

## BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN 2015002

### MEDALEN CAMPING - SIGDAL KOMMUNE

#### FORSLAG TIL BESTEMMELSER ER SIST REVIDERT

11.09.18

#### **§ 1 PLANTYPE, PLANENS FORMÅL OG AVGRENSNING**

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningsloven § 12-3.

Planen skal legge til rette for utvikling av senterområde med utvidelse av camping, parkering og service/ aktivitetsområder.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 11.09.18.

#### **§ 2 REGULERINGSFORMÅL**

Området reguleres til følgende arealformål og hensynssoner, jf. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 11-8, 12-5 og 12-6:

- a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)
  - Campingplass (BC)
  - Skiløypetrase (BSK)
  - Energianlegg (BE)
  - Vannforsyningsanlegg (BVF)
  - Kombinert formål; forretning/utleieleiligheter/ lager (BKB)
- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)
  - Kjøreveg (SKV)
  - Annen veggrunn, tekniske anlegg (SVT)
  - Parkering (SPA)
- c) Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)
  - Turveg (GTD)
- d) Landbruks-, natur- og friluftformål (PBL § 12-5 nr. 5)
  - Landbruk (LL)
  - Friluftformål (LF)
- e) Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)
  - Friluftsområde i vann og vassdrag (VFV)
- f) Sikringssone (PBL § 11-8 a)
  - Område for grunnvannsforsyning
- g) Faresone (PBL § 11-8 a)
  - Flomfare
- h) Sone med særlige hensyn (PBL § 11-8 c)
  - Bevaring kulturmiljø

#### **§ 2**

#### **§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

##### **§ 3.1 Rekkefølgebestemmelser før rammetillatelse eller igangsettingstillatelse**

Før det gis tillatelse til tiltak skal følgende krav være oppfylt for følgende tema:

- a) Vegetasjon  
Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse for tiltak, og kan bare iverksettes innenfor det området som tillatelsen omfatter. Det er ikke tillatt med flatehogst.
- b) Vann og avløp  
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for vann - og avløpsledninger, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen.
- c) Område for campingplass  
Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor det enkelte delområdet skal det foreligge en felles situasjonsplan for hele området som bl.a. viser; plassering av sanitæranlegg og andre permanente bygg med høydeangivelse, interne veier/ parkering, terrengbearbeiding samt i hvilken utstrekning eksisterende vegetasjon skal beholdes eller fjernes.
- d) Frisiktsone  
Før det kan gis tillatelse til tiltak skal vegetasjon høyere enn 0,5m i frisiktsonen mot fylkesveien fjernes. Nødvendig frisikttrekant skal være 6 meter inn i avkjøringen fra kanten av adkomstveien (Haglebuseterveien) og 84 meter langs fylkesveien i begge retninger.
- e) Risikovurdering  
Før det kan gis tillatelse til tiltak i områdene camping BC4 og kombinert formål (BKB) skal det foreligge en risikovurdering vedr. mulig forurensing av drikkevannskilden.

#### § 4 **FELLESBESTEMMELSER**

Fellesbestemmelser gjelder for hele planområdet dersom annet ikke er spesifisert.

##### § 4.1 **Terrenginngrep**

Så snart bygg- og anleggsarbeidene er avsluttet, skal områdene istandsettes og terrenginngrep tilsås/ tilplantes. Terrengtet tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskt kan etablere seg.

##### § 4.2 **Utforming av bygninger og anlegg**

Bebyggelsen skal gis en utforming som harmonerer med stedets byggeskikk og tilpasses bygningsmiljøets karakter. Med tilpasning menes at plassering, størrelse, materialbruk, detaljering og farger skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området. Fasadene skal være av tjærede eller jordfargede materialer i mørke nyanser.

Utforming og fargevalg på tilbygg/spikertelt til campingvogna skal harmonisere med campingvognen og bebyggelsen på campingområdet.

Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Bebyggelsen skal ligge lavest mulig i terrengtet.

Det tillates ikke bruk av blanke metallplater på tak.

##### § 4.3 **Kabler og ledninger**

Nye høyspentlinjer, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon o.l. skal innenfor planområdet legges som jordkabler.

##### § 4.4 **Byggegrenser**

Byggegrense er 10 meter fra senterlinje vei (SKV). Byggegrenser er vist på plankartet.

##### § 4.5 **Kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, 2.ledd.

Kommunen plikter å sende søknad om rivning eller vesentlig endring av ikke fredet byggverk eller anlegg oppført før 1850 til regionale kulturminnemyndigheter senest fire uker før søknad-

den avgjøres. Vedtak om rivning eller vesentlig endring av slike byggverk og anlegg skal umiddelbart sendes vedkommende myndighet, dersom denne myndigheten har uttalt seg mot rivning eller vesentlig endring.

Det berørte kulturminnet id 116732, som er markert som Bestemmelsesområde #1 i plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.

## **§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG.**

### **§ 5.1 Kombinert formål; forretning/ utleieleiligheter/lager etc. - (BKB).**

#### Arealbruk

Innenfor området er det tillatt å oppføre bebyggelse med virksomheter som butikk/ servicebygg/ utleieleiligheter/ lager etc.

#### Utnyttelse

Innenfor området skal prosent bebygd areal ikke overskride 60%. Areal til overflateparkering inngår ikke i utnyttelsen.

Største bygg skal ikke overstige bebygd areal BYA= 800m<sup>2</sup>.

#### Byggehøyder

Det tillates gesimshøyde inntil 8,0 m og mønehøyde inntil 9,0 m.

#### