

Områdeplan 1130201904 - Skarbekken

Reguleringsbestemmelser til offentlig ettersyn 09.03. – 24.04.2020

PlanID 1130201904

Dato for siste revisjon: 05.03.2020

1. Planens hensikt

Formålet med områdeplanen er å legge til rette for utbygging av boliger og skole med tilhørende funksjoner, samt å sikre eksisterende grøntstrukturer og friområder.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Krav til søknad om byggetillatelse

- Teknisk plan for offentlig vei, fortau, gangveier og g/s-vei, VA, overvannshåndtering, utendørs belysning, tekniske installasjoner og avfallshåndtering skal godkjennes av kommunen.
- Utomhusplan: Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for offentlige og felles uteoppholdsarealer og lekeplasser innenfor planområdet. Det skal sikres gode overganger mellom nye tiltak og eksisterende situasjon. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, møblering, adkomst, gangveger, murer/gjerder osv. Utomhusplaner skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.
- Plan for håndtering av overvann og flomveier skal godkjennes av kommunen.

2.2 Formingsveileder

Før byggetillatelse kan gis skal det foreligge formingsveileder for områdeplanen og for det aktuelle delfelt i planen. Formingsveilederne skal være retningsgivende for byggesøknad, teknisk plan og utomhusplaner.

Formingsveileder for områdeplanen skal beskrive eksisterende flora og videreføring av denne i grøntovergangene.

2.3 Parkering

Følgende parkeringsnorm skal følges:

- Eneboliger skal ha minst 2 biloppstillingsplasser
- Leilighet og rekkehus skal ha minst 1,5 biloppstillingsplasser

Det skal legges til rette for minimum 3 sykkelparkeringsplass per boenhet. Fellesparkering skal søkes anlagt nær innkjørsel til feltet for å redusere kjøring forbi boligene.

2.4 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging rundskriv T-1442 skal legges til grunn for gjennomføringen av reguleringsplanen. Nevnte forskrift skal også legges til grunn i byggefasen.

2.5 Lekeplasser og friområder

I tillegg til kvartalslekeklassene som er vist i planen, skal det innenfor B5a, B5b og B7 etableres en kvartalslek i hvert av delfeltene på minimum 1.500 m². Plassering avklares i detaljplan for det enkelte delfelt.

I tillegg til disse kvartalslekeklassene, skal det være en sandlekeplass på minimum 150 m² per 25 boliger. Denne skal ligge maksimalt 100 meter fra boligtomt. Dersom det er hensiktsmessig, kan to lekeplasser slås sammen.

2.6 Miljø og energi

Det er en intensjon for området at det legges til rette for energifleksibilitet og bruk av miljøvennlig energi.

2.7 Trafikk

Interne atkomstveger skal kunne utformes slik at biltrafikken naturlig tilpasses hastigheten etter den allsidige bruken i boliggangen.

2.8 Midlertidige løsninger

Midlertidige anleggsområde kan under utbygging av området etableres i tilstøtende regulert område, bortsett fra i områdene regulert til turdrag og friområde, som skal bevares mest mulig naturlige og uberørte.

2.9 Terrengtilpasning

Bebyggelsen utformes og høydeplasseres slik at den i størst mulig grad følger terrengets form. Terrenginngrep lokaliseres, utformes og opparbeides slik at det oppnås et godt visuelt samspill med eksisterende terreng og vegetasjon.

Bortsprenning av terreng som gir synlige skjæringer bør unngås. Skjæringer og oppfyllinger gis en landskapsmessig bearbeiding slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig.

2.10 Nettstasjoner

I detaljplan for felt B2- B7 og U (skoletomt) skal det vurderes om det er behov for nettstasjon. Nettstasjoner kan plasseres i offentlig areal, uteoppholdsareal og friområder.

