

Føresegner for Detaljregulering for Ølmedal camping

PlanID 1160-18-02

1. Føremålet med planen

Føremålet med planen er å stadfeste status på eksisterande campingplass og leggje til rette for utviding av campingplassen i fleire fasar med felt for stasjonære campingeiningar (husvogner). Planen skal leggje til rette for og ivareta fritidsaktivitetar for bebuarane og ålmenta.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

Eksisterande tre og planter skal bevarast så langt som tenleg. Vegetasjonen skal nyttast aktivt med tanke på god landskapstilpassing. Ved etterplanting av areal skal det fortrinnsvis nyttast stadeigne vekstar.

2.2 Verneverdiar

Dersom det under arbeid med tiltak i planområdet, blir gjort funn av automatisk freda gjenstandar eller konstruksjonar, må arbeidet straks stansast og kulturstyresmakt varslast for nærare undersøking på staden, jf. kulturminnelova.

2.3 Støy

Innandørs og utandørs støy skal vere innanfor krava i rettleiar T-1442, "*Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*". Ved byggjesøknad må det dokumenterast tilfredsstillande støynivå for både bygningar og uteopphaldsareal.

3. Føresegner for arealformål

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

Fellesføresegner for bygningar og anlegg

- 3.1.1 Ved søknad om tiltak skal det, så langt det passar søknadstypen, leverast situasjonsplan i målestokk 1:200 eller 1:500 med nøyaktig plassering og storleik for bygningar, parkeringsareal og uteoppaldsplass.
- 3.1.2 Søknad skal dokumentere plan, snitt og fasadar i målestokk 1:100. Terrengtilpassing med terrengsnitt på fasadeteikning skal syne eksisterande og planlagd terreng.
- 3.1.3 Teknisk anlegg (veg, gangveg, vatn og avløp) skal opparbeidast i samsvar med løysing (teknisk plan) godkjend av Vindafjord kommune. Utbygging kan skje etappevis.
Det må dokumenterast tilgang til tilstrekkeleg sløkkjevatt og tilkomst for brann- og redningsmateriell.
Teknisk plan skal sendast Rogaland fylkeskommune for gjennomsyn av tiltak i tilknytning til fv. 5748, jf. pkt. 3.2.2.
- 3.1.4 Innanfor byggjegrensa må det ikkje utan særskilt løyve plasserast byggverk eller annan større innretning, jf. veglova § 30 første ledd.»

BFS. Bustad, frittliggande

- 3.1.5 Området for eksisterande bustad med garasje. Tillatt utnyttingsgrad BYA=35%.
- 3.1.6 Eigedomen skal ha utkøyring til offentleg veg via SKV1.

BC. Campingplass - fellesføresegner

- 3.1.7 Innanfor formålet campingplass, BC, vert indre tilhøve regulert ved ein disposisjonsplan som til ei kvar tid skal vere oppdatert. Planen skal vise plassering og storleik på bygningar og campingeininger, vegsystem med felles parkeringsplassar, vasspostar, område for renovasjon, leikeområde, turstiar, båt plassar osv.
Den skal og syne branngater, brann-soner, tilkomst for brannbil og vegar/område som er viktige for evakuering i krisesituasjonar.
- 3.1.8 Områda BC1-BC5 er regulert til campingplass:
- BC1: mobile campingeininger
 - BC2: servicebygg og andre bygningar for drift av campingplassen, samt mobile campingeininger
 - BC3: utleiehytter og stasjonære campingeininger med husvogner
 - BC4: stasjonære campingeininger med husvogner
 - BC5: framtidig utviding av campingplassen med stasjonære campingeininger med husvogner

- 3.1.9 Kvar campingeinering skal ha eige sløkkeutstyr, brannvarslar og røyk- og gassvarslar.
- 3.1.10 Installasjonar og bygningar i samband med el-forsyning, vassforsyning og renovasjon for campingplassen, kan plasserast innanfor område regulert til camping.

