

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING

BEVERØYA CAMPING

PlanID 05_60_2016

REGULERINGSOMRÅDE: Beverøya camping

KOMMUNE: Bø kommune

DATO FOR PLANFORSLAG: 06.07.18, rev 27.09.18

DATO – VEDTAK I KOMMUNESTYRET: 11.02.2019

DATO FOR SISTE REVISJON: 19.02.2019

Reguleringsbestemmelsene gjelder området innenfor planens begrensnig.

§ 1 GENERELT

Området er regulert til følgende formål (jf. Plan og bygningslovens§12-5):

§12-5.Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

- Campingplass (BC)
- Kombinert bebyggelse og anlegg: bolig/camping/næring (BKB1-2)
- Kombinert bebyggelse og anlegg: bolig/næring (BKB3)
- Lekeplass (BLK)
- Renovasjonsanlegg (BRE)
- Energianlegg – trafo (BE)

§ 12-5.Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (SV)
- Kjøreveg (SKV)
- Annen veigrunn- tekniske anlegg (SVT)
- Annen veigrunn – grøntareal (SVG)
- Rasteplass (SR)

§12-5 Nr. 3 Grøntstruktur

1. Turdrag (GTD)
2. Friområde (GF)
3. Badeplass/-område (GB)
4. Vegetasjonsskjerm (GV)

§12-5 Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

5. Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)

§12-6 Hensynssoner

Hensynssone: Flomfare (H320_1-5)

Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur (H410)

§ 2.0 FELLES BESTEMMELSER (PBL §12-7)

Ved flytting av jordmasser må «Forskrift om fremmede organismer» legges til grunn.

Der byggegrense ikke er vist, gjelder formålsgrense som byggegrense.

§ 2.1 Rekkefølgekrav (PBL §12-7 nr 10)

§ 2.1.1 Infrastruktur - Sperrudvegen

Kryssområde o_SKV1 og o_SV3 må opparbeides før igangsetting av nye tiltak innenfor planområdet.

Det skal sperres for utkjøring for campingplassens gjester mot Sperrudvegen i nord før det tillates nye tiltak etter plan- og bygningsloven. Sperring må kunne fjernes ved behov for rask evakuering.

§ 2.1.2 Bebyggelse og anlegg - BKB1 og BKB2

Dersom områdene BKB1 og BKB2 skal benyttes til faste boliger, må følgende etableres:

- f_SKV2, f_SVT3 og f_SVT4
- BLK (lekeplass)
- BRE (renovasjonsløsning for boliger)

Før det gis enten tillatelse til fradeling eller ferdigtillatelse til boliger i BKB1 og BKB2, må Sperrudvegen f_SKV2 være ferdigstilt med minimum standard A3 etter vegnormalen.

Infrastruktur detaljprosjekteres etter kommunens norm, og planene godkjennes i kommunen før gjennomføring.

§ 2.2 Automatisk freda kulturminne (PBL §12-7, nr 6)

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§12-5. NR. 1)

§ 3.1 Felles bestemmelser

Gesimshøyder måles jamfør NS3940. Arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av takflaten regnes ikke med ved beregning av gesimshøyden.

Alle byggverk som blir bygd, utvida eller får endra bruk i samsvar med planen skal ha varig, tilstrekkelig sikkerhet i samsvar med sikkerhetskrav i teknisk forskrift.

Nye tilbygg skal tilpasses eksisterende bygningsmasse ifht form, høyder og materialbruk.

§ 3.1.1 Dokumentasjonskrav

Med søknad om tillatelse til tiltak etter PBL skal det:

- Foreligge geoteknisk vurdering.
- For område BKB1-3 og BC1-2 skal det foreligge en situasjonsplan som viser infrastruktur og plassering av vogner, utforming av uteareal og fellesareal med vegetasjon.
- For hytter/bygg: sokkelhøyde og høyde på bygg, terrengendringer, avstander til andre bygg, grenser og veger, uteareal, samt dokumentasjon av forhold knyttet til flom.
- Foreligge oppdatert evakueringsplan inkludert beskrivelse ved brann- og flomsituasjon.

