

REGULERINGSFØRESEGNER

FOR HOPE I LINDÅS KOMMUNE, DEL AV GNR. 126 – BNR. 10 OG BNR. 25, 26 M.FL.

Desse reguleringsføresegnene gjeld for område vist med reguleringsgrense på plankart – teikning nr. 01, datert 29.04.02.- Revidert 13.03.03

Området er regulert til følgjande føremål:

Byggeområde, plb. § 25.1:	Einebustader
Offentlege trafikkområde, pbl. §25.3:	Køyreveg
Spesialområde, pbl. § 25.6:	Friluftsområde, Privat småbåtanlegg/naust (land)
Fellesområde, pbl. §25.7:	Felles køyreveg, felles leikeområde, felles bossoppstillingsplass og felles småbåtanlegg på land og i sjø.

§ 1. BYGGEOMRÅDE

1.0 Generelt

1.01 Maksimal tomteutnytting er $BYA = 22,5 \%$

BYA er definert som størst lovleg bebygd areal rekna i prosent av tomtearealet (det arealet som er sett av til byggeområde). I bebygd areal vert rekna med hovudbygning, uthus/garasje og andre bygningsdelar slik dette er definert i Miljøverndepartementet sin veileder av 1997.

1.02 På plankartet er det vist byggegrensar mot veg. I tillegg gjeld byggegrense på 4 m mot nabogrense. Garasje eller uthus kan likevel plasserast nærare nabogrensa, innanfor rammene i byggeforskriftene.

1.03 Gjerde og murar høgare enn 1 m skal godkjennast av kommunen.

1.1 Bustader

1.11 Alle som skal ha ansvar for utbygging (tiltakshavar og ansvarleg sækjar for søknad om byggjeløyve, skal tidleg i planleggingsprosessen ha kontakt med Lindås kommune for avtale om førehandskonferanse i samsvar med reglane i plan- og bygningslova. I dette møtet skal premissane for utbygginga avtalast.

1.12

a) Einebustader skal vere frittliggjande og førast opp i 1 etasje og evt. loft – jamfør plan- og bygningslova. Det er høve til underetasje innanfor rammene i byggeforskriftene der terrenget høver for dette. Ved handsaming av byggemelding vert det lagt vekt på at valt hustype er tilpassa terrenget. Situasjonsplanen skal visa tenkt arrondering av tomt med eventuelt naudsynte fjellskjeringar og murar.

b) Eiga bustadeining ("hageleilighet") i underetasje kan godkjennast.

c) Einebustader skal ha møneretning som vist i reguleringsplanen evt. vinkelrett på denne.

1.14 Utbygging kan ikkje skje før veg og tekniske anlegg til og langs tomte er opparbeidd. Området kan byggjast ut i etappar. Plan for evt. etappevis utbygging skal godkjennast av Lindås kommune.

- 1.15 Det skal leggjast vekt på tilpassing til landskap og eksisterande miljø. Tap av utsikt m.m. for eksisterande bygningar skal gjerast så liten som praktisk mogeleg.
- 1.16 I samsvar med planen skal tilkomstveg og parkeringsplassar setjast av på eigen grunn: For einbustader skal det setjast av minimum 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass på eigen grunn. Der det er gitt høve til kjellarhusvære skal det setjast av 1 biloppstillingsplass i tillegg.

Plassering av garasje og tilkomst med stigning skal vera vist på situasjonsplan som følgjer byggjemelding for bustad, sjølv om garasjen skal byggjast seinare.

§ 2 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE.

- 2.1 Offentlege trafikkområde skal opparbeidast som vist i planen og elles i samsvar med reglane i kommunalteknisk norm for Lindås kommune.