Definisjonar

- 3.1.11 Campingvogn: registrerbar tilhengar med ein slik dimensjon at det er lovleg å transportere den bak vanleg bil på offentleg veg, utan at det må gjerast særskilte tiltak/innhentast særskilt løyve frå vegmyndigheita.
- 3.1.12 Husvogn: Vogn som på grunn av størrelse og hjul/understell, må transporterast på ein semitrailer og som følgje av dette blir ståande på meir permanent basis. Husvogn skal kunne flyttast.
- 3.1.13 Elementbygg: Fortelt av sandwichelement med minst brannklasse EI30, kan monterast på vogna si langsida i maksimal breidde på 4 m. Elementbygget kan ikkje vere meir enn 0,2 m høgare enn vogna.
- 3.1.14 Terrasse: Golvkonstruksjon på terreng, inntil 0,5 m over terrengnivå.
- 3.1.15 Standard gapahuk: Overbygd uteplass med inntil 15 m² tak, inklusiv bod på inntil 4 m². Minst ei av sidene skal vere utan vegg mot det fri og konstruksjonen skal ikkje vere høgare enn campingvogna.
- 3.1.16 Stasjonær gapahuk: Overbygd uteplass med inntil 25 m² tak, inklusiv bod på inntil 6 m². Minst ei av sidene skal vere utan vegg mot det fri og konstruksjonen skal ikkje vere høgare enn husvogna. Konstruksjonen skal bestå av sandwichelement i brannklasse EI30 eller høgare.
- 3.1.17 Levegg: Loddrett vegg for skjerming av innsyn og/eller vind, kan plasserast på terrasse og kan høgst vere 1,5 m over golv.
- 3.1.18 Rekkverk: Loddrett innretning for skjerming av innsyn og sikring mot fall utfor terrassekant, kan plasserast i inntil 1 m høgde på terrassedekket.
- 3.1.19 Tretelt/spikartelt: Trekonstruksjon med vegg og tak, utan brannklasse. Det er ikkje tillate å byggje nye tretelt, byggje på eller byggje om eksisterande tretelt. Ved byte av campingvogn skal eksisterande tretelt fjernast.

BC1. Felt for mobile campingeineringar

- 3.1.20 Område for plassering av mobile campingeineringar, dvs. campingvogn/bubil med elementbygg, standard gapahuk, terrasse med levegg og rekkverk. Maks tillate totalareal pr. eining 75 m² målt vertikalt til bakkeplan.

Campingvogna/bubilen skal kunne evakuerast (flyttast) utan at det er nødvendig med tiltak for å fysisk frigjera den frå andre konstruksjonar.

Bil som ikkje er berekna for overnatting, skal ikkje reknast med i dette arealet og kan parkerast mellom campingeiningane.

- 3.1.21 Campingeininga skal ikkje, på noko punkt, overstige ei høgde på 3,50 m over bakken.
- 3.1.22 Ved plassering av nye einingar og vesentlege endringar av eksisterande campingeiningar skal avstanden mellom einingane vere minimum 4 m. Avstanden skal målast frå ytterpunkt til ytterpunkt på campingeiningane. For eksisterande campingeiningar på tidspunktet for regulering, kan avstanden mellom campingeiningane vere minimum 3 m.
- 3.1.23 Mobil campingeining kan koplast til VA-anlegget, elles skal tilrettelagte vasspostar og sanitæranlegg brukast.
- 3.1.24 Nye campingeiningar kan ikkje plasserast nærare fv. 4758 enn vist byggegrense.
- 3.1.25 Minste avstand mellom trafostasjon og campingvogn skal vere 4 m. Ved etablering av ny trafo i BC skal avstand til vogn vere min 15 m.

BC2. Felt for servicebygg og andre bygningar, og mobile campingeiningar

- 3.1.26 Området for servicebygg og andre bygningar knytt til drift av campingplassen. Maks tillatt totalareal for aktuelle bygningar BYA=500 m².

For mobile campingeiningar gjeld føresegnene som for BC1 (pkt. 3.1, 20-25)

BC3. Felt for utleiehytter og framtidige stasjonære campingeiningar

- 3.1.27 Eksisterande utleiehytter skal kunne rivast og skal då erstattast av stasjonære campingeiningar i samsvar med føresegnene for BC4 (pkt. 3.1, 28-31).

BC4. Felt for stasjonære campingeiningar (med husvogner)

- 3.1.28 Område for stasjonære campingeiningar (husvogner) med elementbygg, stasjonær gapahuk og terrasse med levegg og rekkverk. Maks tillate totalareal pr. eining 150 m² målt vertikalt til bakkeplan. Etablering av husvogner krev byggeløyve etter plan- og bygningslova.
- 3.1.29 Campingeininga skal ikkje på noko punkt overstige ei høgde på 3,50 m over bakken.
- 3.1.30 Det skal vere minimum 4 m mellom kvar stasjonær campingeining inntil 75 m². For einingar større enn 75 m² skal innbyrdes avstand vere minimum 8 m. Avstanden skal målast frå ytterpunkt til ytterpunkt på campingeiningane.
- 3.1.31 Stasjonære campingeining skal koplast til godkjend VA-anlegg.

