



# Detaljplan

## *Feste kai- og næringsområde*

*gnr 70 bnr 10 m.fl*

### Føresegner

(jf plan- og bygningslova § 12-7)

planID 1263-201609

arkivID 16/2484

Utval	Utarbeid	Sak	Godkjent	Endringsvedtak	ArkivID
PMU		081/18	13.6.2018		16/2484
PMU			19.6.2019		
KS			27.6.2019		

## Generelt

1.1 Det regulerte området er synt på plankart i målestokk 1:1000, datert 9.6.2019

### 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
  - o Opplag for båt
  
- 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

- Byggjegransa for bygg er vist i plankart og for kaifront er den i føremålsgrensa mot sjø

Delområde SPA1

- Byggjegransa for kaifront er i føremålsgrensa mot sjø

Delområde BUN

- Byggjegransa er i føremålsgrensa

Delområde BBS

- Byggjegransa mot sjø er omriss av planlagt bygg

Delområde SPA4, SPA6 og o\_S

- Byggjegransa er i føremålsgrensa

Mindre tiltak

- Innan for planområdet kan tiltak nemnd i pbl § 29-4 b kan plasserast nærmare nabo- /føremålsgrensa 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
- Maks. mønehøyde på einigane skal være 9,6 m. over kainivået
- Totalt BYA for eingane er 500m<sup>2</sup>.

### 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 m<sup>2</sup>, 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.»*

### 3.5 Båtopplag (BBS)

- I område BBS kan det førast opp eit bygg i 2 høgder for vinterlagring av småbåter
- Maks bredde x høgde : 6,6 x 20m. Max. gesimshøyde : 5,2m

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

### 4.1 Køyreveg (SV)

- Veg o\_SV1 er del av fylkesveg og er tilkomst til planområdet
- Veg f\_SV2 skal vere tilkomstveg for bustadene 1 og 2 i område B, næringsområda BN1 og 2, BUN og SPA1, 2 og 3

### 4.2 Annan veggrunn -tekniske anlegg (SVT)

- f\_SVT er anna veggrunn

#### 4.3 Parkeringsplassar (SPA)

- SPA1 er for faste betalte plasser til fritidsbustadar, som enten har sin landstedsbåt eller sin bil parkert der. Det kan byggjast ny kaifront mot vest/sjø (sjå plankart)
- SPA2 er til forparkering for leilighetene i BKB
- SPA3 er for gjesteparkering til område B
- SPA 4 er forbeholdt kunder til nærbutikk v/ normal åpningstid og disponeres ellers av eigar (gnr 70 bnr 19). Kan i naudsynt grad nyttast ved utøving av bruksrett til kai
- SPA5 er for kunder i butikk og til bruk for drivstoffpumper. Kan i naudsynt grad nyttast ved utøving av bruksrett til kai
- SPA6 er for grunneigarar med eiga avtale om bruk

#### 4.4 Snuplass (o\_S)

- Dette er offentlig snuplass for busser i rutetrafikk
- I midten av snuplassen er det satt at plass til bosscontainer

### 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 fraktefartøy
- I viken helt nord i området er det en slip for landsetting av fritidsbåter, og her kan det også legges ut en flytebryggje i betong, med en lengde på 10m. Dette for å lette ombord- og ilandstigning for de som har fast bil/båtplass på land
- Bryggja plasserast 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 KUN ha fortøyningsbommer innsida ( mot kai) og kun for 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
- Alt arbeid i sjøområdet er søknadspliktig etter Plan - og Bygningsloven og Havne- og farvannslova
- Flytebryggeanlegget i plankartet er en illustrasjon