

**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
DETALJREGULERING NR. 2020002
MOSTRANDA CAMPING**

FÆRDER KOMMUNE

Datert 22.12.2021, sist revidert 15.04.2024. Vedtatt av kommunestyret XX.XX.XXXX

§ 1 PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket med PlanID 2020002, datert 02.06.2022, revidert 28.02.2024.

§ 2 PLANENS FORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål (pbl. kap. 12)

Bebyggelse og anlegg

Fritids- og turistformål (FTU1-3)

Campingplass (C1-11)

Renovasjonsanlegg (RA)

Lekeplass (LEK)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (V1-5)

Annen veggrunn grøntareal (AVG)

Parkering (P1-4)

Grønnstruktur

Turveg (TV1-2)

Friområde (FRI1-2)

Landbruks-, natur- og friluftformål

Friluftformål (FL)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (FLVS1-3)

Hensynssoner

Flomfare (H320)

Bevaring naturmiljø (H560)

Bevaring kulturmiljø (H570)

Bestemmelsesområder

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1-6)

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Etablering av kommunaltekniske anlegg

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av eventuell riving og deling, iht. pbl §1-6. For felt FTU1-3 og C1-11 skal det opparbeides vannledning med tilstrekkelig kapasitet (min. 20 l/s) til Mostrand camping, samt faste brannvannsuttak iht. brannteknisk notat utarbeidet av Norconsult Norge AS, datert 13.10.2022. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstilling, men ikke senere enn ved midlertidig brukstillatelse / ferdigattest, hvis det stilles nødvendig bankgaranti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

§ 3.2 Sikringstiltak for flom

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av eventuell riving og deling, iht. pbl §1-6 innenfor faresone H320 (flomfare), skal tilstrekkelig sikkerhet for bølgepåvirkning og stormflo dokumenteres. Før det gis tillatelse til tiltak skal det samtidig foreligge en beredskapsplan med varslings- og evakueringsrutiner som skal iverksettes i situasjoner med værvarsel som tilsier behov for å evakuere campingplassen.

§ 3.3 Møteplasser på adkomstveg (V1)

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i felt FTU1-3 skal det settes opp skilt i møteplasser innenfor V1 som viser parkering forbudt.

§ 3.4 Opparbeidelse av lekeareal

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor FTU1-3 skal lekeplass (LEK) være opparbeidet.

§ 3.5 Opparbeidelse av parkeringsplass

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for FTU1-3, skal parkeringsplass P2-4 være opparbeidet.

§ 3.6 Plattinger

Ett år etter at planen er vedtatt tillates ingen plattinger som er større enn 30 m².

§3.7 Skilt

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse innenfor FTU1-3 skal følgende skilt være etablert:

- Parkering forbudt skilt langs veg V1
- Vegviser skilt til offentlige friområder ved V2
- Turveg TV1-2 skal skiltes som turveg

§3.8 Terrengbehandling

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bebyggelse innenfor FTU1-3 skal terrenget for bebyggelse innenfor FTU2 senkes tilsvarende høyde som terrenget mot o_FRI1.

§3.9 Turvegene

Før campingplassen åpner for ny sesong etter at planen er vedtatt skal turvegene vist i plankartet være opparbeidet/merket.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Kulturminnevern

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, forflytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette skal skje, må arbeidene straks stanses og kulturminnemyndighet skal varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 4.2 Støy

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i tabell 4 og 5 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 eller senere vedtatt retningslinjer.

§ 4.3 Utomhus

I forbindelse med søknad om tiltak, med unntak av deling, iht. pbl § 1-6 skal det vedlegges en utomhusplan for hele det regulerte området. Utomhusplanen skal omfatte reguleringsformålene: FTU1-3, C1-11, RA, LEK, V1-5 og P1-4.

Utomhusplan skal vise:

- Utforming av gangarealer, lekeplasser, adkomst, parkering, eksisterende vegetasjon, beplantning i fellesområder, utvendige renovasjonsløsninger, sykkelparkering, støyskjermingstiltak og lagringsplass for snø.
- Eksisterende og ny bebyggelse skal vises på planen med målsatt plassering på tomten i forhold til nabogrenser, veger, annen bebyggelse.
- Bygninger skal være påført høydekoter over havet. Både eksisterende og planert terreng på tomten skal vises.
- Overvannshåndtering: Flomsoner og flomveger skal vises i et kart. Kartet skal også vise hvor utledning av flomvann fra eiendommen (v/ekstremnedbør) går.

