

LINDÅS KOMMUNE

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

Gnr. 22, bnr.6, 16, 17 m.fl. ÅSGARD SMÅBÅTHAMN

Saksnummer: 2014/7484
Plan id.: 1263_201502
Dato sist revidert: 06.11.2017
Godkjent i kommunestyret:

INTENSJON MED PLANEN

Føremålet med planen er å gjera området tilrettelagt for småbåthamn og for lagring av småbåtar på land. I tillegg legg planen til rette for at det kan etablerast tre nye naust i nord og ein eller to bustadar i sør. Det blir òg lagt til rette for parkering, og eit friområde.

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:1000, dagsett den 06.11.2017.

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

Bygg og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1):

- Bustader - frittliggjande
- Garasjeanlegg for bustad-/fritidsbustad
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone
- Uthus/naust/badehus
- Fritidsbustad

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

- Veg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Anna veggrunn - tekniske anlegg
- Anna veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplassar

Grøntstruktur (Pbl § 12-5 nr. 3):

- Friområde

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

- Småbåthamn
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Omsynssone (Pbl §12-6, jf. § 11-8):

- Frisikt
- Høgspenningsanlegg
- Omsyn friluftsliv

§ 2 FELLESFØRESEGNIS

§ 2.1 Byggegrenser

- 2.1.1 Nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa. Der byggegrense ikkje er vist, gjeld føremålsgrensa som byggegrense.
- 2.1.2 Garasjar/carportar og uthus med grunnflate på inntil 50m², parkeringsplassar, forstøtningsmurar, hekk, gjerde o.l. kan plasserast utanfor byggegrensa, men ikkje nærare enn 1m frå veg og/eller nabogrense. Ved direkte utkøyring mot veg skal avstanden vere 5m.

§ 2.2 Dokumentasjon ved rammeløyve

- 2.2.1 Ved innsending av rammesøknad skal det leggjast ved situasjonsplan i målestokk 1:500 der det vert gjort greie for avkøyrslar, frisikt, svingradius, eksisterande og framtidig terreng, eventuelle murar, trappar, gjerder og uteopphaldsareal.
- 2.2.2 Fyllingar og skjeringar skal tilpassast tilgrensande terreng og såast/plantast til. Det skal ikkje setjast opp høgare murar enn 1,5 meter utan at dei terrasserast. Terrasse/avsats skal ha minimum djupne 1,0 meter og kvar avsats skal plantast til for å dempe fjernverknad av muren. Alle murar innanfor planområdet skal vere i naturstein, eller blanda med naturstein.
- 2.2.3 Ved nye tiltak skal avbøtande tiltak verte planlagt og utført slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av høg vasstand. Den avbøtande effekten, inkludert materialval, skal verte dokumentert og skildra ved innsending av rammesøknad.
- 2.2.4 Ved innsending av rammesøknad skal det utarbeidast rutinar som sikrar handtering av oljer og anna miljøfarleg avfall.
- 2.2.5 For småbåthamna skal det i søknad om rammeløyve dokumenterast kvar vedlikehald av båtar og utstyr skal utførast, samt at tiltaket ikkje vil forureine omgjevnadane (jf. Forureiningslova).
- 2.2.6 Etter Lov om hamner og farvatn m.m. § 27 skal alle eventuelle tiltak i sjø godkjennast av aktuelt hamnevesen.
- 2.2.7 Småbåthamna skal ha naudsynt brannberedskap i høve til gjeldande reglar. Dette skal dokumenterast i søknad om rammeløyve.
- 2.2.8 Plassering av avkøyrslar skal takast stilling til ved søknad om byggeløyve og visast med siktliner 3x20 meter, samt svingradius minimum 3,0 meter. Innanfor frisiktsone er det ikkje tillate med parkering eller hensetting av sikthindringar høgare enn 0,5 meter. Det skal leggjast dreneringsrør under kvar avkøyrslar.

