ALVER 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. 20/7604
Nasjonal arealplan-ID 1263-201215.
Vedteken 17.12.2015
Sist revidert 11.08.2020

Reguleringsendringar

Saksnr.	Endringsnr.	Vedteken	Sist revidert
14/1897		17.12.15	
	18/16668	6.6.18	21.1.16
	20/7604	29.9.20	11.8.20

§ 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. 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 BF3, BF7, BF11 skal det ved søknad om tiltak leggast ved utomhusplan i målestokk 1:500 som syner avkjøring, opparbeiding av terreng, eksisterande og framtidig terreng, tilhøve til nabobygg , murar og trappar. Illustrasjonsplan datert 15.08.20 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 felta sendast inn ein utomhusplan i målestokk 1:500 som syner avkøyring, opparbeiding av terreng, eksisterande og framtidig terreng, tilhøve til nabobygg , murar og trappar og illustrasjonar som viser fjernverknad og tilpassing til terreng. Illustrasjonsplan datert 15.05.20 skal vere rettleiande.

2.1.3 Krav til søknad for teknisk opparbeiding av infrastruktur. Det skal leggast ved prosjekterings-underlag 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 tilfredsstiller 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 godkjend 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 retningsliner.

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 sett på 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 leggjast 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 være mindre enn 1 meter.

Der byggegrensa ikkje viser i plankartet, er den samanfallande med formålsgrensa

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.[1]

2.10 Byggehøgder
Regulerte byggehøgder i BB1 – BB6 og BF2 som er angitt i reguleringsplankart datert 04.08.20 er absolutte maksimalhøgder med unntak av tekniske installasjoner som piper og nødvendige heisoppbygg som kan være inntil 1.5 m over takhøgda. For nye bustader i, BF3, BF5, BF7, BF8 og BF11 samt BK1 og BK2 er det oppgitt maksimal gesismhøgd.

Ark eller takopplett, som har ein breidde som er under 1/3 av hovudtaket si breidde, skal ikkje avgrensast av byggehøgda gjeve i plankartet .

2.11 Illustrasjonsplan
Illustrasjonsplan datert 15.08.20 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. Dette gjeld ikkje områda BB1 og BB2. Parkeringsanlegg under bakken inngår ikkje i grunnlag for berekning av grad av utnytting.[2]

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.

Det skal opprettast kyststi innanfor område f_U1. Kyststien skal opparbeidast på ein slik måte at den vert kopla saman med gangveg over Tuftamyra og med framtidig tenkt trasé for kyststi framføre etablerte bustader nordvest for planområde, som vist i kommunedelplan for Knarvik-Alversund (2007).[3]

2.14 Parkering
~~Tall parkeringsplassar per bueining skal vere i samsvar med gjeldande parkeringsnorm for Lindås kommune.~~[4]

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 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 avkøyrsle skal takast stilling til ved søknad om byggeløyve.

2.16 Energibruk
I samband med byggesøknad skal det vurderast alternative energikjelder.

[1] 10.08.2020
[2] 10.08.2020
[3] 10.08.2020
[4] 10.08.2020

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/m3. Byggverk skal sikrast mot radon.

2.20 Tilkomst til sjø
Det kan etablerast grusa sti på inntil 2,5 meter frå framtidig kyststi til naustområde i N2. Stien kan etablerast gjennom område f_U1 og f_Na1 og N2. Stien til naustområdet skal vera open for allmenn ferdsle.

§ 3
REKKEFØLGJEKRAV

3.1 Utbygging av VA – anlegget skal fylgje utbyggingstakta for planområdet. VA – rammeplan skal ferdigstillas i høve 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 45, 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 bruksløyve 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 skal 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 bueiningar 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 være ferdigstilt. Rekkefylgjekravet knytt til opparbeiding av krysset vert sett på som 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 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 tilkomst til dei ulike eigedomane som grenser 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 alle delfelt innan planen, samt dei eigedomane utanfor planen som lyt tilknytast anlegget, jf. VA-rammeplanen.
- Felles renovasjonspunkt f_R1 er felles for BF 3 og BK1.
- Felles renovasjonsanlegg f_R2 er felles for BB6, BF5, BF4, BF 6, 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. Restkapasitet ut over parkeringsbehov for BB2 og 2 plassar for eigar av N3 kan nyttast som felles gjesteparkering for bustadane innan planområdet.
- Annen veggrunn som grensar til fellesveg er felles for dei eigedomane som vegen er felles for.[5]

[5] 10.08.2020

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 to eksisterande hus . Det leggast ikkje opp til fleire einebustadar her. Tillat tomteutnytting er % BYA = 30. Det skal leggast 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 vere 2 p plassar pr bueining.

5.1.3 Innanfor BF 3 kan det oppførast inntil 4 einebustadar med inntil 3 etasjar. Tillat tomteutnytting er % BYA = 35. Det skal leggast til rette for minimum 2 parkeringsplassar per bueining.

