

Reguleringsplan for Mjøsa ferie- og fritidssenter

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID: 2018040919

Vedtatt dato: xx.xx.xxxx

Revidert dato: xx.xx.xxxx

Vedtatt av kommunestyret

Sak

ArkivsakID: xx/xxxx

Siste endring/mindre endring

Vedtatt av planutvalget:

Sak

ArkivsakID: xx/xxxx

1 Planens hensikt

Formålet med planarbeidet er å utvide eksisterende campingplass blant annet på grunnlag om økt avstand mellom campingenhetene for å gjøre campingplassen sikrere og tryggere mot brann. I tillegg skal det tilrettelegges for utleiehytter og aktivitetstilbud i området. Planen skal også ivareta og sikre allmenn ferdsel i strandsonen.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet (PBL § 12-7)

2.1 Krav om situasjonsplan (PBL § 12-7 nr. 10)

- a) Før igangsettingstillatelse innenfor alle byggeområder, skal det foreligge situasjonsplan. For søknadsplichtige tiltak i de nye byggeområdene skal situasjonsplan utarbeides for hvert enkelt felt/område eventuelt flere felt/områder i samme plan. Aktuelle temaer for en situasjonsplan er:
- Bebyggelsens plassering og dimensjoner
 - Areal for parkering/biloppstilling
 - Interne veger/ferdselsårer og arealer for gående
 - Eksisterende og fremtidig terreng inkludert areal til skjæringer og fyllinger
 - Arealer for ny vegetasjon og vegetasjon som skal bevares
 - Behandling av ubebygde områder – grøntanlegg med beplantning
 - Areal for snøopplag
 - Nødvendige arealer for fordrøyning av overvann og flomveger over eiendommen
 - Arealer og framkommelighet for kjøretøy for renovasjon, utrykning (brann o.a.) brøyting, varelevering etc.
 - Plassering og utforming av anlegg for lek og uteopphold, der disse ikke vises med egne formål i plankart
 - Plan for opparbeiding av eventuelle tilhørende fellesområder

Kommunen avgjør hva som er aktuelt for det omsøkte tiltaket.

2.2 Utforming (PBL § 12-7, nr. 1)

- a) Bygninger skal ha skråtak eller flate tak for å sikre at området kan utvikles med samtidsarkitektur. Materialbruken skal ikke bryte med eksisterende bebyggelse og i hovedsak bestå av tre, stein og glass. Synlige utvendige flater skal gis dempede farger. Takteking skal utføres med torv, tre, skifer eller andre tekningsmaterialer med mørk, matt og ikke-reflekterende virkning.
- b) Grøntområder skal utformes med et parkmessig preg.

2.3 Tekniske anlegg (PBL § 12-7, nr. 4)

- a) Ny bebyggelse skal tilknyttes vann- og avløpsanlegg i området. Alle typer kabler skal legges i bakken. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.

2.4 Byggegrense

- a) Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrensene angitt på plankartet.

2.5 Overflatevann (PBL § 12-7, nr. 4)

- a) Det kan innenfor planområdet kreves etablert anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer i tråd med overvannsplanen som følger planforslaget. Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.
- b) Overvannshåndteringen innenfor området skal primært baseres på åpne løsninger. Overvannet skal utnyttes som ressurs for å oppnå økt rekreasjonsverdi og trivsel. Dette forutsetter at det oppnås estetisk gode løsninger som også er enkle og tilgjengelig driftsmessig.

2.6 Støy (PBL § 12-7, nr. 3)

- a) For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for alle tiltak i området. Støynivå innendørs skal tilfredsstillende kravene i TEK 17, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse.

2.7 Universell utforming (PBL § 12-7 nr. 4 og 7)

- a) Alle nye anlegg skal utformes etter prinsippet om universell utforming. Bygg og anlegg skal være tilgjengelig for alle. Unntatt fra denne bestemmelsen gjøres for tretoppfytter, strandhytter, skoghytter, vannhytter innenfor BFT1/BFT2 Steig, BUH1- BUH3, BUH4 – BUH8

og VAA1/VAA2. Her skal henholdsvis minimum en tretoppdytte, en strandhytte, en skoghytte og en vannhytte være universelt utformet.

- b) Alle områder skal ha en atkomst som er universelt utformet. Eventuelle snarveger eller sekundær-atomster til samme områder/bygg/anlegg kan unntas fra krav om universell utforming.
- c) Minimum 5 % av parkeringsplassene innenfor de nye parkeringsplassene skal utformes for forflytningshemmede etter anbefalt utforming i Statens vegvesens håndbok N100.
- d) Situasjonsplanen skal sannsynliggjøre hvordan adkomst fra gate til bygning kan tilrettelegges for orienterings- og bevegelsehemmede dersom dette ikke er ivaretatt ved prosjektert adkomst.
- e) Bruk av pollenrike trær og planter, som for eksempel or, bjørk og hassel skal unngås.

