

EIGERSUND KOMMUNE

Forslag til reguleringsbestemmelser for: Skadberg Camping-Skadberg - Gnr.4, Bnr.6

Datert: (12.04.2013)

Sist revidert: (04.11.2013)

Kommunestyrets vedtak: dato (xx.xx.xxxx), saksnr (xx/xxxx)

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

§ 1 Avgrensning

Det regulerede området er vist på plankart merket (*plannummer*) og datert (xx.xx.xxxx).
Plannummer og dato vil bli utfyllt av Plankontoret.

§ 2 Formål

Formålet med planen er å endre gjeldende reguleringsplan slik at den i størst mulig grad samsvarer med dagens situasjon med hensyn til avkjørsel, interne veier og campingvognenes oppstillingsretning. Endringene omfatter også en utvidelse av campingperioden til helårsdrift.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr 1):
 - Campingplass
 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr 2):
 - Kjøreveg
 - Gang- og sykkelveg
 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
 - Annen veggrunn – grøntareal
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr 3):
 - Turveg
 - Friområde
 - Vegetasjonsskjerm
- Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, nr 5):
 - Friluftsmål
- Hensynssoner (PBL § 12-6)
 - a.1) Sikringssoner
 - Frisiktsone H140

§ 3 Felles bestemmelser

3.1 Campingplass

Campingenheter skal plasseres iht. reguleringsplankartet, Illustrasjonsplan_A, begge datert 12. april 2013, samt gjeldende brannforskrifter og retningslinjer.

3.2 Brannforskrifter

Hele planområdet omfattes av de til enhver tid gjeldende brannforskrifter, samt kommunens stedstilpassede retningslinjer vedrørende brannsikkerhet på campingplasser.

3.3 Byggeplaner/tekniske planer

Byggeplaner/tekniske planer som berører fv. 65 skal forevises og godkjennes av Statens vegvesen ved Vegseksjonen før brukstillatelse blir gitt.

Alle permanente installasjoner og tiltak som kommer inn under plan- og bygningslovens § 20-1 er søknadspliktig og skal forelegges kommunen for godkjenning.

3.4 Beregning av utnyttelse

Bebygd areal (BYA) skal være summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygget areal og nødvendig areal for biloppstillingsplass.

3.5 Eierforhold

Fv. 65, Ystebrødveien, gang- og sykkelveg og tilhørende veggrøft/rabatt er offentlige formål. Øvrige formål er privat.

§ 4 Områder for bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr 1)

4.1 Campingplass

Det skal være helårsdrift på campingplassen.

Innenfor campingområdet A skal det være 10 felt med plass for totalt 52 faste campingoppstillingsplasser, samt et bygg til adm./sanitær funksjoner iht. illustrasjonsplan_A.

Innenfor campingområdet B kan 13 campinghytter etableres slik vist i plankartet, samt et sanitæranlegg.

4.2 Plassering og utforming av campingenheter (Felt A)

Plassering og utforming av campingenheter skal følge byggegrenser i plankartet og illustrasjonsplan_A, datert 12. april 2013.

Minimumsavstand mellom campingenheter skal være 5 meter.

4.3 Plassering og utforming av ny bebyggelse (Felt B + administrasjons- og sanitærbygg)

Bestemmelsene for felt B videreføres fra gjeldende regulering:

Ved etablering av ny bebyggelse skal volum, takform, material- og fargebruk følge lokal byggeskikk.

Utforming og plassering av ny bebyggelse skal være i henhold til plankartets byggegrenser og linjer for planlagt bebyggelse.

Bebyggelsen skal oppføres med liggende kledning som fasademateriale. Vinduer skal ha sidehengslede utadslående rammer med fast midtpost og gjennomgående sprosser. Vinduer skal ha kittfals, ikke metallist, som dekkes med maling. Metallbeslag over eller under vinduer tillates ikke.

Bebyggelsen skal ha takteking med teglpanner i jordfarge eller skifer, og dekkbord på vindskier av tre.

Fargesetting på bebyggelsen skal godkjennes av kommunens bygningsmyndighet. Signalfarger på bebyggelsen tillates ikke.

4.4 Universell utforming

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

Det skal etableres 2 parkeringsplasser tilpasses bevegelsehemmede innenfor planområdet.

