

Reguleringsplan for Storviksanden Camping

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 202301

Sist revidert 04.06.2024 med tilhørende plankart (vertikalnivå 2 på grunnen) datert 03.07.2024 i målestokk 1:1000 (A1).

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for camping/overnatting/turistformål, og kombinert bebyggelse og anleggsformål (kafe/bevertning/overnatting og barnehage/undervisning).

Området for eksisterende butikk/resepsjon er medtatt for å oppdatere gjeldende regulering her til faktisk situasjon.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Illustrasjonsplan

Det er utarbeidet en illustrasjonsplan datert 23.03.24 som er retningsgivende for utviklingen av området. Eventuelle avvik fra denne skal begrunnes ved søknad om tillatelse til tiltak.

2.2. Situasjonsplan (til søknad om tillatelse til tiltak)

Situasjonsplan skal i nødvendig grad vise plassering og utforming av planlagt bebyggelse/tiltak, oppstillingsplasser for bobiler, campingvogner og biler (døgn- og helårsplasser), uteoppholdsareal, eventuelle nettstasjoner, nødvendig terrengbehandling, adkomst/forbindelser, avfallshåndtering og brannoppstillingsplass.

2.3. Universell utforming

For uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav til universell utforming som fastsatt i til enhver tid gjeldende teknisk forskrift så langt det er mulig.

2.4. Avfallshåndtering

Løsning for avfallshåndtering skal avklares i samarbeid med utøvende avfallsselskap. Det må i den forbindelse sikres tilstrekkelig fremkommelighet og manøvreringsareal for renovasjonsbil. Område for renovasjon er vist på plankartet

2.5. Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget. Støy fra bygge- og anleggsvirksomheten skal håndteres i tråd med kap. 4 i T-1442.

2.6. Kulturminner

Det må ikke iverksettes tiltak som kan skade, ødelegge, skjemme, flytte eller endre et automatisk fredet kulturminne, eller på annen måte medføre fare for at det kan skje. Skulle det under arbeidet vise seg at tiltaket kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal arbeidet stanses og melding sendes til ansvarlig myndighet med det samme.

2.7. Grunnforhold

Det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig lokalstabilitet for hvert enkelt omsøkt tiltak. Nødvendige tiltak for å sikre tilstrekkelig stabilitet skal gjennomføres i tråd med geoteknisk vurdering og ferdigstilles senest ved søknad om midlertidig brukstillatelse.

2.8. Tekniske anlegg og energi/kabelanlegg

Det skal tas hensyn til eksisterende kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging, etc. må avklares med kabeleier. Plassering av tekniske anlegg som nettstasjon, kabelanlegg mv. skal avklares med energileverandør.

Utbygging og drift av campingplassen i henhold til reguleringsplanen kan ikke finne sted før det er dokumentert tilfredsstillende løsning for vann- og avløp, herunder trygt og tilstrekkelig drikkevann og brannvann.

Avløpet løses med tette tanker, slamavskiller og infiltrasjonsanlegg i grunnen.

Retningslinje:

Løsninger for vannforsyning er beskrevet i planbeskrivelsen, kapittel 5.7. Trygt og tilstrekkelig drikkevann er en forutsetning for gjennomføring av tiltak/drift av campingplassen i tråd med planen.

2.9. Fremmede arter

Det er forbudt å bruke arter på fremmedartlista 2018 fra Artsdatabanken til beplantning innenfor planområdet. Ved funn av arter med høy eller svært høy risiko i Artsdatabankens fremmedartsliste skal disse bekjempes.

2.10. Matjord

Matjordlaget skal tas vare på og brukes internt på planområdet i skråninger, grøfter og uteområder.

2.11. Forurensning

Ved mistanke om forurenset grunn, skal det foretas undersøkelser før igangsetting av tiltaket, jf. forurensningsforskriftens kap. 2 (opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider). Dersom undersøkelsen påviser forurenset masse, skal tiltaksplan utarbeides og godkjennes av kommunens forurensningsmyndighet.

Det er mistanke om forurensning i tilknytning til pumpeanlegg for drivstoff innenfor formålet forretning (felt FOR). Ved tiltak i grunnen i og rundt dette anlegget er det krav om at det skal foretas undersøkelser før igangsetting av tiltak og eventuell videre oppfølging.

3. Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1. Fellesbestemmelser

a) Byggegrense

Byggegrense er vist på plankartet. Der det ikke fremgår byggegrense er den sammenfallende med formålsgrensen.