2.8 Parkering (PBL § 12-7 nr. 1 og 7)

- a) Utforming av parkeringsplasser skal følge prinsippene i Statens vegvesens håndbok N100. Vinteropplag av båter tillates ikke.
- b) Det etableres minimum 3 ladestasjoner for elbil.

2.9 Avkjørsler (PBL § 12-7, nr. 7)

- a) Avkjørslene skal ivareta krav til friskt og oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten.
- b) Plassering av avkjørsler (vist med pil på plankartet) er veiledende, men antallet og fra hvilken gate/veg tomte skal ha adkomst, er bindende.

2.10 Den ubebygde del av tomte og vegetasjon (PBL § 12-7, nr. 1)

- a) Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig. Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsås.

2.11 Energiforsyning og miljø (PBL § 12-7, nr. 4)

- a) Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning. Det skal gjøres alternativs vurderinger for å redusere mengde materialbruk, og det skal velges materialer og løsninger som har lavt klimagassutslipp.
- b) På campingplassen skal minimum 5 elsykler være tilgjengelig for brukerne.
- c) For serviceanlegg og strandhytter, skal det foreligge en vurdering av alternativ strømforsyning ved hjelp av solcelleanlegg. I tillegg skal utforming av disse som lavenergibygg vurderes.

- d) For tretopphyttene skal det foreligge en vurdering i forhold til bruk av heltre.
- e) Innenfor området til renovasjon skal det legges til rette for kildesortering som kommunen ellers praktiserer.

2.12 Fradeling og seksjonering (PBL § 12-7, nr. 2)

- a) Fradeling eller seksjonering innenfor det enkelte delfelt er ikke tillatt.

2.13 Brann

- a) Området skal til enhver tid sikres tilstrekkelig slokkevann.

2.14 Internveger

- a) Interne veger i feltene på campingplassen skal ha en kjørebanebredde på minimum 3,5 meter.
- b) Terrenginngrepene skal utføres på en skånsom måte, tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon.

3 Bestemmelser til arealformål (PBL § 12-7)

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

3.1.1 Fritids- og turistformål BFT1-5

3.1.1.1 BFT 1 - BFT 2 Steig (PBL § 12-7 nr. 1, 2 og 7)

- a) Maks BYA er 15 %. Tretopphyttenes fotavtrykk skal medregnes i utnyttingsgraden, hvis tretopphytten blir etablert mindre enn 5 meter over bakken.
- b) Innenfor BFT1 - BFT2 tillates etablert et husmannsmiljø Steig bestående av inntil 10 frittstående bygg av ulikt volum og utforming. Det tillates inntil 7 overnattingsenheter tilknyttet husmannsmiljøet. Med husmannsmiljø menes småskala proporsjoner med opplevelseskvalitet. Maks gesimshøyde er 3,5 m og maks mønehøyde er 6,6 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Overnattingsenheter og servering er tillatt.
- c) Det tillates inntil 5 overnattingsenheter i trær eller på stillas over bakken i form av tretopphytter eller liknende. Gulvplanet på tretopphyttene tillates plassert inntil 9,5 meter over bakkenivå. Det tillates mønehøyde inntil 5,5 meter.
- d) Det tillates bygget en mindre scene med amfi som kan brukes til formidling.
- e) Innenfor BFT1 og BFT2 tillates etablert internveger, parkeringsplass og gangveger.
- f) Det skal avsettes areal og tilrettelegges for sykkelparkering.

- g) Minimum 10 % av arealet skal opparbeides til uteoppholds-/lekearealer innenfor formålet. Fordelingen må gå fram av situasjonsplanen.
- h) For overnattingsenheter i BFT1 og BFT2 skal det etableres 1 biloppstillingsplass pr. enhet. For bygningsareal i BFT1 og BFT2 som ikke er overnatting skal det etableres 1 biloppstillingsplass pr. 100 m² BRA. Parkering skal medregnes i utnyttingsgraden %BYA.

3.1.1.2 BFT3 Resepsjon, servering og aktivitet (PBL § 12-7 nr. 1, 2 og 7)

- a) Maks % BYA er 50 %.
- b) Innenfor BFT3 tillates resepsjonsbygg med servering, forretning, kontor og aktivitetsrom i tilknytning til drift av campingplassen.
- c) Maks gesimshøyde og mønehøyde er 12 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- d) Det skal avsettes areal og tilrettelegges for sykkelparkering.
- e) For BFT3 skal det etableres parkering på SPA1.

