



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		
APM		008/20	5.2.2020		
KS		005/20	20.2.2020		





1. 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:

1. Busetnad og anlegg (pbl § 12-5, 2 ledd nr 1)
 - a) Bustad
 - b) Næringsbygningar
 - c) Kombinert byggje- og anleggsføremål
 - d) Naust
 - e) Opplag for båt

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

3. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, 2 ledd nr 6)
 - a) Kombinert føremål i sjø og vassdrag

2. Felles føresegn

2.1 Byggjegranser

- a) Delområde BKB
 - i. Byggjegransa for bygg er vist i plankart og for kaifront er den i føremålsgrensa mot sjø
- b) Delområde SPA1
 - i. Byggjegransa for kaifront er i føremålsgrensa mot sjø
- c) Delområde BUN
 - i. Byggjegransa er i føremålsgrensa
- d) Delområde BBS
 - i. Byggjegransa mot sjø er omriss av planlagt bygg
- e) Delområde SPA4, SPA6 og o_S
 - i. Byggjegransa er i føremålsgrensa
- f) Mindre tiltak
 - i. Innan for planområdet kan tiltak nemnd i pbl § 29-4 b kan plasserast nærmare nabo-/føremålsgrensa enn regulerte byggjegranser

2.2 Dokumentasjon til byggemelding

- a) 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 avkjørsler, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trappar, gjerder og uteopphaldsareal



- b) Ved søknad om løyve til tiltak må støynivå dokumenterast og tiltak vurderast:
 - i. Støynivå på utandørs opphaldsareal for bustad skal ikkje overskride 55 dBA krav
 - ii. Ingen bustad skal ha høgare lydnivå framfor ein av fasadane på meir enn 65 dBA
 - iii. Støy frå vegtrafikk til innvendige opphaldsrom skal ikkje overstige 30 dBA
- c) Ved søknad om løyve til tiltak skal det ligge føre brannteknisk dokumentasjon av planlagde tiltak

2.3 Krav om rekkjefølgje

- a) 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
- b) 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 tomte har ein BYA på max 20%, bustaden kan ha inntil 2 etasjer. Bustaden skal ha saltak.

3.2 Næringsområde (BN)

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

3.3 Kombinert byggje- og anleggsføremål (BKB)

- a) 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
- b) Maks. mønehøyde på einigane skal være 9,6m over kainivået
- c) Totalt BYA for eingane er 500m².

3.4 Naust (BUN)

- a) I naustområde BUN kan det oppføres et naust etter de krav som er gitt i kommuneplanen for Lindås kommune 2011 – 20123
- b) «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 dagslyslate 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** Kombinert føremål i sjø og vassdrag (o_VKA)
- Det kombinerte sjøarealet skal/kan brukast til flytebryggjeanlegg, manøvreringsareal til å frå kai samt handtering av inn og utsett av mindre båtar. Alt arbeid i sjøområdet er søknadspliktig etter pbl og Havne- og farvannslova.
- Bruk som hamneområde
Naudsynt areal skal til enhver tid være åpent for båttrafikk som skal leggje til kai, for tenester ved butikk, drivstoffylling
 - Flytebryggje/småbåtanlegg
 - Storleiken og talet på liggjeplassar i flyrebryggjeanlegget skal vere tilpassa talet på utleide opplagsplassar på land i delområde SPA1
 - Fortøyningsplassane i flytebryggjeanlegget er for dei som har opplagsplasser på land, samt for kunder til butikken



- iii. Fortøyningsbommer skal vere tilåpassa båtlengde på max 6,0m (18')
 - iv. Tilkomst til bryggene skal være tilpassa menneske med nedsatt funksjonsevne
 - v. Viss flytebryggja vert plassert i føremålsgrensa mot vest (mot seilingsled) skal fortøyningsbommar leggjast på innsida (mot kai)
 - vi. Flytebryggjeanlegg i plankartet er til illustrasjon
- c) Bruk av kai
Det er kaifront i delområda BKB og SPA1. Det tillates ikkje fortøyning utan for drivstoffpumpene i lengre tidsrom enn kva som er naudsynt for fylling
- d) Slip (BBS)
I viken helt nord i området er det en slip for landsetting av fritidsbåter. Her kan det leggjast ut flytebryggje på inntil 10m. Dette for å lette inn- og utsett av båt samt ombord- og ilandstigning for dei som har fast bil/båtplass på land (SPA1)