Eventuelle nettstasjoner, forstøtningsmurer, gjerder, skilt, etc. tillates plassert utenfor de definerte byggegrensene.

Dette gjelder ikke byggegrensen mot FV17 (Storvikveien) og FV7436 (Strandveien), foruten at det mot FV7436 tillates satt opp gjerde slik som det fremgår av 3.1.3 (knyttet til felt C1-3) og 3.2.4.

b) Sikkerhet mot flom

For å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot flom skal døgnplasser (sikkerhetsklasse F1) ligge på minimum kote +3,7, og helårsplasser (sikkerhetsklasse F2) skal ligge på minimum kote +3,9.

3.1.2. Forretninger (felt FOR)

Innenfor felt FOR tillates forretningsbebyggelse, bensinstasjon, ladeanlegg for el-biler og rasteplass. Lager, kontor, venterom og rom for service til rasteplassområdet er tillatt innenfor formålet. Eierformen er privat.

Maksimal tillatt gesims- og mønehøyde er henholdsvis 8,0 m og 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal tillatt utnyttelsesgrad/bebygd areal eks. parkering er %-BYA=20%.

Etablert pumpeanlegg for drivstoff tillates utenfor byggegrense iht. gitt tillatelse.

3.1.3. Campingplass (C1-6)

Felt C1-3

Innenfor felt C1-3 tillates det etablert døgnplasser for bobil/campingvogn, teltplasser, lagerbygg/garasje, VA-anlegg, kjøre- og gangareal og parkering. Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde for lagerbygg/garasje settes til henholdsvis 6,0 m og 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Det skal etableres gjerde langs formålet mot o_KV2 for å hindre at myke trafikanter tar snarveier ifm. kryssing av o_KV2. Gjerde skal lede de myke trafikantene mot krysningspunkt ved adkomst KV3 og er illustrert på plankartet.

Eierformen er privat.

Felt C4

Innenfor felt C4 tillates det etablert servicebygg. Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde for servicebygg settes til henholdsvis 3,5 m og 5,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Eierformen er privat.

Felt C5

Innenfor felt C5 tillates det etablert campingenheter. I en campingenhet inngår en campingvogn, bobil, villavogn, husvogn o.l. med tilhørende telt, fortelt, spikertelt, terrasse, levegg og lignende byggverk. Krav iht. TEK17 skal følges for campingenhetene hva angår avstand mellom campingenhetene og tillatt høyde over bakken, etc.

Det tillates videre etablert teltplasser, servicebygg, lagerbygg/garasje, VA-anlegg, parkeringsplasser, kjøre- og gangveger og rekreasjonsanlegg (gapahuk, lekeplass, etc.) innenfor formålet.

Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde for servicebygg settes til henholdsvis 3,5 m og 5,0 m over gjennomsnittlig planert terreng, og for lagerbygg/garasje henholdsvis 6,0 m og 7,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Eierformen er privat.

Felt C6

Innenfor felt C6 tillates det tilrettelagt for aktiviteter som frisbeegolf, minigolf, ballspill, o.l., samt lekeområder for barn. Eierformen er privat.

Bekk/elv tillates ikke lagt i rør.

3.1.4. Energianlegg (o_EA)

Innenfor felt o_EA tillates det trafo/nettstasjon. Eierformen er offentlig.

3.1.5. Renovasjonsanlegg (f_RA)

I felt f_RA tillates det etablert løsning for avfall/renovasjon. Eierformen er felles.

3.1.6. Lekeplass (f_LEK)

I felt f_LEK tillates det etablert felles lekeareal. Eierformen er felles.

3.1.7. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA)

Innenfor felt KBA tillates det barnehage/undervisning og kafe/bevring/overnatting. Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde settes til henholdsvis 8,0 m og 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng, og maksimal utnyttelsesgrad %- BYA= 40 % inklusive parkering.

Ny bebyggelse skal utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene og terrenget. Det skal planlegges harmonisk og enhetlig og bygge opp rundt stedets identitet.

Eierformen er privat.

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

Offentlig infrastruktur for samferdsel skal opparbeides i henhold til vegnormalene.

3.2.1. Kjørveg (o_KV1-2 og KV3-4)

Felt o_KV1 utgjør eksisterende veg (fv.17, Storkveien). Eierformen er offentlig.