3.1.1.3 BFT4 Servicebygg og overnatting (PBL § 12-7 nr. 1, 2 og 7)

- a) Maks % BYA er 70 %.
- b) Maksimal tillatte gesimshøyde er 6,5 m og maksimal tillatte mønehøyde er 9 m.
- c) Innenfor BFT4 tillates servicebygg med toalett- og dusjanlegg, vaskerom og kjøkken.
- d) Innenfor BFT4 tillates inntil 12 leiligheter for utleie.
- e) Innenfor BFT4 tillates anlegg for tømning av mobile toalett. Anlegget skal utformes i et bygg med skjerming mot omgivelsene.
- f) Det skal avsettes areal og tilrettelegges for sykkelparkering.
- g) For overnattingsenheter i BFT4 skal det etableres minimum 6 biloppstillingsplass. Parkering utover dette skal skje på SPA2.
- h) Det tillates område for bilvask.

3.1.1.4 BFT5 Lager (PBL § 12-7 nr. 1)

- a) Maks BYA er 100%.
- b) Det tillates oppført lagerbygg for drift og service for campingplassen med maks BYA=200m² og maks tillatte gesims- og mønehøyde er 7 m.
- c) Plassering og utforming skal ikke være til sjenanse for omgivelsene.
- d) Det tillates opplag av båter.

3.1.2 Utleiehytter BUH1-BUH8 (PBL §§ 12-5 nr. 1 og 12-7 nr. 1 og 7)

- a) BUH1 – BUH8 er regulert til utleiehytter.
- b) Innenfor hvert enkelt område skal hyttene ha samme utforming.
- c) Ny bebyggelse skal forholde seg til omgivelsene og rette seg inn etter kulturlandskapets kvaliteter, slik at de oppleves som en del av den større helheten på området. Dette gjelder bygningens materialbruk, fargesetting, form og plassering i landskapet.
- d) Hyttene skal utformes med visuelt uttrykk, brukbarhet, funksjonalitet som sikrer god arkitektonisk kvalitet.
- e) Det skal avsettes areal og tilrettelegges for sykkelparkering.
- f) Parkeringskrav skal løses innen hvert enkelt område. Parkering medregnes i oppgitt utnyttingsgrad for hvert enkelt område.

3.1.2.1 BUH1-BUH3 Strandhytter (PBL § 12-7 nr. 1)

- a) Maks BYA 40 %.
- b) Innenfor BUH1-BUH3 tillates oppføring av inntil 25 hytter for utleie. Maks BRA per hytte er 50 m².
- c) Byggehøyde over gjennomsnittlig planert terreng skal ikke overstige gesimshøyde 3,5 m eller mønehøyde 6 m.
- d) Strandhyttene skal ha takteking og ytterkledning i nedtonede naturfarger slik at de tilpasser seg omkringliggende naturomgivelser.
- e) Ved etablering av byggetomta skal det tilstrebes å legge hyttene slik at eksisterende terrengskråning mot turvegen og Mjøsa opprettholder sin form. Fyllinger skal tilsås og plantes til med naturlig vegetasjon mellom hyttene og turvegen.
- f) Uterom kan skjermes med beplantning eller levegger. Leveggene skal ha maks høyde 1,3 m, og skal ha samme materialbruk og farge som hyttene. Videre utforming av beplantning og levegger skal vises ved byggesøknad/situasjonsplan. Skjermingselementer tillates innenfor byggegrense så lange brannkrav ivaretas.
- g) Det skal etableres minimum en parkeringsplass pr. strandhytte. Bilen skal stilles opp i tilknytning til hytta, men unntak av hyttas strandside. Parkering utover dette legges til parkeringsplass SPA3 eller SPA6.
- h) Der faresone flom overlapper med BUH3 tillates det å fylle opp byggegrunn til over kote for flomnivå.

3.1.2.2 BUH4-8 Skoghytter (PBL § 12-7 nr. 1)

- a) Maks BYA er 25 %.

- b) Innenfor BUH4- BUH8 tillates oppføring av hytter for utleie. Maks bruttoareal per hytte er 70 m².
- c) Byggehøyde over gjennomsnittlig planert terreng skal ikke overstige gesimshøyde 4,5 m eller mønehøyde 7 m.
- d) Det skal etableres minimum en parkeringsplass pr. skoghytte. Parkering utover dette legges til parkeringsplass SPA4.

3.1.3 BUH9 – Utleiehytter (PBL § 12-7 nr. 1)

- a) Maks BYA er 25 %.
- b) Innenfor BUH9 tillates oppføring av inntil 3 hytter for utleie. Hyttene kan være faste eller mobile/flyttbare.
- c) Maks bruttoareal pr. hytte er 60 m². Maks gesims- og mønehøyde er 6 m.
- d) Det skal etableres minimum parkeringsplass pr. utleiehytte. Parkering utover dette legges til parkeringsplass SPA3.

