

8/7. 1994

## **Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan over Lindås nedre for del av g.nr. 108 b.nr. 1 og 2 , for b.nr. 33 og 85 for g.nr. 108 b.nr. 1 feste nr. 15 m. flere.**

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor begrensninglinjer 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**

a) boliger b) fritidsboliger c) naust d) kontor og forretning e) kaier

### **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 ferieboliger i to etasjer pluss hems. Leilighetene kan bygges i rekke eller kjedes. Ved byggemelding skal det foreligge situasjonsplan som viser ei betre terrengplassering med alternative plasseringar. Plassering av bygningene vert å fastsetja av kommunen.

### **1.2 Antall leiligheter:**

Antallet leiligheter som skal bygges er totalt **22** stk. Disse er fordelt i to rekker. Den ene rekken på fabrikktomten består av 6 hus på to plan pluss hems, ialt **12** enheter. Mens rekken mot syd består av 6 hus , 4 enheter nede og 6 enheter oppe med hems, ialt **10** enheter.

### **1.2 Utbyggingsgrad:**

Ferieleilighetenes grunnflate må ikke overstige 19 % av det areal som er regulert til fritidsboliger. Boligbebyggelsen skal ikke øke ut over den utnyttelsesgrad den har idag. Det gjelder også forretnings- og kontordelen.

### **1.4 Byggehøyder:**

Bygningenes totale mønehøyde (leilighetene) settes til 8,5 meter. Ingen av bygningene skal komme over raftet på eksisterende bolighus (kote 11,00).

### **1.5 Naust:**

I området kan det der det er vist på reguleringsplanen oppføres naust i en etasje. Grunnflaten i hvert naust kan ikke overstige 35 m<sup>2</sup>.

### **1.6 Eksisterende bebyggelse:**

Eksisterende bolghus, naust og det gamle meieriet skal beholdes. Naustet skal nyttast til service bygg med ymse aktiviteter og meieriet til kafe og fellesrom. Eksisterende fabrikkbygning i betong skal rives.

#### 1.7 Takform:

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

#### 1.8 Form og materialbehandling:

Bygningsrådet 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 bygningsrådet.

Fotomontasje skal være vedlagt byggemeldingene.

#### 1.9 Privat småbåthavn:

Det kan bygges småbåthavn som vist på reguleringsplanen. Småbåthavnen med flyteflytebrygger skal gi plass til ialt 30 båter.

## 2. TRAFIKKOMRÅDER

#### 2.1. Offentlig areal:

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

Innenfor reguleringsplanen forøvrig er det kun fylkesvegen og det arealet som ligger mellom fylkesvegen og feriesenterets eiendom g.nr. 108 ,b.nr. 1. feste nr 15 samt trafikkområde sjø som er offentlig 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 , g.nr. 108 b.nr. 2. er regulert til friområde.

Område nord for feriesenteret sin eiendom ,g.nr. 108, b.nr. 1. er regulert til friområde med unntak av bortfesta nausteparaseller.

#### 3.3 Friområde sjø:

Område på sjø 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 feriesenteret.

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

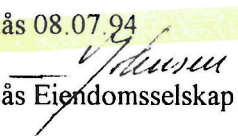
### 5.2 Privat trafikkareal:

Alt annet areal 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 Leikeplassar:

Innanfor eiendommen til feriesenteret vil det vera privat /felles leikeplass.

Lindås 08.07.94

  
Lindås Eiendomsselskap A/S