BC5. Felt for framtidige stasjonære campingeiningar

3.1.32 Felt for framtidig utviding av campingplassen med stasjonære campingeiningar med tilhøyrande installasjonar og infrastruktur.

Same føresegner som BC4 (pkt. 3.1, 28-31) skal gjelde.

BAV. Avløpsanlegg

3.1.33 Areal for avløpsanlegg som tilfredsstillar krav til reinsing sett i Vindafjord kommune. Alt avløpsarrangement skal etablerast under jorda.

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

SV. Generelt

3.2.1 Det skal utarbeidast plan(ar) for skilting, oppmerking og ljosssetjing i tilknytning til fv. 5748. Planane skal omfatta skilting, sykkelsluser, ledegjerde, ljosssetjing mm. Skilt som viser svingeforbod til høgre i SKV1 må inkluderast i skiltplanen, jf. pkt. 3.2.5.

3.2.2 For gjennomføring av tiltak i tilknytning til fv. 5748 skal det utarbeidast teikningsgrunnlag i tråd med handbok R700.

3.2.3 Alle planar for tiltak som berører fv. 4758 skal sendast vegmyndigheita for gjennomsyn.

SV. Veg

3.2.4 Arealet omfattar fv. 4758 (Ølmedalsvegen) og er offentleg veg.

SKV. Køyreveg – avkøyringar

3.2.5 SKV1: Avkøyringa frå/til Tårnstølvegen er regulert for vogntog. Den skal asfalterast minimum 3 meter inn frå kjørebaneanten til fv. 4758. Det skal setjast opp skilt som viser forbod mot å svinge til høgre (nordover) for vogntog som kjem frå SKV1 pga. utilstrekkeleg trafikkareal.

3.2.6 SKV2 og SKV3: Arealet omfattar avkøyringar til/frå fylkesvegen. Avkøyringane skal asfalterast minimum 3 meter inn frå kjørebaneanten til fv. 4758. Grøfter og mindre justering av veg for tilpassing til terreng og kurvatur kan leggjast til tilgrensande føremål.

SGG. Gangveg/ gangareal

- 3.2.7 Arealet omfattar 1,2 m brei gangveg. Den skal asfalterast minimum 3 meter inn frå kjørebaneanten til fv. 4758. Naudsynt skjering og fylling kan leggjast til tilgrensande føremål.

SVG. Annan veggrunn, grøntareal

- 3.2.8 Arealet kan nyttast som del av vegarealet som vegskulder, skjeringar og fyllingar.
- 3.2.9 Skråningar/fyllingar skal tilpassast til naturleg tilgrensande terreng, dei skal dekkast med jord og såast til for å dekke sår i landskapet.

3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

GF. Friområde

- 3.3.1 Området er friområde og kan nyttast av ålmenta. Det skal vere ope for fri ferdsle og aktivitet i området.
Det er tillate med enkle tiltak og installasjonar som benker, bålpass og enkel gapahuk på Øreholmen.
- 3.3.2 Området skal ha nennsam pleie av vegetasjonen for å sikre allmenn tilkomst og bruk.
- 3.3.3 Eksisterande bygning på Øreholmen skal nyttast til felles aktivitetar og opplevingar for brukarane av området.
- 3.3.4 Området langs campingplassen kan nyttast til vinteropplag for småbåtar, badeplattformer etc.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsføremål (§ 12-5 nr. 5)

LL. Landbruksområde

- 3.4.1 Området skal oppretthalde sin funksjon og sitt preg som landbruksareal og brukast til opphalds- og beiteareal for ulike dyr. Samstundes skal det leggjast til rette for kontakt mellom dyra og brukarane av området, med tiltak for å sikre trygge omgjevnader for både dyr og menneske. Det kan etablerast gjerde, enkle bygg for dyra, foringsstasjonar og andre installasjonar som trengst for dyrehaldet.

LF. Friluftsområde

- 3.4.2 Områda er friluftsområde for ålmenta.