3.1.4 Campingplass BC1- BC11 (PBL § 12-7 nr. 1, 2, 4 og 7)

- a) I BC1-BC11 tillates helårs oppstilling for campingvogn, herunder oppføring av spikertelt/tilbygg (spikertelt skal enkelt kunne fjerne/flyttes), og sanitæranlegg.
- b) Der faresone flom overlapper med BC10 tillates det å fylle opp byggegrunn til over kote for flomnivå.
- c) For oppføring av permanente konstruksjoner og anlegg må det søkes om tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1.
- d) I tilknytning til campingvogner tillates fortelt, prefabrikkerte termotelt eller spikertelt på inntil 20 m² størrelse og inntil 2 m² takoverbygg ved inngangsdør. Spikertelt kan maksimum være 20 cm høyere enn taket på campingvogna. Utforming og fargevalg skal harmonisere med campingvogna. Når vogna er kjørt vekk skal bakveggen på fortelt, prefabrikkert termotelt og spikertelt påføres et element som i materialer og farger tilsvarer det øvrige.
- e) Maks tillatt bebygd areal settes til BYA=40 m² pr. campingenheter og skal tilpasses terrenget.
- f) Grunnmur eller støpte og nedgravde pilarer tillates ikke. Fortelt og terrasser må kunne demonteres uten at det blir varige spor i terrenget.
- g) Det tillates ikke støpte eller murte peiser eller utegriller, gjerder, eller faste flaggstenger, og private hekker. Byggverk som settes opp i tilknytning til campingvogn, skal ikke hindre andre gjesters frie passasje gjennom området.
- h) Campingvognas drag eller kortende må ikke innebygges i fortelt eller terrasse.
- i) Minste avstand mellom campingenheter inkludert faste installasjoner skal følge gjeldende krav i byggtknisk forskrift for nye enheter som settes opp.

- j) Det skal etableres servicebygg med dusj, toalett og eventuelle tilleggsfunksjoner som har naturlig sammenheng med drift av campingplassen, innenfor BC3, BC4 og BC8, i tillegg til serviceanleggene innenfor BFT3 og BFT4. BRA inntil 50 m² og maks møne- /gesimshøyde 5 m.
- k) Innenfor BC9 skal oppstilling for bobil prioriteres.
- l) Den til enhver gjeldende forskrift med branntekniske krav til campingplasser legges til grunn.

3.1.5 Kommunalteknisk anlegg - vannforsyning BVF1 (PBL § 12-7 nr. 1 og 9)

- a) Området BVF1 reguleres til vannforsyningsanlegg.
- b) Bygningsmasse med tilhørende anlegg kan vedlikeholdes etter behov.

3.1.6 Renovasjonsanlegg BRE1- BRE2(PBL § 12-7 nr.1 og 2)

- a) Områdene BRE1 og BRE 2 er regulert til renovasjonsanlegg.
- b) Innenfor formålet kan det oppføres anlegg og installasjoner for søppelhåndtering.

3.1.7 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone BBS1 – BBS2 (PBL § 12-7 nr. 1, 2, 3 og 4)

- a) Innenfor området BBS1-2 tillates småbåtanlegg med tilhørende anlegg for utleie av båtplasser, og for gjesteparkering med båt. Det tillates etablert inntil 140 båtplasser.
- b) Området skal avgrenses mot vest med molo eller annet fysisk skille som hindrer forurensning og ivaretar sikkerhetshensyn mot campingplassens badeområde. Molo tillates etablert med bruk av stein som finnes innenfor planområdet.
- c) Området skal avgrenses langs formålsgrensa med bøyer eller annet fysisk skille.
- d) Adkomst til havneområdet fra sjøen skal skje via oppmerket ytterpunkt ved Framnes brua. Adkomst til havneområdet skal skiltes.
- e) På land skal området opparbeides med parkmessig preg og tilrettelegges for møteplasser med bord og benker.
- f) Det tillates et kommunalteknisk bygg. Maks BRA er 20 m² og møne- og gesimshøyde er 4 m.
- g) Det tillates et bygg for båtforeningen. Maks BRA er 50 m² og møne- og gesimshøyde 5 m.
- h) Området tillates ikke nytt til lagring eller parkering av biler og båter.

3.1.8 Lekeplass BLK1-4 (PBL § 12-7 nr. 4)

- a) Område BLK1-4 skal benyttes til lek og aktivitet for barn og unge. Område skal ha parkmessig oppbygning og inneholde sosiale møteplasser i form av bord og benker.

- b) BLK2 skal ha aktivitetspark og område for ballek. Min. 0,6 daa skal opparbeides til en ballplass.
- c) BLK2 skal ha en fordrøyningsfunksjon i tråd med overvannsplanen.