4.5 Høyder og takform

Bebyggelsen skal oppføres i 1etasje. De skal oppføres med saltak med møneretning som angitt på plankartet. Takvinkel for alle bygninger skal være mellom 27 og 38 grader. Maks gesimshøyde er 2,5 meter og maks mønehøyde er 5,5 meter målt i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen

4.6 Utnyttelsesgrad for utleiehytter og administrasjons- og sanitærbygg

Felt A

Felt A 13 Maks BYA = 180 m² totalt. Tillates oppført med 1 etasje.

Felt B

Bestemmelsene for felt B videreføres fra gjeldende regulering:

Felt B 1-4 Maks BYA = 410 m² totalt. Tillates oppført med 1 etasje.

Felt B 5-11 Maks BYA = 65 m² per hytte. Tillates oppført med 1 etasje, med innredet loft iht. TEK 10 § 6-1 c) (*loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal*).

Felt B 12-13 Maks BYA = 150 m² per hytte. Tillates oppført med 1 etasje, med innredet loft iht. TEK 10 § 6-1 c) (*loft som bare inneholder tilleggsdel og som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggende etasjes bruksareal*).

Felt B –S Maks BYA = 52 m². Tillates oppført med 1 etasje.

4.7 Uteoppholdsareal

Felt A

Terrasser og plattinger tillates opparbeidet like rundt campingvogna. Maks tillatt størrelse på terrasser for hver campingenheter er 15 m². Terrasser skal tilpasses terrenget og ligge så lavt som mulig.

Felt B

Terrasser skal ikke overstige 20 m². Terrasser skal tilpasses terrenget og ligge så lavt som mulig. Det skal være en avstand på minimum 0,5 meter fra terrasse til kant mot vei.

4.8 Parkering

Felt A

Parkering ved permanente campingenheter skal skje innenfor den enkelte oppstillingsplass. Gjesteparkering ved felt A skal skje på anviste plasser. Det skal etableres 1 parkeringsplass for bevegelseshemmede.

Felt B

Parkering/gjesteparkering skal skje på anviste plasser. Det skal etableres 1 parkeringsplass for bevegelseshemmede.

4.9 Småbåtanlegg i sjø- og vassdrag

Bestemmelsene for småbåtanlegget videreføres fra gjeldende regulering:

Brygger, båtplasser og rampe for båtopptrekk kan anlegges innenfor det regulerte området. Det tillates anlagt maks 20 åpne båtplasser i anlegget. Brygger skal oppføres i trematerialer.

Småbåthavna forutsettes ferdigstilt seinest når de nærliggende bygningene er innflytningsklare.

§ 5 Samferdselsanlegg (PBL §12-5, nr 2)

5.1 Kjørevei (fv.65)

Regulerte kjørevei, fv. 65, med tilhørende rabatt og gang- og sykkelvei er offentlig formål.

Interne veier inne på campingområdet skal opparbeides iht. plankartet.

5.2 Annen veggrunn – grøntareal

Støyvoll i dette arealet skal opprettholdes iht. eksisterende dokumentasjon.

5.3 Parkeringsplasser

Parkeringsplasser skal opparbeides iht. plankartet

§ 6 Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr 3)

6.1 Turveg

Turveien skal beholdes som et naturlig tråkk, slik den eksisterer i dag.

6.2 Friområde

Friområdenes plassering og størrelse skal opparbeides iht. reguleringsplankartet, og illustrasjonsplan_A, begge datert 12. april 2013. Etablering av vegetasjon iht. illustrasjonsplan_A, skal være av arter som gjenspeiler den lokale floraen i området.

6.3 Vegetasjonsskjerm

Formålet med regulerte områdene er å skape et skille mellom to ulike områder. Områdene skal beplantes med vegetasjon som egnes til formålet. Benyttede arter skal gjenspeile den lokale floraen i området.

§ 7 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, nr 5)

7.1 Friluftsmål

Det tillates ingen byggetiltak innenfor regulert friluftsmål.

§ 8 Hensynssoner (PBL § 12-6)

8.1 Sikringsone - Frisikt

I områder vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over de tilstøtende veiers nivå. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser

- Adm./sanitærbygg ved felt A og hytteområdet (felt B) kan ikke etableres før kommunalt avløpsnett er etablert, og området er tilkoblet dette.

-Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal friområdene tilhørende feltene være opparbeidet.