§ 4.4 Byggegrenser

Byggegrenser mot sjøen, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd, sammenfaller med formåls grensene der ikke annen byggegrense er vist i plankartet.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- a) Alle elektriske uttak må ligge over kote +2,7 moh.
- b) Campingplassen kan holdes åpen hele året.

§ 5.2 Fritids- og turistformål (FTU1-3)

Alle bygninger skal ha enhetlig uttrykk og materialbruk. Bygningene skal oppføres med mørke jordfarger slik at de blir mindre synlige fra sjøen. Det tillates etablering av kiosk, cafe eller restaurant innenfor bebyggelsen.

Antenner, piper og andre tekniske installasjoner tillates inntil 2 m over angitt maksimal gesimshøyde.

Bebyggelsen skal sikres mot flom, eller dimensjoneres slik at det tåler belastningene og skader unngås.

§ 5.2.1 Fritids- og turistformål (FTU1)

Maks tillatt BYA = 230 m². Kotehøyde for overkant gulv tillates ved +2,4 moh. Byggehøyder fremgår av bestemmelsesområdene i § 11.

Innenfor feltet tillates bygning med minimum 2 enheter og garasje. En enhet skal være for korttidsutleie, og den andre skal benyttes som bestyrerbolig for å sikre drift/vedlikehold av campingplassen i perioden hvor campingplassen er åpen. Bestyrerboligens størrelse skal ikke overstige 190 m² BRA.

Maks høyde på støttemurer er 2,0 m.

§ 5.2.2 Fritids- og turistformål (FTU2)

Maks tillatt BYA = 180 m². Kotehøyde for overkant gulv tillates ved +2,5 moh. Byggehøyder fremgår av bestemmelsesområdene i § 11.

Innenfor feltet tillates bygning med minimum to utleieenheter for korttidsutleie, garasje og servicefunksjoner for allment bruk.

Maks høyde på støttemurer er 2,0 m.

§ 5.2.3 Fritids- og turistformål (FTU3)

Maks tillatt kotehøyde for bebyggelsen er +8,5 moh. Maks tillatt BYA = 140 m². Kotehøyde for overkant gulv tillates ved +2,2 moh.

Innenfor feltet tillates bygning med minimum to utleieenheter for korttidsutleie og servicefunksjoner til campingplassen.

§ 5.3 Campingplass (C1-11)

Campingvognene skal være registrerte og i kjørbare stand.

Innenfor formålet skal det skiltes til offentlige funksjoner og de statlig sikra friluftslivsområdene Mostranda og Moutmarka.

Bebyggelse og anlegg som ligger lavere enn kotehøyde +2,7 skal sikres mot flom, eller dimensjoneres slik at det tåler belastningene og skader unngås. Minimum gulvhøyde for underkant gulv ved permanente installasjoner er kote +2,2 moh.

Campingenhet

Totalt areal for en campingenhet skal ikke overstige 75 m². Følgende inngår i en campingenhet: campingvogn med tilhørende fortelt, platting, levegg og lignende byggverk.

Fortelt

Fortelt skal ikke være større enn 30 m². Forteltet skal være demonterbart. Høyden på fortelt skal ikke være mer enn 0,5 m. høyere enn campingvogna. Materialbruken skal tilpasses vogna.

Platting

Platting skal ikke være større enn 30 m².

Levegg

Maks høyde for levegg er 1,8 m og maks lengde 5 m.

§ 5.3 Campingplass (C2, C7 og C9)

Innenfor feltene C2, C7 og C9 tillates det kortvarig opphold for camping. Det er ikke tillatt med permanente tiltak, herunder spikertelt, plattinger, levegger eller lignende.

§ 5.4 Renovasjonsanlegg (RA)

Det tillates renovasjonsanlegg til campingplassen innenfor formålet.

§ 5.5 Lekeplass (LEK)

Lekeplassen skal være offentlig tilgjengelig for allmennheten. Utstyr skal være i tråd med gjeldende forskrifter om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Lekeplassen vedlikeholdes av eier.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Veg (V1)

Det tillates ikke parkering på møteplasser innenfor felt V1.

§ 6.2 Veg (V2-5)

Feltene V2-5 skal opparbeides som private veger. Allmenn ferdsel skal tillates.

§ 6.3 Annen veggrunn (AVG)

Annen veggrunn er avsatt til veggrøft og snøopplag.

§ 6.4 Parkering (o_P1)

Parkeringsplassen er regulert til offentlig parkeringsplass tilknyttet friluftslivsområdene Mostranda og Moutmarka. Det skal tilrettelegges for HC-parkering.