5.1.4 Innanfor BF 4 er det eksisterande hus. Det leggast 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 leggast til rette for minimum 2 parkeringsplassar per bueining.

5.1.6 Innanfor BF6 er det eksisterande hus . Tillat tomteutnytting er % BYA = 30. Det skal leggast 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 leggast 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 leggast til rette for minimum 2 parkeringsplassar per bueining .

5.1.9 Innanfor BF9 er det eksisterande bustad. Tillat tomteutnytting er % BYA = 30. Det skal leggast til rette for minimum 2 parkeringsplassar per bueining.

5.1.10 Innanfor BF10 er det eksisterande bustad. Tillat tomteutnytting er % BYA = 30. Det skal leggast 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 leggast til rette for minimum 2 parkeringsplassar

per bueining. Det skal sikrast at avrenning frå området ikkje aukar avrenning til eigedommar nedstraums for området, spesielt gbnr 137/182 og 773.

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 leggast 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 leggast 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 leggast til rette for minimum 8 parkeringsplassar innanfor feltet. Fasade på bustaden skal vere mot sør. Det skal sikrast at avrenning langs tilkomstveg og det nye området ikkje aukar avrenning til eigedommar nedstraums for området., spesielt gbnr 137/154 og 202.

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 opparbeidast minimum 1,5 parkeringsplassar pr. bueining for område BB2. Parkering for BB2 kan løysast i parkeringskjellar og/eller på området f_P2. Minimum 30 plassar skal leggjast i parkeringskjellar på område BB2[6]

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 leggast 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 leggast 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 leggast 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 leggast til rette for 15 parkeringsplassar i parkeringskjellar.

5.3.7 For felt BB3-BB5 samt for minst 30 av parkeringsplassane i BB2 skal parkering skje i felles parkeringskjellar. Nokre stader strekk parkeringskjellar seg ut over formålsgrensa.[7]

5.3.8 Parkeringskjellar skal ikkje reknast med i BYA.

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 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. Nausta skal dimensjonerast for å tole bølgjeslag frå forbipasserande båttrafikk. 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 Uteopphaldsareal

5.6.1 I BK1, BK2, BB1, BB2, BB3, BB4, BB5, BB6 skal det setjast av eit areal for uteoppholdsareal som tilsvarar MUA=30 m² per bueining og i tillegg eit areal på minst 30 m² per bueining til felles leik. Desse areala inngår i f_U1og 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 uteoppholdsareal 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

[6] 10.08.2020

[7] 10.08.2020

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 sør/søraust. Det må etablerast gjerde mot sør/søraust. 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 sør/søraust 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 stadeigen 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 området og vil være eit sentralt uteområde for heile planområdet. Felles leikearealet og uteområdet vil verte best tilpassa store born og eit naturleg samlingspunkt og felles areal for bustadområde. Det vil verte 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 uteopphaldsareal 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 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_L7 skal etablerast med trapp opp til f_V7, for å gje betre tilkomst mot busshaldeplass på Alverflaten.

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 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.

Leikeplassane kan opparbeidast med anna utstyr som vist over, etter godkjenning frå kommunen.

§ 6
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 2)

6.1 Køyreveg

Offentlege og felles køyrevegar 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 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 bredd på min 1,5 m og opparbeidast med fast dekke.

6.4 Gang/sykkelveg

o_GS1 skal fungere som ei 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 terrenginngrep for å sikra tilstrekkeleg sikt. Terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt.

6.6 Tekniske bygningar/konstruksjonar
f_TB1 skal nyttas til pumpehus og skal plasserast i samsvar med reguleringsplankart datert 04.08.20

o_TB2 skal nyttas til nettstasjon og plasserast i samsvar med reguleringsplankartet datert 14.09.15.

Mindre justeringar i høve plassering kan gjerast.

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

6.8 Parkeringsplassar
f_ P1er felles parkeringsplassar for BB1. Det skal opparbeidast minst 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 30 parkeringsplassar innanfor delfeltet. Jf.pkt 4.2.4 kan delfeltet også nyttast til felles gjesteparkering for områda BB1-BB5 om det er kapasitet til det. 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.[8]

§ 7
GRØNSTRUKTUR
(pbl § 12-5 nr. 3)

7.1 Grønstruktur
G1 og f_G2 - f_G4 er grønstruktur 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 sitt planum.

§11
BESTEMMELSESOMRÅDER
Pbl § 12 -7

11.1 Vilkår for bruk av areal
Område merka #1 kan nyttast som mellombels tilkomstveg for eksisterande bebuarar i BF4 og BF6 inntil ny tilkomst f_V6, f_V7 og f_V9 er ferdigstilt. Etter at tilkomstveg 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 setjast i stand i samsvar med føremål i plankartet.

[8] 10.08.2020