3 Krav om detaljregulering

3.1 Krav om detaljregulering (felt B2a, B2b, B2c, B3a, B4a, B4b, B5a, B5b, B6, B7 og U)

- Før utbygging av felt B2a, B2b, B2c, B3a, B4a, B4b, B5a, B5b, B6, B7 og U skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan for det enkelte delfelt. For delfelt B2a og B2c skal det foreligge en felles detaljreguleringsplan og for delfelt B4a og B4b skal det foreligge en felles detaljreguleringsplan. Planene utarbeides i henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer og skal fastlegge arealbruk, bygge- og fellesområder, tomteinndeling, høyder, materialbruk, utnyttelse og antall boenheter.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (detaljplan - felt B1.1-B1.20)

4.1.1.1 Universell utforming

Prinsipp for universell utforming i teknisk forskrift skal legges til grunn for planlegging og utbygging. Det vil si at samferdselsanlegg, grønnstrukturer, gangstier og andre fellesarealer blir utformet slik at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig.

Minimum 5 % av parkeringsplasser i fellesanlegg skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

4.1.1.2 Plassering av offentlige elementer og felleselementer

Offentlige lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, ledninger og lignende kan plasseres på privat grunn. Større fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes. Nettstasjoner og tekniske anlegg kan plasseres i offentlige areal, uteoppholdsareal og friområde.

4.1.1.3 Tekniske anlegg

Tekniske bygg og anlegg som er synlige over terreng skal gis en arkitektonisk utforming som er tilpasset bebyggelsen og terrenget.

4.1.1.4 Byggegrenser

Der byggegrenser ikke er vist, er denne sammenfallende med tomtegrense.

Carport / garasje tillates oppført utenfor byggegrense.

For eneboligtomter B1.3, B1.5 og B1.10 - B1.15 skal det være min. 4 m avstand til nabobebyggelse. For delfeltene B1.3, B1.5, B1.11, B1.12 og B1.14 skal det ikke plasseres carport/garasje i denne 4-meterssonen.

Det tillates bruk av tilstøtende eiendom for vedlikehold av egen vegg mot naboens eiendom.

4.1.1.5 Utnyttelse

Opgitt BYA for boenhetene er inkl. carport/garasje og ekskl. biloppstillingsplasser.

4.1.1.6 Byggehøyder

Følgende høyder gjelder om ikke annet er spesifisert under delfeltene:

- Ved flatt tak og saltaksløsning gjelder maksimal 6,5 m gesimshøyde og maksimal mønehøyde 10 m.
- Ved pulttaksløsning gjelder maksimal laveste gesims 6,5 m, maksimal høyeste gesims 8 m.

Det tillates takopplett inntil maks høyeste gesimshøyde for opptil 4,5 m av bygningens fasade dersom dette gjennomføres for hele delfeltet.

Høyder måles fra laveste planerte terreng rundt boligen.

Maks høyde på carport skal ikke overskride høyde på 1. etasje i bolig. Rekkverk på eventuell takterrasse på carport kan overskride denne høyden med opptil 1 m.

4.1.1.7 Utforming

Carport, bod, skjermvegger, gjerder og terrasser med rekkverk skal samsvare med bolig med hensyn til materialer, farge, form. Det skal søkes rammetillatelse for carport, bod og terrasser sammen med boligen.

4.1.1.8 Carport / garasje og sportsbod

Utkjørsel fra garasje skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

Der carport / garasje plasseres vinkelrett på offentlig vei, skal det være en avstand på 5 meter. Parallelt med vei skal avstanden mellom carport/garasje og offentlig vei være minimum 2 meter.

Sportsbod skal plasseres i henhold til det som er spesifisert under delfeltene.

4.1.1.9 Terrasser

Det tillates etablert takterrasser på bolig og carport når disse byggemeldes samtidig med bolighuset. Rekkverk og evt. påbygg i forbindelse med takterrasser tillates å overskride maksimal byggehøyde. Det skal ved slike løsninger tas spesielt hensyn til slagskygge og innsyn i forhold til nabobebyggelse.