- 2.2.9 Ved rammesøknad for naust skal det visast kor parkeringsplass for kvart naust er.
- 2.2.10 For småbåthamna skal det i søknad om rammeløyve dokumenterast kva type tiltak som vil verta satt i verk for å minimera vindpåkjenningar og bølgar frå båttrafikk, jamfør lokalklimavurderinga som er vedlagt reguleringsplanen.
- 2.2.11 I søknad om rammeløyve skal det leggst ved eit reikneskap som skildrar antal båtplassar innanfor heile planområdet, og fordelinga mellom område BSB, BBS og VS.
- § 2.3 Rekkefølge**
- 2.3.1 Før det vert gjeve bruksløyve for småbåthamna skal det vere etablert ein plass for avfallskonteinrarar som skal være felles for alle brukarar av anlegget. Plass for vask og vedlikehald av båt skal også vere opparbeidd, med ein form for sandfang og/eller filter som skyljevatnet vert filtrert gjennom. Slammet og/eller avfallet skal verta handtert som spesialavfall. Gangveg skal vere opparbeidd innanfor område SGG. Dersom dagens stikopling innføre GF1 vert råka ved gjennomføring av tiltaka, skal den reetablerast. Snuhammar SV3 skal vere merkt opp.
- 2.3.2 Før det vert gjeve ferdigattest for småbåthamna, skal avfall og overskotsmateriale frå etableringa vere transportert til godkjent fyllplass.
- 2.3.3 Før det vert gjeve bruksløyve for småbåthamna skal det vere etablert ein møteplass innanfor o_SVT.
- 2.3.4 VA-rammeplan skal vere utarbeidd og godkjent av kommunen før det kan verte søkt om rammeløyve innanfor BFS2, BBS og VS.
- 2.3.5 Vegkrysset Åsgard/Hindenesvegen skal utbetrast i samsvar med skisse datert 28.06.2017. Utbetringa skal sikre frisktsoner på 45m, samt stramme kurvar i krysset inn til 9m radius. Følgjande tiltak er tillat utan krav om utbetring av kryss: Nye småbåtplassar kan etablerast dersom eksisterande vert fjerna, slik at det totalt ikkje vert fleire båtplassar, eller meir enn totalt 20 stk. innanfor heile planområdet.
- § 3 BYGNINGAR OG ANLEGG**
(Pbl § 12-5 ledd nr 1)
- § 3.1 Bustader - frittliggjande: BFS1**
- 3.1.1 Innanfor BFS1 er det ein eksisterande bustad. Grad av utnytting innanfor BFS1 skal ikkje overstiga %-BYA=45%.
- § 3.2 Bustader - frittliggjande: BFS2**
- 3.2.1 Grad av utnytting innanfor BFS2 skal ikkje overstiga %-BYA=35%.
- 3.2.2 Innanfor BFS2 kan det etablerast inntil to bustadeiningar.
- 3.2.3 Det skal etablerast 2-3 parkeringsplassar per eining. Bilar skal kunne snu på eigen tomt.
- 3.2.4 Største gesimshøgde er 6,0 m og største mønehøgde er 8,0m. Høgden vert målt frå det lågaste terrengpunktet på bygningen.
- 3.2.5 Det skal setjast av minimum 200 m² areal for leik og uteopphald per bustadeining.
- 3.2.6 Tiltaka skal etablerast med ein skånsam terrengtilpassing. Bygg skal leggjast på ein måte som følg landskapsforma. Det er ikkje tillate med flatsprenging av tomte i eitt nivå eller skjemma terrassering av landskapet. I terreng som opphavleg er brattare enn 1:3, skal ein velje ein hustype som tar opp nivåforskjellar i terrenget.
- 3.2.7 Det er tillate å føre opp ein garasje ved oppføring av einebustad, og inntil to garasjar ved oppføring av tomannsbustad innanfor BFS2. Garasjar må ikkje plasserast i frisktsonar, og ikkje nærmare veg enn 1,0 meter. Største mønehøgde er 5,0 meter, og største gesimshøgde er 3,0 meter, begge målt frå det lågaste terrengpunktet på bygningen. Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustadeininga, skal det ved utrekning av samla bygd areal (BYA) reserverast minst 36 m² for bygging av frittstående garasje per bustadeining.
- 3.2.8 Alle bygg skal ha saltak.
- § 3.3 Garasjeanlegg for bustad-/fritidsbustad (BG)**
- 3.3.1 Grad av utnytting innanfor BG skal ikkje overstiga %-BYA=10%.
- 3.3.2 Det er tillate å etablere mindre tiltak som garasje, bod, biloppstillingsplass og sti.
- § 3.4 Fritidsbustad - frittliggjande (BFF)**
- 3.4.1 BFF er område for eksisterande fritidsbustad. Grad av utnytting innanfor BFF skal ikkje overstiga %-BYA=35%.
- § 3.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag (BSB)**
- 3.5.1 Innanfor BSB er det tillate med kaiar, bryggar, pirar, samt tilpassingar til naust. Kaiar kan ikkje vere samanhengande, og det skal minimum vere 5 meter mellom kaiane.
- 3.5.2 Det kan maksimalt etablerast éin kai per nausttomt, og kaie skal maksimalt vere 4x4 meter.
- § 3.6 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (BBS)**
- 3.6.1 Grad av utnytting innanfor BBS skal ikkje overstiga %-BYA=40%.
- 3.6.2 Største gesimshøgde er 7,0 m og største mønehøgde er 9,0 m, begge målt frå det lågaste terrengpunktet på bygningen. Alle bygg skal ha saltak. Arkar på tak er tillate.
- 3.6.3 Det skal etablerast 1 parkeringsplassar for kvar 3.-4. båtplass på område SPP.