3.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg SKV1-11 (PBL § 12-7 nr. 1 og 7)

- a) Områdene reguleres til kjøreveg. Terrengingrepene skal utføres på en skånsom måte, tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon. Skjæringer og fyllinger skal tilsås og beplantes, eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene. Istandsettingen skal utføres samtidig med veganlegget. Vegene skal dimensjoneres for bilkjøring med akseltrykk 10 tonn.

3.2.1.1 o_SKV1 – o_SKV2 (PBL § 12-7 nr. 7 og 14)

- a) Kjøreveg o_SKV1-2 er regulert til offentlig kjøreveg.
- b) o_SKV1 er regulert med dagens geometri.
- c) o_SKV2 er regulert med en formålsbredde på 6,5 meter.
- d) o_SKV2 og avkjørsler fra o_SKV2 er minimum utformet i tråd med retningslinje for kommunal vegger og gater i Ringsaker.

3.2.1.2 SKV3 (PBL § 12-7 nr. 7 og 14)

- a) SKV3 er regulert med en formålsbredde på 5,5 meter.
- b) SKV3 er adkomstveg til BFT1 og BFT2, samt BUH4 til BUH8.
- c) Avkjørsler er tillatt etter behov.

3.2.1.3 SKV4 (PBL § 12-7 nr. 7 og 14)

- a) SKV4 er regulert med en formålsbredde på 5,0 meter.
- b) SKV4 er adkomstveg til BC1 til BC11, samt BFT3 og BFT4.
- c) Avkjørsler er tillatt etter behov.

3.2.1.4 SKV5 (PBL § 12-7 nr. 7 og 14)

- a) SKV5 er regulert med en formålsbredde på 3,5 meter.
- b) SKV5 er adkomstveg til BC8.
- c) Avkjørsler er tillatt etter behov.

3.2.1.5 SKV6 (PBL § 12-7 nr. 7 og 14)

- a) SKV6 er regulert med en formålsbredde på 4,0 meter.
- b) SKV6 er adkomstveg til BC11 og SPA3.
- c) Avkjørsler er tillatt etter behov.

3.2.1.6 SKV7 (PBL § 12-7 nr. 7 og 14)

- a) SKV7 er regulert med en formålsbredde på 3,5 meter.
- b) SKV7 er adkomstveg til BFT1, BC1, BC2, BC4 og BC5 samt BUH1 til BUH3 og VAA2
- c) Avkjørsler er tillatt etter behov.

3.2.1.7 SKV8 (PBL § 12-7 nr. 7 og 14)

- a) SKV8 er regulert med en formålsbredde på 4,0 meter.
- b) SKV8 er adkomstveg til BFT3, BFT/G1, BC10, SPA3 samt BBS1 og BBS2 i tillegg til BVF1.
- c) Avkjørsler er tillatt etter behov.

3.2.1.8 SKV9 (PBL § 12-7 nr. 7 og 14)

- a) SKV9 er regulert med en formålsbredde på 3,5 meter.
- b) SKV9 er adkomstveg til BC10, BC11, BUH9 samt SPA1 og SPA3.
- c) Avkjørsler er tillatt etter behov.

3.2.1.9 f_SKV10 og f_SKV11 (PBL § 12-7 nr. 7 og 14)

- a) f_SKV10 og f_SKV11 er regulert til felles kjøreveg.
- b) f_SKV10 er regulert med en formålsbredde på 5,0 meter.
- c) f_SKV11 er regulert med dagens geometri.
- d) f_SKV10 er felles adkomstveg for eiendommene 199/16, 199/2 og 199/14.
- e) f_SKV11 er felles adkomstveg for 198/1, 198/1/14, 198/15, 198/24, 198/49, 198/17, 198/16 og 198/38.
- f) Avkjørsler er angitt med avkjørselspil i plankartet.

3.2.2 Gang- og sykkelveg o_SGS1 (PBL § 12-7 nr. 7 og 14)

- a) o_SGS1 er regulert til offentlig gang- og sykkelveg.
- b) o_SGS1 er regulert med dagens geometri.

3.2.3 Annen veggrunn - teknisk anlegg o_SVT1 (PBL § 12-7 nr. 7 og 14)

- a) o_STV1 er regulert til annen teknisk veggrunn og er offentlig.
- b) o_STV1 omfatter rekkverk mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg, og kan vedlikeholdes etter behov.

3.2.4 Annen veggrunn - grøntareal SVG (PBL § 12-7 nr. 7 og 14)

- a) SVG1 – SVG20 er regulert til annen veggrunn grøntareal.
- b) o_SVG1 - o_SVG8 er regulert til offentlig eierform, mens SVG9 - SVG20 er avsatt med annen eierform.
- c) Områdene kan nyttes til grøfter, mur, skjæringer og fyllinger, beplantning og belysning samt til snøopplag. I område for annen veggrunn kan det gjøres nødvendige terrenginngrep for å anlegge kjørevegene og sikre tilstrekkelig sikt. Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt.
- d) Det er tillatt å framføre infrastruktur som VA-ledninger på områdene.
- e) Flomvann og overvann kan ledes i grøft i tråd med overvannsplanen.

