn til stormflo og havstigning skal det ikkje byggast naust lågare enn 2.5 m.o.h. Oppføring av naust skal ikkje hindra ferdsel til og langs med strandlinja. Nausta skal tilpassast eksisterande naustmiljø.

- 5.5.3 Nausta skal ikkje nyttast eller innreiast til varig opphald.

#### 5.6 Uteoppfallsareal

- 5.6.1 I BK1, BK2, BB1, BB2, BB3, BB4, BB5, BB6 skal det setjast av eit areal for uteoppfallsareal som tilsvarar MUA=30 m<sup>2</sup> per bueining og i tillegg eit areal på minst 30 m<sup>2</sup> per bueining til felles leik. Desse arealet inngår i f\_U1 og f\_L1-f\_L13. Desse areala kan løysast internt på dei ulike delområda, og /eller inngå i f\_U1 og f\_L11-f\_L13. For kvar 10.hovudbueining skal det i desse områda i tillegg setjast av eit areal på 125m<sup>2</sup> til felles områdeleikeplass innanfor planområde. Det skal i tillegg settast av privat uteoppfallsareal som tilsvarar minimum 10% av bruksareal per bueining. Dette kan løysast på altan/terrasse/balkong.

- 5.6.2 I BF2, BF3, BF5, BF7, BF8 og BF11 skal det på eigen tomt setjast av areal på 100m<sup>2</sup> for MUA. I tillegg skal for kvar bueining i desse områda setjast av eit areal på 15m<sup>2</sup> til felles områdeleikeplass innanfor planområde.

#### 5.7 Leikeplass

f\_L1 vil vere ein naturleikeplass for store born i alder 8-12 år med klatre, balanse og styrke. Naturleg vegetasjon vert teken vare på i størst mogeleg grad som skjerm mot syd/sydaust. Det må etablerast gjerde mot syd/sydaust. Tilkomst vil vere frå f\_G1.

f\_L2 vil vere ein opparbeida leikeplass for mindre born frå 0-8 år. Det vert lagt til rette for leikeplass for mindre born frå 0-8 år . Det vert lagt til rette for Sandkasse, benk, disse, vippe. Det er lite eksisterande vegetasjon å ta vare på i dette området. Det vil bli lagt til rette for ein mindre ballbane. Det må etablerast gjerde mot syd/sydaust som skjerming mot vind og høgde.

f\_L3 vil bli eit felles leikeareal for born i alle aldrar. Her vil ein i størst mogleg grad ta vare på staeigen vegetasjon mot aust og nord som skjerm mot parkering og naboeigedom . Dette vil også skjerma mot vind frå aust. I dette området vil ein legge til rette for aktivitetar tilknytt klatring og balanse ulike apparat som disse, sandkassar og sittebenkar.

f\_L4 ligg sentralt i område og vil vere ein sentralt uteområde for heile planområde. Felles leikearealet og uteområdet vil verte tilpassa store born og eit naturleg samlingspunkt og felles areal for bustadområde. Det vil vert lagt til rette for klatre, balanse aktivitetar og ein større ballbane. Elles ser ein føre seg at det kjem disse, benkar, bord og grillplass (i kombinasjon med uteoppfallsareal o\_U1). Tilkomst må sikrast både frå nord frå o\_F6 og sør ved kopling til kyststi.

f\_L5 vil bli eit felles leikeområde tilpassa små born. Her vil en legge til rette for sandkasse, balanse, svinge, benk. Det vil tilplantast med enkelttre, buskar i bakkant. Det skal etablerast gjerde mot veg. Det er lagt opp til kopling mellom f\_L5 og f\_G3 i form av trapp. Det er ikkje mogeleg å oppnå universell utforma kopling mellom dei to areala.

f\_L6 vil bli eit vil bli eit leikeområde tilpassa små born med disse, klatrehus, rutsjebane, benk/bord. vegetasjon tilplantast med enkelttre, buskar i bakkant. Det skal etablerast gjerde mot veg.

f\_L8 og F-L9 vil bli eit leikeområde for små og mellomstore born. Her vil tilkomsten skje via kyststien i f\_U1. Her vil ein kunne legge til rette for ulike klatre, balanse, disse og klatreapparat. Det vil i tillegg leggst til rette for benk og bord. Det vil bli etablert gjerde mot veg. Det vil bli tilplantast mot nabogrense i vest. Lite stadeigen vegetasjon å ta vare på.

f\_L10 vil bli eit leikeområde/ naturleikeplass for større born - «100-metersskog». Her vil naturleg vegetasjon bli tatt vare på i stor grad som buffer mot BB5. Det vil kunne bli lagt til rette for ulike balanse, klatre og svinge apparat.

f\_L11 og f\_L12 f-L11 og f-L12 vil bli leikeområde tilpassa små og mellomstore born. Her vil en legge til rette for disse, balanse, svingeapparat. Det kan i tillegg leggst til rette for sittebenker. Det vil bli etablert gjerde mot veg.