§3.2 Campingplass BC1 – BC2

§3.2.1 Generelle bestemmelser

Områdene tillates benyttet til campingplass med tilhørende infrastruktur. På områdene kan det parkeres campingvogner, bobiler og telt/spikertelt og andre elementer som naturlig inngår i formålet. Det kan oppføres resepsjonsbygg og annen bebyggelse som er naturlig tilknyttet drift av campingplassen, som kafe, minigolfanlegg, resepsjon, sanitæranlegg, renovasjon og annet.

Det kan oppføres anlegg for utleiehytter og for helårs campingvogner og bobiler, med tilhørende anlegg.

Det skal plasseres sykkelparkering sentralt i området.

Det tillates at det anlegges lekeplasser, områder for ballspill eller anlegg for andre felles friluftaktiviteter.

Det tillates etablert bruer over vassdrag, med maksimal bredde på 5 meter.

§ 3.2.2 Evakueringsplan

Oppdatert og godkjent evakueringsplan skal foreligge til enhver tid, og må fremlegges ved søknad om tiltak jmfør §3.1.1.

§ 3.2.3 Beredskap og brann

Plassering av tiltak, campingvogner og mobile flyttbare anlegg, innenfor formålet skal være i tråd med gjeldende krav til brann og beredskap for denne type formål.

Campingvogner må plasseres slik at de øyeblikkelig kan tilkobles bil og fjernes ved evt. brann i nabovogn eller flom. Campingvognens drag må ikke innebygges i fortelt eller terrasse.

§3.2.4 Bygg – høyder og plassering

De enkelte permanente bygg innenfor samme område/tun skal ha en harmonisk utforming når det gjelder form, farge og materialbruk. Dette gjelder også tilbygg.

Det tillates oppført campinghytter på med maksimal grunnflate 80 kvm BRA per enhet, og med maksimal gesimshøyde på 4.0 meter og maksimal mønehøyde 6.0 meter. Det tillates oppført hytteenheter enkeltvis, i rekke og som tunbebyggelse.

For resepsjon/kafe/hovedsanitæranlegg: Maksimal gesimshøyde på 6 meter, mønehøyde 9 meter.

Sekundære sanitæranlegg: Maksimal gesimshøyde på 4 meter, mønehøyde 6 meter.

§3.2.5 Interne vegger innenfor formålet

Interne vegger skal gruslegges eller asfalteres, og skal opparbeides med minimum 3.5 meters bredde med anlagte møteplasser. Interne vegger må dimensjoneres med tanke på utrykningskjøretøy/brannbil.

Alle interne veier skal ha gjennomkjøring slik at rygging unngås.

Vegetasjon i tilknytning til interne veier og oppstillingsplasser må holdes nede på maksimalt 0.5 meter i siktsoner mot vei og kryss av hensyn til siktforhold/trafikksikkerhet for barn og unge.

§ 3.2.6 Spikertelt

Spikertelt er søknadspliktige dersom de er større enn 15 m² (jf. PBL §20-5a og SAK §4-1b). Dersom spikerteltet ikke er laga for å flyttes, må de behandles som permanente tiltak. Spikertelt tilhører trygghetsklasse F2 når det gjelder flom, d.v.s. at de må sikres mot 200 årsflom, jf. TEK 10 §7-2.

§3.3 Kombinert formål bolig/campingplass/næring BKB1 og BKB2

Området kan benyttes enten til campingplass og/eller næring i form av hybelhus/utleiehytter, eller som boligformål.

Dersom områdene benyttes til rent boligformål/utleiebolig, settes utnyttelsesgrad til %BYA = 40%, minimum 1 boenhet/daa. Boligene kan utformes som kjedete eneboliger eller boenheter i rekke, med helhetlig utforming når det gjelder form, farge og materialbruk. Maksimal grunnflate 100 kvm BRA per enhet, maksimal gesimshøyde på 6 meter, mønehøyde 9 meter.

Det tillates oppført campinghytter på med maksimal grunnflate 80 kvm BRA per enhet, og med maksimal gesimshøyde på 4.0 meter og maksimal mønehøyde 6.0 meter.

Ved formål næring/campingplass/utleie/hybelhus skal adkomst skje via campingplass. Ved fast boligformål skal adkomst, lekeplass og renovasjon etableres jamfør rekkefølgekrav § 2.1.2.