- Minimum 10% av parkeringsplassane innanfor SPP skal være utforma for rørslehemma.
- 3.6.4 Innanfor BBS er det tillate med lager, kaiar, bryggar, pirar, båtslippar og tilpassingar til flytebryggar.
- 3.6.5 Rørslehemma skal kunne bevege seg trinnfritt på og mellom område BBS og flytebrygga/-ene.
- 3.6.6 Båtar skal ikkje lagrast utandørs på land.
- 3.6.7 Ved søknadspliktige tiltak innanfor BBS, utover dei som er nemnt i § 3.6.6, skal kai og bygg hevast til minimum k+ 2,5 m eller så skal bygningar sikrast mot stormflo.
- 3.6.8 Følgande tiltak er tillate utan at heving av kai og lagerbygg over dagens høgder er naudsynt:
- Etablering av opp til 5 båtslippar på vestsida av nr.31, med tilhøyrande dørar og portar i bygget.
 - Etablering av betongkai vest for nr. 31 med gangbruer over slippene som kan opnast/fjernast når slippene skal nyttast. Etablering av kaipirar mellom slippene vest for nr.31.
 - Naudsynt oppgradering og sikring av kaiar generelt.
 - Oppgradering av fasadar på nr. 29 og 31 (kledning og vindauger).
 - Fjerning av delar av skur/tilbygg på vestsida av nr. 29.
 - Oppgradering av båtslipp nord for nr. 29.

§ 3.7 Uthus/naust/badehus (BUN)

- 3.7.1 Innanfor BUN1 er det tillate med inntil tre naust.
- 3.7.2 Innanfor BUN2 er det tillate med eit naust.
- 3.7.3 Nye naust skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m², og kan byggjast enkeltståande eller i rekke. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda skal vere under 5,0 meter målt frå topp ferdig golv. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3% av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°. Naust er i denne samanheng bygning ved sjø for oppbevaring av fiskereiskapar og båtutstyr, mindre båtar, og utstyr for fritidsbruk på og ved sjøen. Naust skal ikkje nyttast til varig opphald, og skal ikkje ha toalett og kjøkkenfasilitetar.
- 3.7.4 Plassering av nye naust må ikkje hindre fri ferdsel. Det er ikkje tillate med gjerde eller stengsel rundt nausta.
- 3.7.5 Det skal etablerast 1 parkeringsplass per nausteining.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl § 12-5,ledd nr 2)

§ 4.1 Veg (SV)

4.1.1 f_SV2 er felles for SPP, BFS2 og eigedomar utanfor planområdet som har tilkomst til vegen.