4.1.1.10 Terrengetilpasning

Langs turvei TV3 bør boliger så langt som mulig høydeplasseres slik at hageareal og terrenget rundt turveien kan ha et naturlig preg og at skjæringer mot turvei unngås.

4.1.2 Bestemmelser for hvert delfelt B1.1 - B1.20 (detaljplan)

4.1.2.1 B1.1: Tunbebyggelse

Antall:	5 boenheter
Utforming:	Alle boliger innen dette delfeltet skal ha lik takløsning, takteking og hovedkledning.
Sportsbod:	Sportsbod skal integreres i bolig eller carport/garasje.
Parkering:	Minimum 2 biloppstillingsplass på egen tomt.
BYA:	Maks BYA= 120 m ² .
Tilgjengelighet:	Minimum 2 boliger skal utformes som tilgjengelig bolig iht. teknisk forskrift (TEK 10).

4.1.2.2 B1.2, B1.4: Kjedehus

Antall:	10 boenheter
Utforming:	Alle boliger innen hvert delfelt skal ha samme takløsning, takteking og hovedkledning.
Sportsbod:	Sportsbod skal integreres i bolig eller carport/garasje
Parkering:	Minimum 2 biloppstillingsplasser på egen tomt
BYA:	Maksimum BYA= 120 m ² .

Tilgjengelighet: Alle boligene innen delfeltet skal utformes som tilgjengelig bolig iht. teknisk forskrift (TEK 10).

4.1.2.3 B1.3, B1.5, B1.13 OG B1.15: Eneboliger

Antall: 13 boenheter

Utforming: Alle boliger innen disse delfeltene skal ha samme taktekking og hovedkledning. Hvert delfelt skal ha samme takløsning.

Sportsbod: Sportsbod skal integreres i bolig eller carport/garasje

Parkering: Minimum 2 biloppstillingsplasser på egen tomt. For B1.3 og B1.5 skal parkering integreres i boligen og det tillates en avstand til offentlig veg på 2 meter når garasjen står vinkelrett på vegen.

BYA: Maksimum BYA= 120 m²

Tilgjengelighet: Boliger på B1.3 og B1.5 skal utformes som tilgjengelig bolig iht teknisk forskrift (TEK 10).

4.1.2.4 B1.6, B1.7 OG B1.8: Rekkehus

Antall: 13 boenheter

Utforming: Alle boliger innen disse delfeltene skal ha samme taktekking og hovedkledning. Hvert delfelt skal ha samme takløsning.

Byggegrenser: Rekkehusene kan bryte byggegrensen med halve husbredden på opptil 2 meter forutsatt at dette gjennomføres for hele husrekken.

Sportsbod: På egen tomt eller integrert i parkeringsløsning i tungate GT2.

Parkering: Det skal etableres felles parkering i gatetun GT2 med minimum 1,5 biloppstillingsplass per boenhet.

BYA: Maks BYA= 105 m².

Tilgjengelighet: I delfelt B1.6, B1.7 eller B1.8 skal 4 boliger utformes som tilgjengelig bolig ihht teknisk forskrift (TEK 10).

4.1.2.5 B1.9 og B1.20: Flermannsboliger

Antall: 20 - 24 boenheter

Utforming: Boliger innen hvert delfelt skal ha samme takløsning, taktekking og hovedkledning.

Byggehøyder: Maksimum høyde 12,5 m til laveste planert terreng.

Sportsbod: Sportsbod skal integreres i boligvolumet eller i parkeringsløsning i felles anlegg.

Parkering: For B1.9 skal det etableres felles parkering i gatetun GT1 med minimum 1,5 biloppstillingsplass per boenhet.
For B1.20 skal det etableres felles parkering i gatetun GT3 med minimum 1,5 biloppstillingsplass per boenhet.

BYA: Maks BYA= 300 m² eks eventuell felles carport

Tilgjengelighet: Leiligheter som har adkomst fra terreng skal utformes som tilgjengelig bolig iht teknisk forskrift (TEK 10).

