

**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: 07.07.16 jmf. Vedtak KO  
Godkjent i kommunestyret: 16.06.2016

**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.
- § 4.4 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