

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.

Saknr. 14/1897

Nasjonal arealplan-ID 1263-201215.

Vedteken dd.mm.åå

Sist revidert dd.mm.åå

Dato: 14.09.15

Reguleringsendringar (skal leggjast inn om naudsynt)

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

§ 1

INTENSJONAR I PLANEN

Føremålet med planarbeidet er å leggja til rette for varierende typar bustadar, frå konsentrert busetnad til område for småhus og frittliggande einebustadar, vidare naust, kai, badeplass med tilhørande infrastruktur og grønt område. Føremåla 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 08.04.15 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 08.04.15 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 forbinding 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» vert ansett som 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 bueningane.

2.7 Tilrettelegging for bosshandtering

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

2.8 Støy

Uteoppfallsareal 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 være 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 14.09.15 er absolutte maksimalhøgder med unntak av tekniske installasjonar som piper og nødvendige heisoppbygg som kan være 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 08.04.15 skal vere rettleiande og er ikkje juridisk bindande for utforming av bustadar og uteoppfallsareal.

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 Uteoppfallsareal for bustadar

f_U1 inngår saman med f_L1 –f_L13 som uteoppfallsareal/ leikeplass for bebruarane 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 buening 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 sal 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 følge TEK 10 skal radon førekomsten ikkje overstige 200 Bq/m³. 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 og o_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 være ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve til bueingar 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 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 være ferdigstilt. Rekkefølgjekravet knytt til opparbeiding av krysset ansjåast oppfylt dersom tiltakshavar/grunneigar har inngått utbyggingsavtale med Lindås kommune, og oppfylt sine forplikningar til gjennomføring av tiltaket.

§ 4 EIGARFORM

4.1 Offentlige arealformål

4.1.1 Følgjande areal skal vere offentlege:

- 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
- o_GS1 er offentleg gang- og sykkelveg, og skal være kjørbar adkomst til dei ulike eigedomane som grensar til.
- 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 naturføremål 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 vegggrunn som grensar til fellesveg er felles for dei eigedomane som vegen er felles for.

- 4.2.5 Eigartilhøve grønstruktur
- f_G2-f_G4 er felles grøntstruktur innanfor planområdet.

4.3 Private arealformål

Følgjande areal er private:
BF1- BF12, G1, 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 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 tomannsbustad. 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 mannbustadar 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. Det skal leggst til rette for minimum 14 parkeringsplassar i parkeringskjellar .
- 5.3.3 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 parkeringskjellar. Nokon stadar strekker parkeringskjellar seg utover formålsgrensa.

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 byggegrensa samanfallande med føremålsgrensa.

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 m². Maksimal mønehøgd frå planert terreng er satt til 5m. Nausta skal førast opp i ei høgd. 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 m² per bueining og i tillegg eit

areal på minst 30 m² 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 125m² 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 100m² for MUA. I tillegg skal for kvar bueining i desse områda setjast av eit areal på 15m² til felles områdeleikeplass innanfor planområde.

5.7 Leikeplass

f_L1 vil vere ein naturleikeplass **best tilpassa** store born i alder 8-12 år for klatring, 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_G2**.

f_L2 vil vere ein opparbeida leikeplass **best tilpassa** 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 **f_L4 ligg sentralt** i område og vil vere ein sentralt uteområde for heile planområdet. Felles leikeareal og uteområdet vil verte **best** 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 **best** tilpassa små born. Her vil ein 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 **best** 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 **best tilpassa** 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 leggast 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 **best tilpassa** 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 **best** tilpassa små og mellomstore born. Her vil en legge til rette for disse, balanse, svingeapparat. Det kan i tillegg leggast 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/ambulans 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/brn 293 mot Ikenberget. Denne skal oppretthaldast. Gangvegen

skal ha ein breidd på min 1,5 m og opparbeidast med fast dekke.

- 6.4 Gang/sykkelveg**
o_GS1 skal fungere som ein ferdselsåre for det nye bustadfeltet mot både Knarvik sentrum og Alversund, men vil også knyte saman de nedste delane av Ikenberget med Isdalstø og vidare mot Knarvik sentrum.
- 6.5 Annan veggrunn**
Anna veggrunn kan nyttast til skjeringar og fyllingar samt areal til snømåking. I område for anna veggrunn kan det gjerast naudsynte terrengingrep for å sikra tilstrekkeleg sikt. Terrengingrep skal skje mest mogleg skånsamt.
- 6.5 Tekniske bygningar/konstruksjonar**
f_TB1 skal nyttast til pumpehus og skal plasserast i samsvar med reguleringsplankart datert **14.09.15**
- o_TB2 skal nyttast til nettstasjon og plasserast i samsvar med reguleringsplankartet datert **14.09.15**.
- 6.6 Kai**
Innanfor K1 – K6 kan det opparbeidast kai. Området skal nyttast i samsvar med føremålet.
- 6.7 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**
G1 og f_G2 - f_G4 er grøntstruktur og skal vere buffer mot dei eigedomane dei grensar mot.

§ 8

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL

(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 **setjast i stand** i samsvar med føremål 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.