4.1.2.6 B1.10, B1.11, B1.12 og B1.14: Eneboliger

Antall:	18 boenheter
Utforming:	Alle boliger innen hvert delfelt skal ha samme takløsning, taktekking og hovedkledning.
Parkering:	Minimum 2 biloppstillingsplasser på egen tomt.
BYA:	Maks BYA= 110 m2.
Tilgjengelighet:	Boliger på B1.11, B1.12 og B1.14 skal utformes som tilgjengelig bolig iht teknisk forskrift (TEK 10).

4.1.2.7 B1.16, B1.17, B1.18 og B1.19: Rekkehus

Antall:	19 boenheter
Utforming:	Alle boliger innen disse delfeltene skal ha samme taktekking og hovedkledning. Hvert delfelt skal ha samme takløsning.
Byggegrenser:	Rekkehusene kan bryte byggegrensen med halve husbredden på opptil 2 meter forutsatt at dette gjennomføres for hele husrekken.
Byggehøyder:	Maks laveste gesims 7,5 m. Maksimum mønehøyde 10,0 m.
Ved pulttaksløsning:	Maksimum høyeste gesims 8,5 m.
Parkering:	Alle delfeltene skal ha minimum 1 biloppstillingsplass / carport på egen tomt. Minimum 0,5 biloppstillingsplass per boenhet skal etableres i felles tungate GT3 eller på privat tomt.
BYA:	Maks BYA= 105 m2

4.1.2.8 Sandlekeplasser

Sandlekeklassene L1.1-L1.6 skal legge til rette for lek for de minste barna. Lekeklassene skal ha god tilgjengelighet fra offentlig areal.

Det skal utarbeides detaljplan for lekeklassene av fagkyndige og planene skal godkjennes av Stand kommune før opparbeidelse. Planene skal som et minimum vise terreng, belegg, lekeutstyr, beplantning, møblering og øvrig materialbruk.

4.1.2.9 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealene skal opparbeides med stier og enkel beplantning. De skal være allmenn tilgjengelige. Det skal opparbeides i takt med utbyggingen av tilstøtende boligfelt.

4.1.3 Bestemmelser for hvert delfelt (felt B2a, B2b, B2c, B3a, B4a, B4b, B5a, B5b, B6 og B7 og U - områdeplan)

4.1.3.1 Boligbebyggelse (felt B2a, B2b, B3a, B3b, B4a, B4c, B5a, B5b, B6 og B7)

Det tillates følgende utnyttelser for de ulike delfelt:

Felt	Areal (daa)	Min. antall boenheter per daa / antall boenheter	Maks antall boenheter per daa / antall boenheter
B2a	20,8	2,0 / 42	3,0 / 62
B2b	14,6	2,0 / 29	3,0 / 44

B3a	46,0	2,0 / 92	3,0 / 138
B3b	1,5	1,5 / 2	2,0 / 3
B4a	17,9	1,0 / 18	1,5 / 27
B4b	3,6	1,0 / 4	1,5 / 5
B4c	0,8	1,0 / 1	2,0 / 2
B5a	42,3	2,0 / 85	2,5 / 106
B5b	32,9	1,5 / 49	2,0 / 66
B6	24,3	2,0 / 49	2,5 / 61
B7	44,5	2,0 / 90	2,5 / 111

Maksimal høyde for bebyggelse er 10 m over høyeste planerte terreng rundt bygningen.

Nøyaktige høydebestemmelser for bebyggelsen vil bli endelig bestemt i detaljreguleringene.

Det tillates bebyggelse inntil nabogrense der byggegrenser tillater det.

4.1.3.2 Boligbebyggelse (felt B3b, B4c, B5c)

Innenfor delfelt B3b, B4 c, B5c er det eksisterende boliger.

Fortetting av bebyggelsen tillates. Det tillates en BYA på 20 %. Byggesøknad skal vise tomtedeling og teknisk plan for opparbeidelsen. Generelt gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven for disse delfeltene.