Felt o_KV2 utgjør eksisterende veg (fv. 7436, Strandveien). Fra denne vegen tillates adkomst til de enkelte utbyggingsområdene iht. de inntegnede adkomstene/adkomstpilene. Plasseringene av adkomster markert med adkomstpilar tillates justert ved søknad om tillatelse til tiltak. Foreslått gangfelt i plankartet er å oppfattes som en illustrasjon og må søkes om iht. gjeldende lovverk. Eierformen er offentlig.

Felt KV3 utgjør adkomsten til campingområdet på østsiden av fv. 7436. Mindre justeringer av formåls grensen knyttet til denne tillates ved søknad om tillatelse til tiltak. Eierformen er privat.

Felt KV4 utgjør intern veg på campingområdet. Mindre justeringer av formåls grensen knyttet til denne tillates ved søknad om tillatelse til tiltak. Eierformen er privat.

3.2.2. Fortau (felt FO)

I felt FO tillates det etablert fortau/venteareal for myke trafikanter. Fortauet kan være overkjørbart. Eierformen er privat.

3.2.3. Gang-/sykkelveg (o_GS)

Felt o_GS utgjør eksisterende gang- og sykkelveg langs Strandveien. Eierformen er offentlig.

3.2.4. Annen veggrunn – tekniske anlegg (felt o_AVT1-5 og AVT6-7)

Felt o_AVT1-5 og AVT6-7 er areal til grøfter, fyllinger, snøopplag, plassering av lysmaster/skilt o.l. Eierformen er offentlig og privat.

I o_AVT2 (fortrinnsvis i grensen mot felt C1) tillates det etablert gjerde slik som beskrevet i 3.1.3.

3.2.5. Rasteplass (felt o_RP)

Felt o_RP utgjør eksisterende rasteplass, og kan benyttes som riggområde i forbindelse med bygging av rv. 17 Storvikskaret. Eierformen er offentlig.

3.3. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.3.1. LNFR areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet (felt o_LNFR)

Innenfor o_LNFR tillates det ikke utbygging. Eierformen er offentlig.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§12-6, 12-7 og 11-8)

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

4.1.1. Faresone H310_ ras- og skredfare

Sone benevnt H310_1-2 utgjør faresone for ras- og skredfare. Det skal ikke utføres tiltak/bygges i sonen for ny bruk uten at eventuelle sikringstiltak er på plass iht. aktuell sikkerhetsklasse (S2).

4.1.2. Faresone H320_ flomfare

H320 Hensynssone flom viser fareområdet til 20 og 200-års flom med klimapåslag. 20-års flom for døgnhvileplasser (sikkerhetsklasse F1) og 200-års flom med klimapåslag for helårsplasser (sikkerhetsklasse F2). Innenfor hensynssonen er det forbud mot tiltak i sikkerhetsklasse F2 og F3, (jf. Byggteknisk forskrift § 7-2) før det er gjennomført risikoreduserende tiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet blir oppnådd.

Innenfor sone benevnt H320_1-2 skal det ikke utføres tiltak/bygges i sonen uten at sikringstiltak er på plass iht. aktuell sikkerhetsklasse (F2), jf. 3.1.1.b): Planeringshøyden økes til 3,9 moh jf. flomvurdering utarbeidet av Norconsult, datert 20.02.24.

Sone benevnt H320_3-4 skal det ikke utføres tiltak/bygges i sonen uten at sikringstiltak er på plass iht. aktuell sikkerhetsklasse (F1), 3.1.1.b): Planeringshøyden økes til 3,7 moh jf. flomvurdering utarbeidet av Norconsult, datert 20.02.24.

5. Rekkefølgebestemmelser (§12-7 nr. 10)

5.1. Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn og så langt det er relevant):

- Situasjonsplan iht. 2.2.

5.2. Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relatert til omsøkt utbygging/byggetrinn og så langt det er relevant):

- Godkjente detaljplaner for kommunalteknisk anlegg. Planen skal være godkjent av Gildeskål kommune.
- Dokumentasjon på tilstrekkelig vann til brannslukning.
- Dokumentasjon av grunnen i forhold til den lokale stabiliteten for det enkelte tiltak, jf. 2.7.
- Avklaring knyttet til eventuell forurenset grunn, jf. 2.11.

5.3. Før bebyggelse tas i bruk

Før bebyggelse kan tas i bruk må følgende foreligge:

- Ferdig opparbeidet teknisk infrastruktur.
- Terrenget for campingenheter må heves til sikker høyde med tanke på flomfare, jf. 3.1.1 b).
- Ferdig opparbeidet ledegjerde til krysningspunktet, må være etablert, jf. 3.1.3.