F\_L13 vil bli eit leikeområde som er tilpassa born i alle aldrar. Her vil ein i stor grad ta vare på naturleg vegetasjon. Her vil bli eit bra område for akebakke og hinderløype. Det skal etablerast gjerde mot veg.

## § 6

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

- 6.1 Køyreveg**  
Offentlege og felles køyreveggar skal opparbeidast i samsvar med godkjend reguleringsplan.
- 6.2 Fortau**  
Fortau skal opparbeidast i samsvar med godkjend reguleringsplan.
- 6.3 Gangveg**  
Gangveg skal opparbeidast i samsvar med godkjend reguleringsplan.
- o\_Gv2 kan nyttast som alternativ som tilkomst for beredskap - brann/ambulanse kjøretøy. Det skal

etablerast ein en bom for å stenge gangveg o\_Gv2 mellom gnr 137/185 og gnr137/182 for å unngå gjennomkjøring.

Det er i dag ein snarveg frå gnr 137/bnr 293 mot Ikenberget. Denne skal oppretthaldast. Gangvegen skal ha ein breidd på min 1,5 m og opparbeidast med fast dekke.

#### 6.4 Annan veggrunn

Anna veggrunn kan nyttast til skjeringar og fyllingar samt areal til snømåking. I område for anna veggrunn kan det gjerast naudsynte terrenginngrep for å sikra tilstrekkeleg sikt. Terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt.

#### 6.4 Tekniske bygningar/konstruksjonar

f\_TB1 skal nyttast til pumpehus og skal plasserast i samsvar med reguleringsplankart datert 27.03.15

o\_TB2 skal nyttast til nettstasjon og plasserast i samsvar med reguleringsplankartet datert 27.03.15.

#### 6.5 Kai

Innanfor K1 – K6 kan det opparbeidast kai. Området skal nyttast i samsvar med føremålet.

#### 6.6 Parkeringsplassar

f\_P1 er felles parkeringsplassar for BB1. Det skal opparbeidast minimum 33 parkeringsplassar innanfor delfeltet. 2 plassar innanfor f\_p1 skal kunne nyttast av BF2.

f\_P2 er felles parkeringsplassar for BB2. Det skal opparbeidast minimum 35 parkeringsplassar innanfor delfeltet.

I f\_p2 skal det setjast av 2 parkeringsplassar som skal nyttast av eigar i N3.

For felt BK1, BK2, BF1, BF2, BF3, BF4, BF5, BF6, BF7, BF8, BF9, BF10, BF11, BF12 og BB6 skal parkering løysast på eigen tomt.

## § 7

### GRØNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

#### 7.1 Grønstruktur

f\_G1 – f\_G3 er grøntstruktur og skal vere buffer mot dei eigedomane dei grensar mot.

## § 8

### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

(pbl § 12-5 nr. 5)

#### 8.1 Naturformål av LNFR

Område o\_Na1 inngår i naturområdet ned mot sjøen

i planområdet. Vanlig skjøtsel og evt. rassikringstiltak tillatas.

## § 9

### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE

(pbl § 12-5 nr. 6)

- 9.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag**  
o\_FO1 inngår i planen som friluftsområde i sjø og vassdrag. Området skal vera allment tilgjengeleg og kan nyttast til bading, fiske og småbåttrafikk.

## §10

### OMSYNSSONER

Pbl § 12 -6

- 10.1 Frisikt**  
Innanfor frisiktsona skal det ikkje oppførast nye sikthindrande gjenstandar høgare enn 0,5 m over tilstøytane vegers planum.

## §11

### BESTEMMELSESOMRÅDER

Pbl § 12 -7

- 11.1 Vilkår for bruk av areal**  
Område merka #1 kan nyttast som mellombels adkomstveg for eksisterande bebuarar i BF4 og BF6 inntil ny adkomst f\_V6, f\_V7 og f\_V9 er ferdigstilt. Etter at adkomstveg f\_V6, f\_V7, f\_V9 er ferdigstilt skal området istandsetjast i samsvar med formål i plankartet.

- Områda merka #2 angir omtrentleg utstrekning av parkeringskjellar i grunnen.

- 11.2 Mellombels anlegg – og riggområde**  
Område merka #3 kan i byggeperioden nyttast til mellombels anlegg- og riggområde. Før anlegget igangsetjast skal det utarbeidast planar for bruk av områda i byggeperioden. Planane skal godkjennast av Lindås kommune. Etter avslutta anleggsperiode skal områda istandsetjast i samsvar med formål i plankartet.