§3.4 Kombinert formål boligbebyggelse/næring BKB3

Området kan benyttes til boligbebyggelse i form av enebolig, og/eller turistvirksomhet/næring i form av utleielokaler/utleie av bolig tilknyttet driften av campingplassen.

Utnyttelsesgrad settes til %BYA=30%.

Parkering i tilknytning til campingdrift/næring må dekkes på område BC1 - 2, med adkomst via disse formål.

§3.5 Lekeplass BLK

Området skal benyttes til lekeplass dersom område BKB1-2 nyttes som rent boligformål, se §2.1.2.

§3.6 Renovasjon BRE

Området skal nyttes til renovasjonsløsning dersom område BKB1-2 benyttes til rent boligformål, som ikke er knyttet til campingdrift/næringsvirksomhet, se § 2.1.2.

§3.7 Trafo BE1-2

Området skal nyttes til trafostasjon.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG INFRASTRUKTUR (§12-5. NR. 2)

O_SV1 skal stenges med bom for inn- og utkjøring for campinggjester til BC1 og 2, jamfør rekkefølgebestemmelse §2.1.1.

§4.1 Annen veggrunn - grøntareal

Området skal beplantes med gress og/eller annen egnet, lavtvoksende vegetasjon.

§ 4.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Områdene benyttes til tekniske anlegg knyttet til vegen.

§ 4.3 Rasteplass (SR 1 – 2)

Områdene kan opparbeides som rasteplass.

Område SR2 tilpasses midlertidig stopp for bobil og bil med campingvogn.

O_SR1 må holdes åpen for gjennomkjøring.

§5 GRØNTSTRUKTUR (§12-5. NR. 3)

§5.1 Friområder (GF1 - 2)

Turveier tillates etablert innenfor områdene.

Lekeplasser og områder for ballspill og annen felles friluftaktivitet tillates etablert innenfor områdene.

Det tillates at det settes opp midlertidige installasjoner som telt, men det skal ikke etableres anlegg for faste/permanente oppstillingsplasser.

§5.2 Turdrag (GTD1 – 2)

§5.2.1 Felles for områdene

Turdragene skal holdes åpne for ferdsel, og opparbeides med plen/gress eller som «100-meters skog». Områdene skal ikke bebygges.

§5.2.2 GTD1

Randvegetasjon langs Bøelva skal ivaretas. Området skal holdes åpen for ferdsel.

§5.3 Badeplass/-område (GB1 – 3)

Områdene skal benyttes til bade- og friområde, og tilrettelegges for dette. Det tillates etablert med benker, lekeapparater og lignende.

§5.4 Vegetasjonsskjerm – buffersone (GV)

Området reguleres som buffersone mellom campingplass og naboeiendom. Det er ikke tillatt å benytte arealet til camping eller føre opp bygninger.

Vegetasjon skal beholdes, men det tillates tynning.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE - NATUROMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG (§12-5. NR. 6)

Områdene omfatter bekken gjennom campingområdet. Bekken skal holdes åpen, men det tillates at det anlegges mindre bruer med maksimal bredde 5 m for intern kryssing av bekkeløpet VNV3.

§ 7 HENSYNSSONER (§12-7)

§ 7.1 Flomsone (H320 1 – 4)

Alle byggverk som blir bygd, utvida eller får endra bruk i samsvar med planen skal ha varig, tilstrekkelig sikkerhet i samsvar med sikkerhetskrav i tekniske forskrifter.

Gulvnivå for rom for varig opphold i nye tiltak etter plan- og bygningsloven skal legges med gulvhøyde jamfør 200 årsflom inkl klimapåslag og minimum sikkerhetsmargin på 0.5 m:

H320_1: 35.3 moh

H320_2: 36 moh

§7.2 Krav vedrørende infrastruktur H410

Sonen omfatter det kommunale VA-nettet innenfor planområdet, der kommunen skal sikres tilstrekkelig tilgang for drift og vedlikehold.

Det er ikke tillatt å oppføre ny, permanent bebyggelse og/eller spikertelt med fast platting innenfor sonen.