



Detaljregulering Færder Camping

Reguleringsbestemmelser
PlanID: 2019001

Detaljregulering

Datert dato: 28.01.2020

Sist revidert dato:

Vedtatt av kommunestyret

Sak

ArkivsakID:

PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er utvidelse av eksisterende campingplass inkludert terrengbehandling/flomsikring. Detaljreguleringen vil omfatte terrengheving på deler av området for etablering av helårs campingplasser til flomfritt nivå, samt etablering av sesongplasser for camping på flomutsatt område. Det er også planlagt etablert nytt sanitærbygg og parkeringsplasser for tilgang til badeplass og strandpromenade. Badeplass og strandpromenade vil være tilgjengelig for allmennheten.

1 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

1.1 Plankrav

1.1.1 I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser plassering av bebyggelse (eksisterende, omsøkt og framtidig) og hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. På situasjonsplanen skal det angis vegadkomst og areal for parkering, evt. forstøtningsmurer og den terrengmessige utførelse inkl. høydeangivelse (bebyggelse og terreng). Eksisterende og nytt terreng skal vises på alle fasader. Kotehøyde på gulv i 1.etg skal angis. Håndtering av overvann på tomte skal vises på situasjonsplanen. Alle bygg skal koordinatfestes.

1.2 Funksjons- og kvalitetskrav (PBL §12-7 nr. 4)

1.2.1 Universell utforming

- a) Ved utbygging og utforming av anlegg skal det sikres god tilgjengelighet for alle, jf. rundskriv T-5/99 fra MD. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jf. gjeldende Teknisk forskrift.

1.2.2 Estetisk utforming

- a) Bebyggelse og anlegg skal gis en utforming/ fargebruk som harmonerer med sted og landskap. Viktige føringer er angitt under det enkelte arealformål.

1.2.3 Terreng-/ vegetasjonsbehandling

- a) Terrenginngrep slik som byggegrop, interne veger, parkeringsplass og ledningsgrøfter, skal gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget. Ved alle tiltak innenfor planområdet skal det umiddelbart etter avsluttet arbeid sørges for at terrenget istandsettes og tilsås / tilplantes med stedegent plantemateriale. Vegetasjonen, særlig større trær, skal bevares så langt som mulig.

1.3 Verneverdier kulturmiljø/ naturmangfold (PBL §12-7 nr. 6)

- a) Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Innlandet fylkeskommunes kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.
- b) Ved istandsetting etter terrenginngrep tillates ikke brukt planter som står på Artsdatabankens svarteliste (www.artsdatabanken.no).
- c) Anleggsvirksomhet og bebyggelse skal ikke medføre forurensning av Flisaelva.

1.4 Parkering (PBL §12-7 nr. 7)

- a) For campingplassen skal det opparbeides gjesteparkering (SPA1).

1.5 Byggegrenser (PBL §12-7 nr. 2)

- a) Hvis ikke annet er vist på plankart er byggegrense sammenfallende med formålsgrense. For offentlig ledningsanlegg gjelder en byggegrense på 4 m til hver side for ledning.

1.6 Barn og unge

- a) Friområder langs Flisaelva skal være tilgjengelig for barn og unge. Leketilbud for de minste barna skal etableres innenfor campingplass-området.

1.7 Samfunnssikkerhet (PBL §12-7 nr. 1, 2, 4)

- a) Brannbil og utrykningskjøretøy skal ha adkomst til all bebyggelse og oppstillingsplasser for campingvogner/bobiler.

2 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

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

2.1.1 Campingplass (BC)

- a) Innenfor området tillates det tilrettelegging og drift av campingplass. Dette medfører oppstillingsplasser for campingvogner med tilhørende fortelt/"spikertelt". Spikertelt på opptil 15 m² er ikke søknadspliktige så lenge det ikke åpnes for overnatting i disse.
- b) Dersom virksomheten campingplass opphører skal arealet tilbakeføres til landbruksformål (LNF).

BC1

- c) Det skal etableres felles sanitæranlegg for gjestene ved campingplassen.
- d) Det tillates videre oppført naturlig tilhørende servicebygg og andre typer installasjoner som er naturlig tilhørende en campingplass.
- e) Eksisterende låvebygg tillates etablert som aktivitetsbygg/ kafe/ restaurant.
- f) Det skal etableres lekeplass for de minste barna.
- g) Innenfor BC1 (bestemmelsesområde #1) tillates (forutsatt nødvendig flomsikring) småhytter beregnet på utleie, de skal være en del av den vanlige driften av campingplassen. Maksimal størrelse for utleiehyttene skal være 35 m² BRA. Det kan tillates innlagt vann og avløp dersom en får på plass godkjente løsninger for dette.

BC2

- h) Innenfor BC2 tillates hytter beregnet på utleie, de skal være en del av den vanlige driften av campingplassen. Maksimal størrelse for utleiehyttene skal være 75 m² BRA. Det kan tillates innlagt vann og avløp dersom en får på plass godkjente løsninger for dette.
- i) Innenfor BC2 tillates bebyggelse for boligformål (fastboende og kort-/langtids utleie) knyttet til eierskap og drifting av campingplassen.
- j) Maks tillatt %-BYA = 20% inkl. parkering.
- k) Maks tillatt mønehøyde = 8m og maks tillatt gesimshøyde = 6m.

2.1.2 Næringsbebyggelse (BN)

- a) Innenfor dette formålet tillates bygg til næringsvirksomhet.
- b) Innenfor formålet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form. Tilkjørselsveger til næringsbebyggelsesområdet må anlegges slik at de ikke hindrer anlegg av industrispor.
- c) Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av planutvalget/formannskapet.