§ 3 SPESIALOMRÅDE

- 3.1 Området som i planen er merka S1, S2 og S3 skal nyttast til Friluftsområde/Naturområde. Områda skal sikre vern av eksisterande terrengformer og vegetasjon mellom byggeområda og langs strandsona.
- 3.2 Forutan vanleg vedlikehald av skog og vegetasjon, leik og stiar, er tiltak som kan endre områda sin karakter ikkje tillate.
- 3.3 Område som i planen er merka S4 til privat småbåtanlegg/naust.
- 3.4 Området som i planen er merka med S5 skal nyttast til felles/privat småbåtanlegg på land. I området er det høve til å føre opp felles reidskapshus etc. Tiltaket skal likevel godkjennast som tiltak etter plan- og bygningslova.
- 3.5 Området som i planen er merka med S6 skal nyttast til felles/privat småbåtanlegg i sjø. Tiltaket gjeld felles flytebrygge.

§ 5 FELLESOMRÅDE

- 5.1 Felles tilkomstvegar skal opparbeidast i dei bredder som er fastsett i planen og elles i samsvar med gjeldande kommunalteknisk norm for Lindås kommune.
- Veg A er felles for gnr. 126, bnr. 10, 26, 27, 40, 41, 45, 46, 50, 58, 75 og tomtene 1 – 10 og einingane i spesialområde S11 – S13.
 - Veg B er felles for gnr. 126, bnr. 10 og tomtene 2 og 3
 - Veg C er felles for gnr. 126, bnr. 10 og tomtene 4 - 7
 - Veg D er felles for gnr. 126, bnr. 10, 40 og tomtene 8 – 10 og einingane i spesialområde S11 – S13.
 - Veg E er felles for gnr. 126, bnr. 10, 41 og 58
 - Veg F er felles for gnr. 126, bnr. 10 og tomt 11.

Bustadtomtene pliktar drift og vedlikehald av veganlegga slik det er lista opp ovanfor med ein part for kvart husvære/eining. Dette tyder at til dømes bustader med 2 husvære (kjellarhusvære + hovudhusvære) pliktar drift og vedlikehald av fellesvegar etc. tilsvarande 2 einingar.

- 5.2 Vegskjerings mot byggeområde og fellesareal som skal nyttast til leik ol., skal vera sikra med gjerde før området vert teke i bruk.
- 5.3 Fellesområda som i planen er merka med Fe1 opparbeidast som nærleikeplass. Fe1 er felles for alle bustadeiningane innafor planområdet. Felles leikeplass skal vere ferdig planert før tomtane 1 – 11 blir tekne i bruk.
- 5.4 Fellesområda som i planen er disponert til bossoppstillingsplass skal opparbeidast i samsvar med planen.

Dei einskilde oppstillingsplassane er felles for bustadeigedomane som naturleg soknar til kvar av plassane.

§ 6 FELLESFØRESEGNER

- 6.1 Før utbygging skal det avklarast trongen for tomt(er) for trafokiosk(ar) etter tilvising frå Nordhordland Kraftlag og godkjenning frå Lindås kommune.
- 6.2 Før utbygging skal detaljplanar for tilrettelegging av VVA-anlegg og veglys godkjennast av Lindås kommune.
- 6.3 Straum, telefon- og evt. TV-kablar skal i størst mogeleg grad samordnast med øvrige tekniske anlegg.
- 6.4 Nødvendig frisikt i vegkryss og avkjørsler etc. skal vera opparbeidd i samsvar med kommunal norm når veganlegga blir tekne i bruk.
- 6.5 I frisiktsonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og planting o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd av 0,5 m over vegplanet.
- 6.6 Vegskråningar skal setjast i stand med planting/tilsåing, samstundes med ferdigstilling av bustadfeltet.
- 6.7 Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad vernast.
- 6.8 For tiltak i sjø må det søkjast om løyve til dette i høve til "Lov om Havner og farvann". Slik søknad skal sendast via Austrheim kommune til Bergen og Omland Havnevesen.
- 6.9 Dersom funn eller konstruksjonar kjem fram i samband med gravearbeid i området, må arbeidet stansast og fylkeskonservatoren få melding for nærare gransking på staden, jfr. Kulturminnelova §8, 2. ledd.
- 6.10 Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er godkjent, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er strid med planen og føresegnene.

Lindås kommune, den 13.03.03

.....
Godkjent av Lindås kommunestyre i møte/.....2003, sak /03.