3.2.5 Kollektivholdeplass o_SKH1 – o_SKH2 (PBL § 12-7 nr. 1)

- a) o_SKH1 – o_SKH2 er regulert til offentlig kollektivholdeplass.
- b) o_SKH1 er regulert i tråd med utbedringsstandarden i henhold til SVV sin håndbok N100.
- c) o_SKH2 er regulert i tråd med dagens utforming.

3.2.6 Parkering SPA1 -SPA6 (PBL § 12-7 nr. 7)

- a) SPA1 – SPA6 er regulert til parkeringsplass.
- b) SPA1- SPA6 kan nyttes av besøkende til campingplassens fasiliteter.

3.2.6.1 SPA1-2 (PBL § 12-7 nr. 7)

- a) Parkeringsplassene skal merkes opp og inndeles.

3.2.6.2 SPA3 (PBL § 12-7 nr. 7 og 14)

- a) SPA3 kan også nyttes av brukere til småbåthavnen, brukerne av vannhyttene og allmennheten for øvrig, i tillegg til campingplassens besøkende.
- b) Området kan beplantes med en trerekke ut mot fylkesvegen. Støyskjerming kan etableres i form av jordvoll eller plankegjerd.

3.2.6.3 SPA4 (PBL §12-7 nr. 7)

- a) SPA4 nyttes fortrinnsvis av besøkende til BFT1 og BFT2 Steig og BUH4 – BUH8.

3.2.6.4 SPA5 (PBL §12-7 nr. 7)

- a) SPA5 nyttes fortrinnsvis av besøkende til BFT1 og BFT2 Steig og BC1 til BC3.

3.2.6.5 SPA6 (PBL §12-7 nr. 7)

- a) SPA6 nyttes fortrinnsvis av besøkende til vannhyttene innenfor VAA2.

3.3 Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

3.3.1 Grønnstruktur G1-G14 (PBL § 12-7 nr. 1 og 4)

- a) G1 – G14 er regulert til grønnstruktur.
- b) Områdene skal kunne håndtere overvann gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og brukes som åpne vannveier. Vegetasjon kan skjøttes med parkmessig preg. Om nødvendig kan grøfter for vannhåndtering anlegges.
- c) For å oppnå intensjonen med demping av fjernvirkning av tilliggende tiltak og romdannelse, bør det minimum etableres en tre- eller buskerekke i formålets lengderetning.

3.3.2 Turveg GT1 (PBL § 12-7 nr. 1 og 7)

- a) Turveg GT1 er regulert til turveg.
- b) GT1 skal være åpen veg for allmenn ferdsel gjennom området. Tiltak som er til hinder for allmenn ferdsel er ikke tillatt. Det er kun tillatt med motorisert ferdsel i nødvendig omfang i forbindelse med drift og vedlikehold.

3.3.3 Friområde GF1 – GF6 (PBL § 12-7 nr. 1 og 2)

- a) GF1 – GF6 er regulert til friområde.

- b) o_GF1 – o_GF5 er regulert med offentlig eierform, og skal være offentlig tilgjengelige.
- c) Områdene skal benyttes til friluftsliv, lek og aktiviteter. Vegetasjonen i strandlinja skal så langt det er mulig bevares. Mindre tiltak for tilrettelegging for friluftsliv kan tillates. Camping er ikke tillatt.

3.3.4 Vegetasjonsskjerm GV1 – GV4 (PBL § 12-7 nr. 1 og 2)

- a) Område GV1-GV4 er regulert til vegetasjonsskjerm og skal fungere som skjermingsbelte.
- b) Arealene skal fremstå grønne og vegetasjonskledde. Arealet kan tilplantes for å oppnå bedre skjerming. Nødvendig skjøtsel tillates.

