

Detaljreguleringsplan for småbåthamn Ålfoten

PlanID: 4648.202503

Plan-namn: Detaljreguleringsplan for småbåthamn Ålfoten, gbnr 115/57 m.fl.

Føremålet med planen

Føremålet med planen er å legge til rette for småbåthamn med inntil 26 båtplassar, samtidig som nærbutikk, kafé, parkeringsareal og kaianlegg vert vidareført

For utfyllande informasjon, sjå planomtale datert 05.05.2026.

1 Fellesføresegner for heile planområdet

1.1 Krav til byggesøknad

I samband med byggesøknad skal følgande dokumenterast og gjerast greie for i situasjonsplan og utomhusplan:

- Plassering av bygg og anlegg, garasjar og uthus.
- Avkøyrsløp frå offentleg veg
-

1.2 Byggjegrensar

Byggjegrensar for BF og B/F er sett til 3 m frå formålslinje veg på o_KV. Grensene er vist i plankartet.

Byggjegrense mot sjø for naust går i formålsgrensa for BUN. For områda B og B/F går byggjegrensa i bygga sine veggiv.

1.3 Vatn, avløp og overvatn (VAO)

Ved detaljprosjektering av VAO-anlegg skal VAO-rammeplanen leggjast til grunn, med mindre ein finn andre akseptable løysingar eller innhentar nytt kunnskapsgrunnlag.

1.4 Renovasjon

Småbåthamna skal tilknyttast kommunal renovasjon.

1.5 Parkering

Krav til parkeringsdekning:

1 p-plass pr. bueining

0,2 plassar pr. båtplass

2 plassar pr 100 m² butikkareal.

Parkering skal skje på eigen grunn for bustadområdet B.

1.6 Estetisk kvalitet

Bygg, anlegg og uteområde skal tilfredsstillende rimelege omsyn til estetisk uttrykk i samsvar med funksjon og forhold i omgjevnadane. Det må ikkje bli brukt utvendig kledning, faste bygningselement eller taktekking som i material- og/eller fargebruk verkar dominerande eller skjemmande for omgjevnadane.

For utomhusanlegg skal det leggst vekt på miljømessige kvalitetar ved utforming, val av materiale, vegetasjon og lyssetting.

1.7 Terrenghandsaming

Det skal leggst vekt på å finne ein så god løysing som mogleg i høve terrengtilpassing. Ved terrenginngrep skal nytt terreng tilpassast tilgrensande terreng.

Ved behov skal murar ha maksimal høgd på 3,5 meter.

2 Føresegner til arealføremål

2.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

2.1.1 Bustader (B)

Arealet omfattar dagens etablerte einebustad. Det er ikkje tillate med påbygg/tilbygg. Ved ev. brann kan bustaden gjenoppbyggast med maks fotavtrykk og byggehøgd som i dag.

Byggegrense mot kommunal veg ved gjenoppbygging er minimum 3 m målt frå formålsgrense veg til veggiv

2.1.2 Forretning /Bustad

Arealet omfattar dagens butikklokale med bustad i andre etasje. Det er ikkje tillate med påbygg/tilbygg.

Ved ev. brann kan bustaden gjenoppbyggast med maks fotavtrykk og byggehøgd som i dag.

Byggegrense mot kommuneveg ved gjenoppbygging er minimum 3 m målt frå formålsgrense veg til veggiv

2.1.3 Anna type anlegg - Naust (ABA)

Arealet omfattar dagens to naust. Ved ev. brann kan nausta gjenoppførast i samsvar med føresegnene for naust i gjeldande arealplan. dvs. maks storleik 50 m² Mønehøg maks 5m. Plassering må ta omsyn til byggegrense til kommunal veg.

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

2.2.1 Køyreveg (o_KV)

o_KV er offentleg køyreveg

2.2.2 Annan veggrunn – grøntareal

Sideareal som høyrer til o_KV og kan nyttast til drift og vedlikehald.

2.2.3 Parkeringsplassar

Parkeringsplassane skal vere felles for småbåthamna, kai og B/F-området.

2.2.4 Kai

Arealet omfattar dagens etablerte kai.

2.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag

2.3.1 Småbåthamn

Området kan nyttast til utlegging av flytebrygge med bølgedempar. Reguleringskartet viser rettleiande plassering med forankring. Maks tal båtplassar er 26.

Forankring og plassering av flytebryggene skal ikkje vere til hinder for sjøverts tilkomst til etablerte naust.

Lyssetting av småbåtanlegget skal tilpassast tryggleiksbehov i hamna og lyskjeldene skal ha låg høgde for å unngå lysureining.

Fysisk etablering av tiltak i sjø slik som forankringar, skal skje utanom perioden januar til august, av omsyn til gyteområde for torsk og hekketid for sjøfugl.

2.3.2 Bruk og vern av sjøareal med tilhøyrande strandsone (BSV)

Sjøområdet skal vere ope for almen ferdsel. Det er tillate å etablere fortøyningar i vass-søyla for småbåthamna.

2.4 Grønstruktur (§12-5 nr. 3)

Omfattar arealet mellom kommunevegen og strandsona. Vegetasjon og strandsona skal bevarast, men vegetasjon kan tynnast ved behov.

3 Føresegner til omsynssoner

3.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

3.1.1 Faresone - stormflo (H320)

H320 viser faresone for havnivåstigning og stormflo.

Minimumshøgde for kaier, vegar og første etasjenivå i bygg nær sjø, er slik:

Tryggleiksklasse 1 (F1): kote 2,20 (NN2000) + påslag for bølgepåverknad og vindoppstuving

Tryggleiksklasse 2 (F2): kote 2,30 m + påslag for bølgepåverknad og vindoppstuving

Tryggleiksklasse 3 (F3): kote 2,40 m + påslag for bølgepåverknad og vindoppstuving

For alle gjeld påslag med 0,6 m for bølgepåverknad og vindoppstuving.

For eksisterande bygningar, og anlegg som vegar og kaier m.m., nær sjø og under ovannemnde byggjehøgde, må ein vurdere sikringstiltak. Bygningar og anlegg som ikkje er tenleg å bruke med kravd byggjehøgde, t.d. naust og andre tiltak i tryggleiksklasse 1, kan byggjast lågare, dersom det

er dokumentert i søknad kva tiltak som er prosjektert for å avbøte skadeverknader av ev. stormflo.

4 Punktsymbol

4.1 Avkøyrsløp

Avkøyrsløp markerer at det er høve til å køyre mellom o_KV og f_P1 og f_P2, over annan veggrunn. Plassering av avkøyring er ikkje styrt av pila.

5 Rekkefølgjeføresegner

5.1 Før bruksløyve

Parkeringsplassar skal vere oppmerka før det kan bli gjeve bruksløyve for småbåthamna.