

**LINDÅS KOMMUNE**

DETALJREGULERING -  
REGULERINGSFØRESEGNEN FOR  
jf plan- og bygningslova (pbl) § 12-7.

---

**Gnr. 125 bnr.44, m.fl.  
KEILEN SMÅBÅTHAMN**

Saksnummer:  
Plan id.: 1263-201504  
Dato sist revidert: 16.12.15 jmf. Vedtak PMU  
Godkjent i kommunestyret:

**INTENSJON MED PLANEN**

Føremålet med planen er å gjera området tilrettelagt for småbåthamn og lagring av småbåtar på land, samt fire naust sørvest i planområdet.

**§ 1 GENERELT**

**§ 1.1** Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:1000, dagsett den 18.06.2015.

**§ 1.2** Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

**Bygg og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1):**

- Lager
- Uthus/naust/badehus

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5 nr. 2):**

- Veg
- Anna veggrunn - grøntareal
- Kai
- Parkeringsplassar

**Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (Pbl § 12-5 nr. 6):**

- Hamneområde i sjø
- Småbåthamn
- Naturområde i sjø og vassdrag

**Omsynssone (Pbl §12-6, jf. § 11-8):**

- Frisiktsone ved veg
- Høgspenningsanlegg

**§ 2 FELLESEFØRESEGNEN****§ 2.1 Byggegrenser**

**2.1.1** Der byggegrense ikkje er vist i plankartet kan nye bygg plasserast innanfor føremålsgrænse. Tiltak som nemnt i Pbl §29-4 b samt parkeringsplasser, trappar og støttemurar kan plasserast nærare nabogrensa enn regulerte byggegrenser.

**§ 2.2 Dokumentasjon til byggemelding**

**2.2.1** Ved innsending av byggesøknad skal det leggest ved situasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for avkøyrslar, eksisterande og framtidig terreng, eventuelle murar, trappar, gjerder og ute- opphaldsareal.

**2.2.2** Fyllingar, murar og skjeringar over 1,5m skal godkjennast at kommunen i ein utomhusplan før igangsettingstillating vert gjeve. Tiltaka skal utformast med omsyn til omgjevnadar og naboeigedomar.

**2.2.3** Ved nye tiltak skal planlegging og utbygging vurderast avbøtande tiltak slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand.

**2.2.4** Ved innsending av rammesøknad skal det utarbeidast rutinar som sikrar handtering av oljer og anna miljøfarleg avfall.

**2.2.5** Etter Lov om hamner og farvatn m.m. § 27 skal alle eventuelle tiltak i sjø godkjennast av aktuelt hamnevesen.

**2.2.6** Småbåthamna skal ha naudsynt sløkkjereiskap for brann, i høve til gjeldande reglar. Dette skal dokumenterast i søknad om byggeløyve.

**§ 2.3 Rekkefølge**

**2.3.1** Før det vert gjeve bruksløyve for småbåthamn skal følgjande vere etablert:  
- Køyreveg f\_SV2 og f\_SV3.  
- Eit avgrensa område for vedlikehald og vask av båt, med lukka vass-system/fast dekke (asfalt/betong) og oppsamlingskummar slik at miljøfarlege stoff ikkje kjem ut i det marine miljø eller avlaupssystemet.

- Plass for avfallskonteinrar som skal være felles for alle brukarar av anlegget. Det skal også lagast til plass for innsamling av materiale frå spyling og puss av skrog.

**2.3.2** Før det vert gjeve ferdigattest for småbåthamn og nye lagerhallar, skal avfall og overskotsmateriale frå etableringa vere transportert til godkjent fyllplass.

**2.3.3** Før det vert gjeve rammeløyve for parkeringsplassen skal rasfare og fare for steinsprang i skjeringa vurderast og dokumenterast av geolog eller anna fagkunnig.