4.1.3.3 Barnehage (o_BH)

Innenfor dette området kan inntil 20 % av tomten bebygges (BYA=20 %). Boder og eventuelle andre bygninger er inkludert i de 20 %. Bebyggelsen skal legges til området innenfor byggegrensen anvist på plankartet.

Bebyggelsen kan ikke overstige en mønehøyde på 8 m og gesimshøyde på 6 m i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

4.1.3.4 Undervisning (skole, o_U)

I området regulert som offentlig undervisning kan slik bebyggelse oppføres i inntil 12 meter over lavest planert terreng. Bygninger innenfor området skal tilpasses de stedlige terrengforholdene på en harmonisk og god måte.

Ubebygde arealer skal opparbeides på en parkmessig måte. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes detaljerte planer som viser bygningenes plassering, interne vegger, gang- og sykkelveger, parkeringsplasser, terrengtilpasninger og lignende.

Det skal opparbeides en ball-løkke med et areal på minimum 2 400 m² (40 x 60 m).

4.1.3.5 Kommunaltekniske anlegg (felt o_KT)

Området er avsatt til vannbasseng for drikkevann. Det tillates etablering av nye ledninger i bakken. Det tillates avkjørsel fra Leitevegen, samt oppstillingsplasser for biler for vedlikehold/tilsyn av bassenget.

4.1.3.6 Lekeplass (felt o_L1-o_L6)

o_L1 – o_L6 skal utformes som kvartalslekeplasser.

Kvartalslekeplassene skal på en god måte legge til rette for lek for barn og unge. Lekeplassene skal ha et variert tilbud og gis en tiltalende estetisk utforming.

Kvartalslekeplassene skal ha tekniske planer og beskrivelse som viser utforming, materialbruk og opparbeidelse av områdene. Planene skal godkjennes av Strand kommune før opparbeidelsen.

Det tillates etablert fordrøyningsvolum for overvann under bakkeplan innenfor areal regulert til lek.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.2.1 Veg, (felt o_V1-o_V3)

Vegene skal utformes og bygges etter gjeldende normer i Strand kommune.

Punkter der myke trafikanter krysser samleveg, skal gis en utforming som sikrer god og sikker kryssing i plan.

Der vegene har boligbebyggelse på den ene eller begge sider kan det bygges murer for å ta opp høydeforskjeller. Der boligbebyggelse ligger lavere og tett inntil vegen, skal tiltak for å hindre utforkjøring vurderes særskilt.

For samleveg o_V1 tillates det ikke atkomst utenom de sidevegene og atkomst som er vist i plankartet. Det tillates atkomst til eksisterende jordbrukseiendommer.

For adkomst til felt B4b skal det etableres en samleveg fra o_V3 gjennom felt B4a til felt B4b. For permanent adkomst til felt B2a, skal det etableres en samleveg fra o_V3 gjennom felt B2b til felt B2a.

Det tillates en midlertidig atkomstveg via turveg o_TV1 for inntil 30 boenheter i felt B2a/B2b. Denne atkomstvegen skal tilbakeføres til turveg etter den midlertidige situasjonen. Før det kan åpnes for midlertidig adkomst fra Rubinvegen må det være etablert fortau i Rubinvegen fra Leitevegen til Klovsteinsvegen. Før det kan åpnes for midlertidig trafikk i Rubinvegen må det også opparbeides fortau/eventuelt avsperrert gangbane i Rubinvegen fra krysset Rubinvegen/Leitevegen frem til avkjørsel ved eiendommen Rubinvegen 10.

Før bygging av samleveg o_V1 (øvre ringvei) skal støysituasjonen for tilgrensende boligfelt dokumenteres og være funnet akseptable.

4.2.2 Fortau, (felt o_FT4)

Fortau skal bygges samtidig med tilhørende veganlegg. Fortau skal utformes og bygges etter gjeldende normer i Strand kommune.