- 3.4.3 Vegetasjon i områda skal bevarast og det kan ikkje setjast i verk større tiltak innanfor områda. Vanleg skjøtsel er tillate.
- 3.4.4 Nytt kvernhus med renne, kan førast opp etter tradisjonell byggeskikk og gamalt foto, på tuftene etter det gamle.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)

VNV. Naturområde i sjø og vassdrag

- 3.5.1 Område VNV er naturområde i elveløpet oppover frå fylkesvegen (Ølmedalsvegen). Det er ikkje tillatt med inngrep i området.

VFV. Friluftsområde i sjø og vassdrag

- 3.5.2 Området VVV er friluftsområde i Ølmedalsvatnet og i elveløpet opp til fylkesvegen (Ølmedalsvegen). Det er tillate å oppføre baderamper og andre installasjonar som gjev rørslehemma moglegheit for bading. Oppankring av flytebrygge for fortøying av mindre fartøy som robåt, kano, kajakk og liknande er tillate.
- 3.5.3 Det er tillate å leggje ut enkle brygger og badeplattformer.

4. Føresegner til omsynssoner (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

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

Frisiktsoner H140

- 4.1.1 Frisiktsoner H140_1 til H140_6 er område for frisikt. Innanfor sikttekanten må terrenghøgde og vegetasjon haldast nede slik at terreng eller vegetasjon ligg maks. 0,5 m over vegplannivå.

Støysone H220

- 4.1.2 Støysone H220 omfattar gul sone i samsvar med T1442/2016. Det er ikkje tillate med plassering av nye campingeiningar innanfor sona.

Bevaring av kulturmiljø H570 og bandlegging av kulturminne H730

- 4.1.3 H730 er regulert til bandleggingszone for kolgrop ID 124187-1 med ein radius på 5 m. Kolgropa er ei sirkulær grop utan voll rundt. Indre tverrmål på 2,1 m og ei djupne på 0,7 m, tydeleg markert i terrenget. Det er ikkje tillate med noko form for fysiske inngrep innanfor området. Eventuelle tiltak innanfor området må på førehand avklarast med kulturminnemyndigheitene, jf. Lov om kulturminne §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak leggast fram i form av reguleringsendring.

- 4.1.4 H570 er regulert til vernesone med radius 15 m, som er 10 m ut over omsynssona for H730. Alle tiltak innanfor området må på førehand avklarast med kulturminne-myndigheitene, jf. Lov om kulturminne § 3. Det er ikkje tillate å oppføre bygg eller større anlegg innanfor området. Eventuelle mindre installasjonar i området skal ha ei god landskapstilpassing av omsyn til nærliggjande automatisk freda kulturminne.

5. Rekkjefølgjeføresegner

5.1 Rekkjefølgjekrav

- 5.1.1 Før opparbeiding av veg og byggegrunn for stasjonære campingeiningar (BC 3, 4, 5) skal det, etter søknad til Vindafjord kommune, liggje føre godkjenning for kvart felt og løyve etter plan- og bygningslova til terrenginngrep, jf. pkt. 3.1.3. Planering og utgraving skal ikkje vere meir omfattande enn det som er naudsynt.
- 5.1.2 Det skal vere opparbeidd godkjend løysing for vatn, avløp og sløkkjevattn før det kan gis byggeløyve/igangsetjingsløyve til stasjonære campingeiningar, jf. pkt. 3.1.3.
- 5.1.3 Avkøyring SKV1, Tårnstølvegen, skal vere opparbeidd og godkjend av vegmyndigheita før det vert gitt bruksløyve til campingeiningar i BC4.
- 5.1.4 Avkøyringane SKV2 og SKV3, kryssingspunkt for mjuke trafikkantar på fv. 4758 med gangveg (SGG 1 og 2), ledegjerde, sykkelsluse, ljøs skal vere opparbeidde før nye mobile campingeiningar, vesentlege endringar av eksisterande mobile campingeiningar eller nye stasjonære campingeiningar kan tillatast.
- 5.1.5 Område BC4 skal vere ferdig utbygd og teke i bruk før BC5 kan opparbeidast.
- 5.1.6 Før det vert gitt løyve til nye mobile campingeiningar, til vesentlege endringar av eksisterande mobile campingeiningar eller til nye stasjonære campingeiningar skal det liggje føre vedtak om og skilting av nedsett fartsgrense på fylkesvegen til maks. 60 km/t.