4.1.2 SV3 er tilkomst til BBS og SPP, samt snuplass for renovasjonsbil. Snuplassen skal merkas av.

§ 4.2 Gangveg/gangareal/gågate (SGG)

4.2.1 SGG koplar SPP og GF.

§ 4.3 Anna veggrunn - tekniske anlegg (SVT)

4.3.1 Innanfor o_SVT skal det opparbeidast ein møteplass for køyretøy. Møteplassen skal godkjennast av Vegavdelinga i kommunen før den vert etablert.

§ 4.4 Anna veggrunn - grøntareal (SVG)

4.4.1 f_SVG3-4 er felles for brukarane av vegen f_SV2.

4.4.2 Innanfor areala kan det leggjast til rette for forbikøringslommar.

4.4.3 Det er ikkje tillata med tiltak som kan minska frisikten langs vegen.

4.4.4 Innanfor f_SVG3 tillatast det ein biloppstillingsplass.

4.4.5 Innanfor f_SVG3 tillatast det oppføring av ein nettstasjon.

§ 4.5 Parkeringsplassar (SPP)

4.5.1 SPP kan etablerast på to nivå. Nedre del av SPP har tilkomst frå SV3 og BBS. Øvre del av SPP har tilkomst frå f_SV2.

4.5.2 Innanfor SPP kan det etablerast murar og liknande for å ta opp høgdeforskjell.

§ 4.6 Avkøyrslar

4.6.1 Avkøyrslar kan etablerast med eit mindre avvik frå dei regulerte avkøyrsllespilane.

§ 5 GRØNTSTRUKTUR (Pbl § 12-5,ledd nr 3)

§ 5.1 Friområde (GF)

5.1.1 Eksisterande stikopling skal oppretthaldast, og dersom den vert råka av tiltaka skal den reetablerast. Stien knytt seg frå parkeringsplass (SPP) og gangareal (SGG), og sørover mot ein fritidseigedom.

5.1.2 Innanfor GF1-2 kan det etablerast benkar, stiar og liknande.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSØNE (PBL § 12-5 nr.6)

§ 6.1 Småbåthamn (VS)

6.1.1 Innanfor VS er det tillate med opp til 2 flytebrygger, med plass til inntil 30 båtar.

6.1.2 Innanfor VS er det tillate å etablere bølgedempar.

6.1.3 Flytebrygger skal plasserast minimum 9 meter frå båtslipp målt ved middelvannstand.

- § 6.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)**
6.2.1 Vest for VFV ligg eit gyteområde, og tiltak som kan hindra gytesuksess, skal ikkje tillatast i nærleiken av dette området.
6.2.2 Forankring av flytebryggar i VS er tillata innanfor VFV. Ved tiltak/inngrep i VFV, skal det leggjast fram søknad for fiskeridirektøren for uttale.

§ 7 OMSYNSSONE
(Pbl § 12-6 JF.§11-8)

- § 7.1 Frisikt**
7.1.1 Innføre sona er det ikkje tillate med tiltak som er høgare enn 0,5 meter over tilstøytandes vegar plan. Det er heller ikkje tillate med parkering eller hensetting av sikthindringar høgare enn 0,5 meter over vegplanet på tilstøytande veg.

- § 7.2 Høgspenningsanlegg**
7.2.1 Innanfor sona for høgspenningsanlegg er det ikkje tillate å oppføre bygg for varig opphald.

- § 7.3 Omsyn friluftsliv**
7.3.1 Friluftsliv skal ha særskilt vern innafor sona, og skal takast omsyn til ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innafor områda.

TEKNISKE TENESTER
Rådmannen
Lindås kommune