3.3.5 Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål G/BFT1. (PBL § 12-7 nr. 1, 2 og 7)

- a) G/BFT1 er regulert til kombinert grønnstruktur og fritids- og turistformål.
- b) Maks BYA er 25 %.
- c) G/BFT1 er det tillatt bygg for servering/forsamlingslokale/kafevirksomhet/serviceanlegg.
- d) Området skal ha en vegetasjon, som gir samhörighet med den øvrige grønnsonen langs stranda.
- e) Eksisterende bebyggelse kan opprettholdes. Ved endringer eller erstatning av ny bebyggelse skal bygget skal ha arkitektoniske kvaliteter, med vekt på kvalitet i materialbruk og utforming tilpasset omgivelsene på stedet. Det kan etableres et bygg med særprega form.
- f) Utvendig kledning skal være av tre eller glass, men kan kombineres med naturstein, tegl eller betong. Synlige utvendige flater skal gis dempede farger. Taktekking skal utføres skal utføres med torv, tre, skifer eller andre tekningsmaterialer med mørk, matt og ikke-reflekterende virkning.
- g) Det tillates inngjerding av arealer i nødvendig utstrekningen for å tilfredsstille krav til skjenkebevilling. Annen inngjerding tillates ikke.
- h) Det skal avsettes areal og tilrettelegges for sykkelparkering.
- i) Biloppstilling skal foregå innenfor parkeringsarealene SPA1 og SPA3.
- j) Området skal være åpent for allmennheten.

3.4 Landbruks-, natur og friluftformål samt reinsdrift (PBL § 12-5 nr. 5)

3.4.1 LNFR L1 (PBL § 12-7 nr. 1)

- a) L1 er regulert til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

- b) Innenfor L tillates landbruksvirksomhet. Det kan kun oppføres bygninger eller anlegg som er tilknyttet landbruksdrift.

3.4.2 LNF-spredt boligbebyggelse LSB1 - LSB2 (PBL § 12-7 nr. 1 og 3)

- a) LSB1 og LSB2 er regulert til spredt boligbebyggelse i LNFR-områder.
- b) Områdene LSB1-2 omfatter eksisterende bebyggelse og må ha godkjent atkomst, vann og avløpsløsning. Ved oppføring av ny bebyggelse bør denne fortrinnsvis etableres i tilknytning til eksisterende bebyggelse for å ivareta tunpreget.
- c) Tiltak som øker eiendommens bebygde areal (BYA) bør ikke tillates dersom kommunen er i tvil om eiendommen har tilstrekkelig og egnet areal til parkering og uteoppholdsareal jfr plan- og bygningslovens § 28-7.
- d) Bebygd areal (BYA) bør begrenses oppad til maksimalt 25 % av eiendommens areal for boligeiendommer med tomt mindre enn 1,5 daa.

3.4.3 LNF – naturformål LNA1 – LNA3 (PBL § 12-7 nr. 1 og 2)

- a) LNA1 – LNA3 er regulert til naturformål i LNF.
- b) Det er ikke tillatt med tiltak som kan forringe naturtypen og tilgrensende område som inngår i formålet.
- c) Ferdsel til strandsonen og vannområdene skal konsentreres utenfor LNA1 -LNA3.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (PBL § 12-5 nr. 6)

3.5.1 Naturområde i sjø og vassdrag VNV1 – VNV3 (PBL § 12-7 nr. 1 og 2)

- a) VNV1 – VNV3 er regulert til naturområde i sjø og vassdrag.
- b) Det er ikke tillatt med tiltak som kan forringe naturtypen og tilgrensende område som inngår i formålet.
- c) Ferdsel i vannområdene skal konsentres utenfor VNV1 – VNV3.

3.5.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag VFV1 - VFV2 (PBL § 12-7 nr. 1 og 2)

- a) VFV1 – VFV2 er regulert til friluftsområde i sjø og vassdrag.
- b) Innenfor VFV1-VFV2 tillates anlegg som tilrettelegger for bading som badebrygger med badetrapp, stupebrett og lignende.
- c) Motorisert ferdsel med båt er ikke tillatt. Området skal merkes med bøyer.

3.5.3 Angitt formål i sjø og vassdrag kombinert med andre angitte hovedformål VAA1 - VAA2 (PBL § 12-7 nr. 1 og 2)

- a) VAA1 – VAA2 er regulert til kombinert friluftsområde i sjø og vassdrag og utleiehytter.
- b) Innenfor VAA1 - VAA2 tillates bryggeanlegg som tilrettelegger for bading som badebrygger med badetrapp, stupebrett, badstue og utleiehytter.
- c) Det tillates inntil 3 utleiehytter pr. delområde. BRA maks 40 m² pr. enhet. Det tillates hytter i en etasje. Maksimal gesims- /mønehøyde er 5,5 meter over brygge.
- d) Hyttene skal utformes med visuelt uttrykk, brukbarhet, funksjonalitet som sikrer god arkitektonisk kvalitet.
- e) Hyttene skal ha takteking og ytterkledning i nedtonede naturfarger slik at de tilpasser seg omkringliggende naturomgivelser ved vannet. Som synlige byggematerialer skal det brukes naturlige materialer som stein, tre eller glass. Hovedmaterialbruken skal bestå av tre.

3.5.3.1 VAA1

- a) Innenfor VAA1 tillates opparbeidet badestrand med utfylling av sand og etablering av vannpark i vannet. Anlegg og utstyr som hører naturlig sammen med aktiviteten på stranda kan tillates.