4.2.3 Gang-/sykkelveg, (felt o_GS1, o_GS2, o_GS5)

Gang og sykkelveger skal bygges samtidig med tilhørende samleveg. Gang- og sykkelvegen skal utformes og bygges etter gjeldende normer i Strand kommune.

4.2.4 Annen veggrunn – grøntareal

Dette sidearealet til vegen kan utformes med terrengskråning eller murer etter behov. Arealet skal anlegges med gras eller naturlig stedegen vegetasjon.

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Naturområde, (felt o_N1-o_N2)

Området skal fremstå som et naturområde uten store tekniske inngrep.

4.3.2 Turdrag, (felt o_TD1-o_TD3)

Området skal fremstå som et naturlig område der eksisterende vegetasjon søkes ivaretatt. Det legges til rette for stier og opphold i dette arealet.

Det tillates etablering av grøfter for ledningsanlegg (vann, spillvann og overvann) knyttet til utbyggingen av tilstøtende boligfelt.

Det tillates etablert fordrøyningsvolum for overvann under bakkeplan i turdraget, så sant det ikke medfører betydelige terrenginngrep.

4.3.3 Turvei, (felt o_TV1-o_TV3)

Det skal opparbeides en 3 meter bred gangveg med fast belegg. Sidearealene til gangveien skal fremstå grønne og skal beplantes med stedegen vegetasjon.

Det tillates etablert grøfter for ledningsanlegg (vann, spillvann og overvann) i gangveien.

4.3.4 Friområde, (felt o_F1, o_F2, o_F3, o_F6, o_F7)

Området skal ha en naturlig vegetasjon. Det skal legges til rette mindre stier i området, men ikke gangveger med fast belegg.

Det tillates etablert grøfter for ledningsanlegg (vann, spillvann og overvann) i friområdet.

Det tillates etablert fordrøyningsvolum for overvann under bakkeplan innenfor friområdet, så sant dette gjøres på en skånsom måte ovenfor eksisterende terreng. For friområdene o_F2 og o_F3 tillates det ikke etablert fordrøyningsvolum for overvann.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Frisikt

I områder regulert som frisiktzone ved veg skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Høydebegrensningene gjelder også for eventuelle støttemurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

5.2 Flomfare (H320)

Innenfor felt H320 må det vurderes om det er behov for tiltak i forhold til flom/ras.

5.3 Krav vedrørende infrastruktur (H410_1 og H410_2)

Innenfor H410_1 og H410_2 tillates det ikke tiltak som endrer høyden på regulert omkjøringsvei. Ved detaljregulering av felt B7 og o_U må det vises detaljerte snitt som viser at planlagt omkjøringsvei er ivaretatt.

5.4 Hensynssone grønnstruktur (gjelder felt B1)

Det avsettes hensynssoner for grøntovergang i boligbebyggelse på 5 meters bredde for grense mot turdrag, og 3 meters bredde for grense mot annen grøntstruktur og lekeplass.

Grøntovergangene fungerer som bevaringssoner for naturlig terreng med eksisterende

landskapselementer som stein og trær.

Der privat boligbebyggelse i detaljreguleringen blir regulert til formål med felles eller offentlig eie (lekeplass, vei, felles parkering, etc.) faller hensynssonen bort. Dette gjelder ikke boligtomt i felles eie.

I grøntoverganger skal det ikke plantes hekk eller settes opp gjerder og andre former for bygde avgrensning. Større steiner og markante trær bør bevares. Ny beplantning skal være stedegen eller vegetasjon som er en naturlig videreføring av denne. Bunndekke kan kultiveres med gress og lavere vegetasjon.

