

# LINDÅS KOMMUNE

DETALJREGULERING -  
REGULERINGSFØRESEGNER FOR  
jfr 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: 16.08.2016  
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 med badeplass.

### § 1 GENERELT

§ 1.1 Det regulerte området er vist på plankart i mål 1:1000, dagsett den 20.06.2016.

§ 1.2 Planområdet skal nyttast til følgjande føremål:

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

- Bustader - frittliggjande
- 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 vegggrunn - 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
- Badeområde

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

- Frisikt
- Høgspenningsanlegg
- Omsyn friluftsliv

### § 2 FELLESFØRESEGNER

#### § 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 50m<sup>2</sup>, 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 til byggemelding

- 2.2.1 Ved innsending av byggesøknad skal det leggst 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 blenda 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 byggesøknad.
- 2.2.4 Ved innsending av byggesøknad skal det utarbeidast rutinar som sikrar handtering av oljer og anna miljøfarleg avfall.
- 2.2.5 For småbåthamna skal det i søknad om byggeløyve 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 byggeløyve.
- 2.2.8 Plassering av avkøyrslar skal takast stilling til ved søknad om byggeløyve og visast med siktkliner 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 leggest dreneringsrør under kvar avkørsel.
- 2.2.9 Ved byggjesøknad for naust skal det visast kor parkeringsplass for kvart naust er.
- 2.2.10 For småbåthamna skal det i søknad om byggeløyve dokumenterast kva type tiltak som vil verta satt i verk for å minimera vindpåkjenningar og bølgar frå båttrafikk, jamfør lokalklimavurderinga som er vedlagt reguleringsplanen.
- § 2.3 Rekkefølge**
- 2.3.1 Før det vert gjeve bruksløyve for småbåthamna skal det vere etablert ein plass for avfallscontainerar 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, og sti skal vere opparbeidd innanfor område GF. 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 byggjeløyve innanfor BFS3, BBS og VS.

**§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG**  
(Pbl § 12-5 ledd nr 1 )

- § 3.1 Bustader - frittliggjande: BFS1**
- 3.1.1 Grad av utnytting innanfor BFS1 skal ikkje overstiga %-BYA=10%.
- 3.1.2 Det er tillate å etablera mindre tiltak som garasje, bod, biloppstillingsplass og sti.
- § 3.2 Bustader - frittliggjande: BFS2**
- 3.2.1 Innanfor BFS2 er det ein eksisterande bustad. Grad av utnytting innanfor BFS2 skal ikkje overstiga %-BYA=45%.
- § 3.3 Bustader - frittliggjande: BFS3**
- 3.3.1 Grad av utnytting innanfor BFS3 skal ikkje overstiga %-BYA=35%.
- 3.3.2 Innanfor BFS3 kan det etablerast inntil to bustadeiningar.
- 3.3.3 Det skal etablerast 2-3 parkeringsplassar per eining. Bilar skal kunne snu på eigen tomt.
- 3.3.4 Største gesimshøgde er 6,0 m og største mønehøgde er 8,0m. Høgdena vert målt frå det lågaste terrengpunktet på bygningen.
- 3.3.5 Det skal setjast av minimum 200 m<sup>2</sup> areal for leik og uteopphald per bustadeining.

- 3.3.6 Tiltaka skal etablerast med ein skånsam terrengtilpassing. Bygg skal leggjast på ein måte som følg landskapsforma. Det er ikkje tillate med flatsprenging av tomta i eitt nivå eller skjemma terrassing av landskapet. I terreng som opphavleg er brattare enn 1:3, skal ein velje ein hustype som tar opp nivåforskjellar i terrenget.
- 3.3.7 Det er tillate å føre opp ein garasje ved oppføring av einebustad, og inntil to garasjar ved oppføring av tomannsbustad innanfor BFS3. 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 m<sup>2</sup> for bygging av frittstående garasje per bustadeining.
- 3.3.8 Alle bygg skal ha saltak.
- § 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 kaien 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. båt plass 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 bygninga 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 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 5,0 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, BFS3 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 forbikøyringslommar.

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 Det skal etablerast ein sti innanfor GF, mellom SGG og badeplass.

5.1.2 Innanfor GF kan det etablerast benkar og liknande.

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

#### § 6.1 Småbåthamn (VS)

6.1.1 Innanfor VS er det tillate med opp til 2 flytebryggar, 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.

#### § 6.3 Badeområde (VB)

6.3.1 Innanfor VB er det tillate med 1 badebrygge med maksimal breidde på 2,0 meter og andre mindre tiltak for tilrettelegging av badeplass. Badebrygga innanfor VB skal ikkje nyttast til fortøying av båtar.

6.3.2 Det skal ikkje tillast tiltak som hindrar området funksjon som badeområde.

**§ 7 OMSYNSZONE**  
( 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 innafør sona, og skal takast omsyn til ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innafør områda.

**TEKNISKE TENESTER**

Rådmannen  
Lindås kommune