- § 3 BYGNINGAR OG ANLEGG**  
(Pbl § 12-5 ledd nr 1 )
- § 3.1 Lager**
- 3.1.1 Grad av utnytting innanfor BL skal ikkje overstiga %-BYA=60%.
- 3.1.2 Største gesimshøgde er 7,0 m og største mønehøgde er 10,0 m, begge målt frå gjennomsnittleg planert terreng.
- 3.1.3 Det skal etablerast minimum 1 parkeringsplass per 300 m<sup>2</sup> BYA lagerareal, og maksimum 2 parkeringsplassar per 200 m<sup>2</sup> BYA lagerareal, på f\_SPP.
- 3.1.4 Takkonstruksjon skal utformast som saltak.
- 3.1.5 Det skal avsetjast areal til renovasjon innanfor BL. Arealet skal plasserast slik at renovasjonskøyretøy har enkel tilgang og tilfredsstillande moglegheiter for å snu.
- § 3.2 Uthus/naust/badehus**
- 3.2.1 Grad av utnytting innanfor BUN skal ikkje overstiga %-BYA=50%.
- 3.2.2 Det skal etablerast 1 parkeringsplassar per nausteining, på f\_SPP.
- 3.2.3 Innanfor BUN er det tillata med inntil fire naust.
- 3.2.4 Naust skal vere frittstående bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) mindre enn 40 m<sup>2</sup>. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate.
- 3.2.5 Mønehøgda skal vere under 5 meter frå terrengnivå under bygning.
- 3.2.6 Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal (BRA).
- 3.2.7 Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate.
- 3.2.8 Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45° vinkel.
- 3.2.9 Nausta kan nyttast til oppbevaring av reiskapar, utstyr, småbåtar og anna. Naust skal ikkje vere innreia eller brukt til varig opphald som bustad eller fritidsbustad.
- 3.2.10 Endeleg plassering av naust vert fastsett av kommunen i samband med utomhusplan.
- § 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**  
( Pbl § 12-5,ledd nr 2)
- § 4.1 Veg**
- 4.1.1 f\_SV1 er felles for gnr.125, bnr.30 og 87, SK2, og brukarar av vegane f\_SV2 og f\_SV3.
- 4.1.2 f\_SV2 er felles for BL og brukarane av f\_SPP.
- 4.1.3 f\_SV3 er felles for SK1, BUN, BL og VS.
- § 4.2 Anna veggrunn - grøntareal**
- 4.2.1 f\_SVG1 er felles for brukarane av f\_SV1.
- 4.2.2 f\_SVG2 er felles for brukarane av f\_SV1 og f\_SV2.
- § 4.3 Kai**
- 4.3.1 SK1-2 er kaiområdar. Her tillatast det utfylling.
- 4.3.2 Innanfor SK1 kan det etablerast slipp for opptrekk av båtar.
- 4.3.3 Innanfor SK1 eller SK2 skal det etablerast båtøpptrekk som er tilgjengeleg for ålmenta.
- § 4.4 Parkeringsplassar**
- 4.4.1 f\_SPP er felles for BL, BUN og VS.
- 4.4.2 Det skal sikrast 2 parkeringsplassar for rørslehemma innanfor planområdet.
- § 5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE**  
(PBL § 12-5 nr.6)
- § 5.1 Hamneområde i sjø**
- 5.1.1 Innanfor VHS er det tilkomst til kai og naust.
- 5.1.2 Det er tillate med tiltak som bølgedempar/-brytar og liknande, innanfor VHS. Utforming som sikrar god vass-sirkulasjon skal prioriterast.
- § 5.2 Småbåthamn**
- 5.2.1 Innanfor VS er det tillate med 3 flytebryggar, med plass til totalt 35 båtar.
- 5.2.2 Det skal etablerast minimum 1 parkeringsplassar per 4. båt plass, på f\_SPP.
- 5.2.3 Utforming som sikrar god vass-sirkulasjon skal prioriterast.
- § 5.3 Naturområde i sjø og vassdrag**
- 5.3.1 Forankring av flytebryggar er tillate innanfor VNV.
- § 6 OMSYNSZONE**  
( Pbl § 12-6 JF.§11-8)
- § 6.1 Frisiktsone ved veg**
- 6.1.1 Innføre sona er det ikkje tillate med tiltak som er høgare enn 0,5 meter over tilstøytandes vegar plan.
- § 6.2 Høgspenningsanlegg**
- 6.2.1 Innføre sona er det ikkje tillate å oppføra bygg for varig opphald.

TEKNISKE TENESTER  
Rådmannen  
Lindås kommune