§ 6.5 Parkering (P2)

Felt P2 er privat parkeringsplass, som skal være offentlig tilgjengelig for allmenheten.

§ 6.6 Parkering (P3-4)

Feltene P3 og P4 er private parkeringsplasser, som skal avsettes til gjester av campingplassen. Det skal tilrettelegges for HC-parkering.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Turveg (TV1-2)

Feltene TV1-2 er avsatt til turveger som skal være offentlig tilgjengelig for allmenheten. Det tillates ikke oppført stengsler som hindrer allmenn ferdsel og tilgang til sjøen.

Det tillates plassert skilt innenfor formålet som viser veg til offentlige funksjoner og friluftslivsområder.

Det tillates gangbane i treverk el. for å sikre universell utformet adkomst.

§ 7.2 Friområde (o_FRI1)

Feltet er regulert til offentlige friområder og skal være tilgjengelig for allmenheten. Det tillates skilting, benker, bord og faste grill- og bålplasser innenfor feltet.

Innenfor bestemmelsesområde #6 tillates det universelt utformet baderampe i badesesongen. Det tillates også gangbane i treverk for å sikre universelt utformet adkomst mellom asfaltvei og baderampe.

De to bygningene *Røde kors hytta* og *fiskebua* skal ikke utvides, vedlikehold tillates. Alle elektriske uttak må ligge over kote +2,7.

Teltoppsetting er ikke tillatt nærmere sjøen enn 25 meter.

§ 7.3 Friområde (FRI2)

Terrenget foran bebyggelse innenfor FTU2 skal senkes tilsvarende høyde som terrenget mot o_FRI1.

§ 8 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

§ 8.1 Friluftsmål (o_FL)

Felt o_FL er offentlig og tillates benyttet for allmenn ferdsel. Stier kan merkes opp.

§ 9 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

§ 9.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (o_FLVS 1-3)

Området tillates benyttet til friluftsliv, for eks. ved bading, padling og rekreasjon. Badebøyer tillates for å hindre motorisert ferdsel inn på stranden.

Det tillates badeflåte og universelt utformet baderampe i badesesongen. Badestige til allmenn bruk tillates.

§ 10 HENSYNSSONER

§ 10.1 Flomfare (H320)

Det skal opparbeides en beredskapsplan med varslings- og evakueringsrutiner på campingplassen som skal iverksettes i situasjoner med værvarsel som tilsier behov for å evakuere campingplassen.

§ 10.2 Hensynsone bevaring naturmiljø (H560)

Innenfor hensynssonen skal naturverdiene bevares både på land og i sjøen. Det er ikke tillatt med telting innenfor hensynssonen. Det tillates heller ikke å ankre opp eller å henlegge båter i sjø eller sjøkant innenfor hensynssonen. Det tillates tiltak nevnt i §7.2 og §9.1 som plasseres skånsomt i terrenget og i sjø.

§ 10.3 Bevaring kulturmiljø (H570)

Kulturminnet fra 2. verdenskrig; alarm- og beredskapsstillingen på Mostranda, skal bevares og tillates ikke fjernet eller endret. Det tillates ikke tiltak som fører til endring av kulturminnet. Vedlikehold må skje på antikvariske prinsipper. Skjøtsel rundt kulturminnet er positivt.

§11 BESTEMMELSESONRÅDER

§ 11.1 Bestemmelsesområde #1

Det tillates at eksisterende bygning benyttes til enkel overnatting for allmennheten. Det tillates enkle tilpasninger av bebyggelsen for å tilrettelegge for bruken. Det tillates kajakkstativ innenfor feltet.

§ 11.2 Bestemmelsesområde #2

Oppsett av telt tillates med tillatelse fra campingdriveren. Terrenget senkes med min. 0,5 meter i forhold til gulv nivå på FTU1 og 2. Det skal være fri ferdsel til o_FRI1.

§ 11.3 Bestemmelsesområde #3

Innenfor bestemmelsesområdet er det ikke tillatt med takterrasse. Maks tillatt kotehøyde er 9,2 moh og maks fasadehøyde er 6,7 meter. For FTU1 #3 i nord er maks tillatt kotehøyde 8,2 moh og maks fasadehøyde 3 meter.

§ 11.4 Bestemmelsesområde #4

Det er tillatt med terrasse. Maks tillatt kotehøyde er 9,2 moh.

§ 11.5 Bestemmelsesområde #5

Det er tillatt med takterrasse innenfor bestemmelsesområdet. Maks tillatt kotehøyde er 9,2 moh.

§ 11.6 Bestemmelsesområde #6

Det skal etableres universelt utformet baderampe i badesesongen.