



Reguleringsføresegner for Feste kai- og næringsområde

Gnr 70 bnr 5, 9, 10, 19, 26, 27 m.fl

Lovheimel: Plan- og bygningslova § 12-7

arkivID 16 / 2484

planID 1263 2016 09

Revideringar:	Dato:

Handsamingar:	Dato:	Saksnummer:
1. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:	13.06.2018	
2. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:		
3. gangs handsaming plan- og miljøutvalet:		
Godkjent plan i kommunestyret:		



1 Generelt

1.1 Det regulerte området er synt på plankart i målestokk 1:1000, datert 27.4.2018

1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

- Busetnad og anlegg (pbl § 12-5, 2 ledd nr 1)
 - o Bustad
 - o Næringsbygningar
 - o Kombinert byggje- og anleggsføremål
 - o Naust

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2 ledd nr 2)
 - o Køyreveg
 - o Annan veggrunn
 - o Parkeringsplassar (Butikk, småbåthamn, private, bustad/fritidsbustad)
 - o Busstopp, snuplass, container

- Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, 2 ledd nr 6)
 - o Hamneområde i sjø
 - o Småbåthamn

2 Fellesføresegner

2.1 Byggjegranser

Delområde BKB

- Byggjegrensa for bygg er vist i plankart og for kaifront er den i føremålgrensa mot sjø

Delområde SPA1

- Byggjegrensa for kaifront er i føremålgrensa mot sjø

Delområde BUN

- Byggjegrensa er i føremålgrensa

Delområde SPA4 og f_S

- Byggjegrensa er i føremålgrensa

Mindre tiltak

- Innan for planområdet kan tiltak nemnd i pbl § 29-4 b kan plasserast nærmare nabo- /føremålgrensa enn regulerte byggjegranser

2.2 Dokumentasjon til byggemelding

- Ved innsending av rammesøknad skal det leggjast ved teikningar av plan, snitt og fasadar, i målestokk 1:100, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500, der det vert gjort greie for avkjørslar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trappar, gjerder og uteopphaldsareal
- Ved søknad om løyve til tiltak må støynivå dokumenterast og tiltak vurderast:
 - o Støynivå på utandørs opphaldsareal for bustad skal ikkje overskride 55 dBA krav
 - o Ingen bustad skal ha høgare lydnivåframfor ein av fasadane på meir enn 65 dBA
 - o Støy frå vegtrafikk til innvendige opphaldsrom skal ikkje overstige 30 dBA
- Ved søknad om løyve til tiltak skal det ligge føre brannteknisk dokumentasjon av planlagde tiltak

2.3 Krav om rekkjefølgje

- Det vert ikkje gjeve løyve til tiltak i områda B, BN1-2 og BKB før det ligg føre samla og godkjent plan for vassforsyning, avlaup, overvatn og spillvatn. Uttak for brannvatn må vurderast.
- Naudsynt parkeringsplass må vere opparbeidd før det vert gjeve ferdigattest for nye bygg/tiltak i kvart delområdet (B, BKB, BN1-2 og VS).

3 Bygningar og anlegg (pbl § 12–5, 2 ledd nr 1)

3.1 Bustad (B)

- I området **B**, på ca. 3,7 daa er det i dag ført opp ein bustad. Denne bustadtomta skal deles til 2 tomter, nemnd 1 og 2. Den nye tomta har ein BYA på max 20%, bustaden kan ha inntil 2 etasjer. Bustaden skal ha saltak.

3.2 Næringsområde (BN)

- Næringsområde BN1 kan bebygges med bygg på inntil 2 etasjer med etasjehøgde på 4,0m. Maks. BYA 40%
- Næringsområde BN2 er er for store oljetanker

3.3 Kombinert byggje- og anleggsføremål (BKB)

- Området BKB er et fellesområde for utleieboliger, forretning – og andre næringsbygg. Over dagens butikk – og lager, kan det bygges til sammen, inntil 5 stk. einigar for utleie likt dei som står der i dag. Etasjehøgde i butikk kan være 4,0m

3.4 Naust (BUN)

- I naustområde BUN kan det oppføres et naust etter de krav som er gitt i kommuneplanen for Lindås kommune 2011 – 20123
- *«Naust skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m², og kan byggjast enkeltstående eller i rekke. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate, Mønehøgda skal vere under 5 m. målt fra topp ferdig golv. Vindaugsarealet si dagslysflate skal mikkje overstige 3% av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust skal ha saltak med ein vinkel mellom 35° og 45°. Heimel: PBL § 11–9, nr. 6.»*

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12–5, 2 ledd nr 2)

4.1 Køyreveg (SV)

- Veg f_SV skal vere tilkomstveg for bustadene 1 og 2 i område B, næringsområda BN1 og 2, BUN og SPA1

4.2 Annan veggrunn –tekniske anlegg (SVT)

- f_SVT er anna veggrunn

4.3 Parkeringsplassar

- SPA 1 er for faste betalte plasser til fritidsbustadar, som enten har sin landstedsbåt eller sin bil parkert der. Det kan byggjast ny kaifront mot vest (sjå plankart)
- SPA 2 er til forparkering for leilighetene i BKB
- SPA 3 er for gjesteparkering til område B
- SPA 4 er forbeholdt kunder til nærbutikk v/ normal åpningstid og disponeres ellers av eier (gnr 70 bnr 19)
- SPA 5 er for kunder i butikk og til bruk for drivstoffpumper

4.4 Snuplass (f_S)

- Dette er offentlig snuplass for busser i rutetrafiikk nordre hjørne
- I midten av snuplassen er det satt at plass til bosscontainer
- I nordlige hjørne av f_S er satt av til parkering med tilkomst over område SPA4 (gnr 70 bnr 19).

5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12–5, 2 ledd nr 6)

5.1 Hamneområde i sjø (o_VHS)

- Sjøområdet VHS skal til enhver tid være åpent for båttrafikk som skal legge til kai, for tjenester ved butikk, drivstoffylling , samt for gårdeiere i Festeområdet som trenger tilkomst for større fraktesfartøy
- I viken helt nord i området er det en slipp for landsetting av fritidsbåter, og her kan det også legges ut en flytebrygge i betong, med en lengde på 10m. Dette for å lette ombord- og ilandstigning for de som har fast bil/båtplass på land
- Bryggen plasseres som vist, men mindre justeringer tillates

5.2 Småbåthamn (f_VS)

- Flytebryggen som har retning øst-vest kan ha fortøyningsbommer på siden mot syd. Her skal max. båtlengde være på 6,0 m (18')
- Flytebryggen som går i vinkel mot nord kan ha fortøyningsbommer på begge sider. På vestsiden av denne kan båter opp mot 30' legges i «bås». På innsiden kun båter opp mot 18'
- Det tillates ikke fortøyning utenfor drivstoffpumpene i lengre tidsrom enn hva de trengs for fylling
-
- Tilkomst til bryggene skal være tilpasset bevegelseshemmede og rullestolbrukere
- Fortøyningsplassene i flytebryggeanlegget er for de som har opplagsplasser på land, samt for de som er kunder til butikken
- Flytebryggeanlegget i plankartet er en illustrasjon
- Alt arbeid i sjøområdet er søknadspliktig etter Plan - og Bygningsloven og Havne- og farvannslova