4 Bestemmelser til hensynssoner (§12-6)

4.1 Sikringszone (PBL 11- 8a)

4.1.1 Frisiktzone H140

- a) I frisiktsonen H140_1 – H140_2 skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten tillates.

4.2 Støysone (PBL § 11-8a)

4.2.1 Rød støysone H210

- a) Innenfor rød støysone tillates ikke etablering av ny støyfølsom virksomhet.

4.2.2 Gul støysone H220

- a) Innenfor gul støysone skal det dokumenteres at krav i henhold til gjeldende støyretningslinje T-1442 eller sendere vedtatt forskrifter, er ivaretatt ved oppføring av ny støyfølsom bebyggelse.

4.3 Faresone (PBL § 11-8a)

4.3.1 Flomfare H320

- a) Innenfor flomsone H320 skal tiltak i tråd med PBL § 1-6 etableres over kotehøyde for Q200 + klimapåslag, og/eller gjennom alternative løsninger som også kan dokumentere tilstrekkelig sikkerhet mot flom i tråd med byggt teknisk forskrift.

4.4 Angitt hensynssone (PBL § 11-8c)

4.4.1 Naturmiljø H560

- a) Innenfor sonene H560_1-3 skal naturmiljø gis prioritet. Det tillates ikke tiltak og inngrep som kan forringe områdets naturverdi.

5 Bestemmelsesområde (PBL § 12-7, nr. 2)

5.1 Bestemmelsesområde for frigivelse av kulturminne #1- #4

- a) Innenfor bestemmelsesområde #1-3 på plankartet ligger det automatisk fredete kulturminner. Det må søkes om dispensasjon fra § 8, 4. ledd i kulturminnelova for å få frigitt kulturminner. Dersom kulturminnet blir frigitt, vil det medføre at tiltak som følger underliggende reguleringsformål, og bestemmelser knytt til dette, blir lovlig å gjennomføre.
- b) Innenfor bestemmelsesområde #4 på plankartet ligger det en ikke fredet husmannsplass. Husmannsplassen er ansett som bevaringsverdig og må frigis av rette myndighet, før underliggende reguleringsformål og bestemmelser knytt til dette, blir lovlig å gjennomføre.

6 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring (PBL § 12-7, nr. 3 og 10)

6.1 Før rammetillatelse og/eller igangsettingstillatelse

- a) Før det kan gis rammetillatelse og/eller igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor alle byggeområder skal det foreligge situasjonsplan i samsvar med krav til innhold gitt i 2.1 for alle søknadspliktige tiltak. Unntak fra bestemmelsen er bygge og anleggstiltak der situasjonsplan opplagt ikke er nødvendig.
- b) Før det kan gis rammetillatelse og/eller igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstiltak til støymfintlig bebyggelse innenfor gul støysone skal det foreligge støyfaglig utredning jf. 2.5 og 4.1.2.1.
- c) Før det kan gis rammetillatelse og/eller igangsettingstillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor flomsone skal flomfare kartlegges og tilstrekkelig sikkerhet mot flom i tråd med byggt teknisk forskrift skal dokumenteres, jf. 4.1.3.

- d) Før det kan gis igangsettingstillatelse skal veg, vann og avløp være opparbeidet. Trinnvis utbygging tillates, og veg, vann og avløp skal kun etableres for de områdene som ønskes bygd ut i den aktuelle utbyggingsfasen.

6.2 Før bebyggelse tas i bruk

- a) Før det kan gis ferdigattest/midlertidig brukstillatelse skal eventuelle krav om tiltak i samsvar med detaljplaner og utredninger være ferdigstilt. Dette gjelder bl.a:
 - a) Støyskjerming, jf. 4.2.
 - b) Flomsikring, jf. 4.3.
- b) Turveg GT1 skal være ferdig etablert før en kan ta i bruk tiltak innen BUH1-BUH8, BFT1-BFT2, BC1 – BC9, VAA1 – VAA2, VFV1 – VFV2, GF1 – GF3.
- c) Før brukstillatelse gis skal det være etablert brannhydranter som gir tilfredsstillende sløkkevanntilgang relatert til det aktuelle området. Kartskisse med plassering av brannhydranter er retningsgivende.
- d) Gjennomgående turveg fra plangrense i vest med forbindelse videre til eksisterende vegnett vest for planområdet, skal være ferdig etablert før en kan ta i bruk BUH1 -BUH3.

7 Bestemmelser til verneverdier (Pbl 12-7, nr. 6)

7.1 Varsling og undersøkelsesplikt etter lov om kulturminner

- 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 kulturvernmyndigheten, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd, slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befarings og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.