- d) Bebyggelsen skal oppføres i branntrygge materialer og ikke overstige 2 etasjer eller maks møne-/gesimshøyde 15 meter. Det kan i særlige tilfeller dispenseres fra bestemmelser om byggehøyde i denne paragraf.
- e) Området utenfor byggegrense tillates ikke nytt til lagringsplass.
- f) I formål for næringsbebyggelse tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleiligheter o.l. dersom helserådet samtykker.
- g) Hver bedrift skal på egen grunn ha minst en oppstillingsplass for bil pr. 100 m² gulvflate for industri og pr. 200 m² for lager.
- h) Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdets plassering, høyde, konstruksjon og farge.

2.1.3 Energianlegg (BE)

- a) Innenfor dette området tillates etablering av trafo.

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

2.2.1 Kjøreveg offentlig (o_KV)

- a) Her tillates offentlig/kommunal kjøreveg.

2.2.2 Kjøreveg privat (KV)

- a) Her tillates privat kjøreveg.
- b) Veger skal generelt ikke være brattere enn 1:12, men kan tillates ned til 1:8 på kortere rettstrekning.
- c) SKV1 skal kunne stenges med bom for å regulere trafikk ned til parkeringsplass SPA3.
- d) SKV2 er adkomstveg til campingplass og parkeringsplass for badeplass (SPA2). Vegen skal kunne stenges med bom for å hindre trafikk ned til badeplass på natten (mellom kl 09.00 og 07.00)

2.2.3 Gang/sykkelveg (SGS)

- a) I dette formålet tillates opparbeidet gang/sykkelveg.

2.2.4 Parkering (SPA)

- a) Innenfor dette arealet tillates opparbeidet parkeringsplasser beregnet på følgende bruk:
 - SPA1 er forbeholdt gjester til campingplass, kunder til kafe/restaurant og besøkende til badeplass.
 - SPA 2 er forbeholdt besøkende til badeplass.
 - SPA3 er forbeholdt de som har båtplass i småbåthavn og åpen for allmenheten utenfor sommersesong.

2.3 Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

2.3.1 Turveg (GT)

Innenfor dette formålet tillates etablert turveg.

2.3.2 Friområde (GF)

- a) I friområde skal eksisterende vegetasjon, i den grad det er mulig, tas vare på og suppleres. Flatehogst tillates ikke, kun tynning og uttak av enkelt-trær for bedring av lys-/utsiktsforhold.
- b) Det tillates tiltak som fremmer allmennhetens muligheter for utøvelse av friluftsliv (badeplass, stier, sitte/hvileplasser, mobile toalettfasiliteter, sommerkiosk etc.).
- c) Kantvegetasjon skal bevares, eventuelt reetableres.

2.3.3 Badeplass-/område (GB)

- a) Innenfor dette formålet tillates etablering og tilrettelegging av badeplass.
- b) Badeplassen skal være tilgjengelig for allmennheten.
- c) Det må sørges for toalettfasiliteter tilpasset dagstrafikk enten i form av mobile/midlertidige enheter eller i kombinasjon med sanitærfasiliteter på campingplassen.

2.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL §12-5 nr. 6)

2.4.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFR)

- a) Deler av strandsonen tillates tilrettelagt for fiske og bading.
- b) Det tillates tatt ut vann til brannvann ved behov.

2.4.2 Småbåthavn (VS)

- a) Innenfor dette området tillates anlagt småbåthavn.
- b) Brygger, båter og annet løst utstyr som kan bli ødelagt av flom og is-krefter må tas inn på land og sikres ved flom og i forbindelse med vintersesong.

3 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL §§ 12-6, 12-7, og 11-8)

3.1 Fare høyspentanlegg, H370

- a) Innenfor dette arealet tillates ikke bebyggelse eller anlegg som kan komme i konflikt med trafo-stasjon eller aktiviteter som ikke er forenlig med mulig strålingsfare.

3.2 Flomfare (H320)

- a) Innenfor flomfaresone tillates ikke bebyggelse eller helårs campingplasser uten at terrenget er hevet til flomfritt nivå, kote 156,6.
- b) Innenfor flomfaresone kan sesong-campingplasser etableres.
- c) Rutiner for evakuering ved flom skal etableres og være tilgjengelig for ansatte og campinggjester.

3.3 Bestemmelsesområder

- a) Tillatte terrengarbeider/ oppfylling:
 - Innenfor #1 tillates oppfylling til flomfritt nivå, kote +156,6
 - Innenfor #2 tillates oppfylling ca 1m over eksisterende nivå (gir flomsikring nomal sommerflom)
 - Innenfor # 3 forutsettes å beholde dagens terrengnivå.

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 Krav om opparbeiding og rekkefølge (jf. pbl. § 11-9 pkt. 1-8)

- a) Åpning av campingplass kan ikke finne sted før nødvendig teknisk og grønn infrastruktur dimensjonert for/ tilhørende aktuell utbyggingsetappe, er på plass, eller er sikret at vil bli etablert. Dette omfatter blant annet:
 - Kjøreveger, gang-/sykkelveg, parkering, mulighet for varelevering, søppelhåndtering, tilsåing/beplantning og lekeplass for de minste.
- b) Campingplassen med eksisterende og planlagt bebyggelse skal kobles til kommunalt vann- og avløpsanlegg og må være på plass før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest.
- c) Helårs-campingplasser (#1) kan ikke tas i bruk før terrenget er hevet til flomfritt nivå (kote 156,6).

Trysil, 02.10.2020

Rev 28.01.2021

P.A.R. & M.H.