Det skal i forbindelse med teknisk plan for det enkelte delfelt foretas registrering og merking av de element som bevares. Teknisk plan skal beskrive hvordan bevaringen av grøntovergangene utføres.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før igangsettingstillatelse

6.1.1 Før det kan igangsettes boligbygging innenfor planområdet skal følgende infrastrukturiltak være sikret gjennomført:

1. Kryssutbedring Fjellsvegen og Rv 13
2. Gang- og sykkelveg langs Rv 13 fra Tunglandsbrua til og med kryss Fjellsvegen / Rv 13
3. Undergang under Rv 13 ved Rådhusgata og Skolebekken
4. Innenfor planområdet må 20 og 200 års nedbør fordrøyes ved åpne fordrøyningsvolum i bekken eller internt i delfeltene / tilgrensende friområder. I detaljplaner for felt B2 – B7 skal det sikres tilstrekkelig areal til overvannshåndtering.

Strand kommune vil godkjenne boligbygging innenfor planområdet dersom utbygger er med å tilrettelegge for sin andel av etablering av nevnte infrastrukturiltak.

Ved en gradvis utbygging av feltet skal minst en forholdsmessig del av felles uteoppholdsareal og mindre lekeplasser opparbeides i takt med klargjøringen av de enkelte delfelt innen planområdet.

Det stilles følgende rekkefølgekrav i planområdet for de ulike delfelt for bebyggelse (**VVA = Vei, Vann og Avløp**):

Felt	Rekkefølgekrav
B1.1-B1.20	<ul style="list-style-type: none">• Intern VVA og uteoppholdsareal i takt med utbyggingen.• Turveg o_TV3 og o_TV4 langs feltet i takt med utbyggingen
B2a, B2b	<ul style="list-style-type: none">• Intern VVA og sandlek.• Turveg o_TV1 og o_TV2 langs feltet i takt med utbyggingen• Midlertidig vegatkomst i turveg o_TV1 for inntil 30 boenheter• Ved bygging utover 30 boenheter skal o_V1 med G/S-veg frem til o_V3, o_V3 med G/S-veg frem til feltet etableres. Turveg o_TV1 skal samtidig opphøre som midlertidig vegatkomst og tilbakeføres til turveiformål.• Atkomstveg fra o_V3 via B2b og til B2a.• Opparbeide kvartalslekeplass o_L4 (B2a) og o_L2 (B2b).
B3a	<ul style="list-style-type: none">• Intern VVA og sandlek.

	<ul style="list-style-type: none"> • o_V1 med G/S-veg frem til o_V3 • o_V3 med G/S-veg frem til feltet i takt med utbyggingen. • Opparbeide kvartalslekeplass på minimum 1 000 m² internt i feltet og kvartalslek o_L5.
B4a, B4b	<ul style="list-style-type: none"> • Intern VVA og sandlek. • o_V1 med G/S-veg frem til o_V3 • o_V3 med G/S-veg frem til feltet i takt med utbyggingen. • Opparbeide kvartalslekeplass o_L6.
B5a	<ul style="list-style-type: none"> • Intern VVA og sandlek. • o_V1 med G/S-veg frem til o_V3. • o_V3 med G/S-veg frem til feltet i takt med utbyggingen. • Opparbeide kvartalslekeplasser på minimum 1.900 m² internt i feltet.
B5b	<ul style="list-style-type: none"> • Intern VVA og sandlek. • o_V1 med G/S-veg frem til o_V3. • o_V3 med G/S-veg frem til feltet i takt med utbyggingen. • Opparbeide kvartalslekeplasser på minimum 1.500 m² internt i feltet.
B6	<ul style="list-style-type: none"> • Intern VVA og sandlek. • o_V1 med G/S-veg frem til o_V3. • o_V3 med G/S-veg frem til feltet i takt med utbyggingen. • Opparbeide lekeplass o_L3.
B7	<ul style="list-style-type: none"> • Intern VVA og sandlek. • o_V1 med G/S-veg frem til o_V3. • o_V3 med G/S-veg og fortau frem til feltet i takt med utbyggingen. • Opparbeide kvartalslekeplasser på minimum 2.000 m² internt i feltet.
Skole	<ul style="list-style-type: none"> • Intern VVA og balløkke. • Oppgradering av eksisterende adkomstveg med fortau.