

25/2-2004

Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan over Lindås nedre for del av gnr 108 bnr 1, 2, 33 og 515. Gnr 108 bnr 1 feste nr. 15m. flere.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor begrensingslinjer for planlagt bebyggelse skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i byggets lengderetning.

Arealene innenfor reguleringsgrensene er regulert for følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER

B1 – naust

B2 – boliger

N1 – kontor og forretning

2. TRAFIKKOMRÅDER

a) offentlige veier b) gang- og sykkelsti og fortau c) trafikkområde sjø

3. FRIOMRÅDER

a) friområder b) friområde sjø

4. SPESIALOMRÅDE

a) kaier

5. Fellesområder

a) privat og felles adkomstvei b) parkeringsplasser c) lekeplass

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Bebyggelsen:

Innenfor det viste byggeområdet kan det føres opp boliger i to etasjer pluss hems.

Leilighetene kan bygges i rekke eller kjedes. Ved byggemelding skal det foreligge situasjonsplan som viser terrengplassering. Plassering av bygningene vert å fastsette av kommunen. Boligene skal oppføres med sadeltak.

Antall leiligheter:

Antallet leiligheter som skal bygges er totalt 22 stk. Disse er fordelt i to rekker med i alt 17 leiligheter og to rekker med i alt 5 leiligheter. Den ene rekken på fabrikkomtten består av 7 hus på ett plan pluss hems, i alt 7 enheter. Rekken mot syd består av 6 hus, 4 enheter nede og 6 enheter oppe med hems, i alt 10 enheter.

Utbyggingsgrad:

Leilighetenes grunnflate må ikke overstige 19% av det areal som er regulert til fritid/boligbebyggelse. Det gjelder også forretnings- og kontordelen. De to nye byggene med 5 leiligheter skal erstatte eksisterende lagerbygg på ca. 350m².

1.2 Byggehøyder:

Mønet på nybygg, bakre rekke, skal ikke komme høyere enn cote + 13,46 og mønet på fremre rekke skal ikke komme høyere enn cote + 9,27.

1.3 B1 - Naust:

I området kan det der det er vist på reguleringsplanen oppføres naust i en etasje.

Grunnflaten i hvert naust kan ikke overstige 35m². Eksisterende naust i friområde F2 inngår i planen

1.4 Eksisterende bebyggelse:

Eksisterende bolighus og det gamle meieriet skal beholdes. Eksisterende naust stålhall skal rives for å gi plass til to nye bygg.

1.5 Takform

Bygningene skal ha sadeltak. Takvinkelen fastsettes av kommunen som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

1.6 Form og materialbehandling:

Kommunen skal ved behandling av byggemelding ha for øye at bebyggelsen får god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av kommunen.

1.7 Privat småbåthavn:

Det kan bygges småbåthavn som vist på reguleringsplanen. Småbåthavnen med flytebrygger skal gi plass til i alt 30 båter.

2 TRAFIKKOMRÅDER

2.1. Offentlige areal:

Det innregulerte arealet for gang- og sykkelsti langs fylkesvegen og veg fram til friområde F1 blir offentlige areal.

Innenfor reguleringsplanen for øvrig er det kun fylkesvegen og det arealet som ligger mellom fylkesvegen og feriesenterets eiendom gnr. 108, bnr. 1 feste nr 15 samt trafikkområde sjø som er offentlige areal.

3 FRIOMRÅDER

3.1 Prestegardskaien:

Prestegardskaien med tilkomstvei og den delen av naustområdet som ikke er bortfestet er regulert til friområde.

3.2 Fellesområde:

Den delen av eiendommen til feriesenteret som ikke er regulert til byggeområde og offentlig område er regulert til privat fellesområde.

Område sør for feriesenteret sin eiendom, gnr. 108 bnr. 2 er regulert til friområde.

Område nord for feriesenteret sin eiendom, gnr. 108, bnr. 1 er regulert til friområde med unntak av bortfesta nausteparaseller.

3.3 Friområde sjø:

Område på sjå som grenser til friområde på land er regulert til friområde sjø.

4 SPESIALOMRÅDE

4.1 Kaier og småbåthavn:

Sjøområde som medgår til kai og småbåthavn med flytebrygger er regulert til spesialområde merket småbåthavn.

Prestegarden skal ha fri bruk av kaien til vanleg varetransport. Likeledes skal bygdefolk ha rett til bruk av kaien mot ei rimelig godtgjøring, om det forlanges.

5 Fellesområder

5.1 Parkeringsareal:

På reguleringsplanen er det innregulert et eget område til parkeringsareal. Antall parkeringsplasser er angitt på reguleringsplanen. Det totale parkeringsarealet er privat og i sin helhet regulert på eiendommen til sameiet og på bnr 1 og feste nr. 15.

Det er innregulert parkeringsplasser for hver leilighet, for eksisterende bolig på feste nr. 1 og for gjesteparkering på feriesenterets eiendom.

5.2 Privat trafikkareal:

Alt annet areal, bortsett fra regulert parkeringsareal på b.nr 1, feste nr. 15, regulert til trafikkareal på planen ut over areal nevnt i pkt. 2.1 er privat felles areal og trafikkareal for gjester og brukere av feriesenteret.

5.3 Leikeplasser:

Innanfor det regulerte området vil det vera privat / felles leikeplass.

Lindås 18.03.2004

Lindås Eiendomsselskap A/S



J samsvar med vedtak i plan- og miljøutvalet 25/2-2004 sak 032/04

29/3-2004
[Signature]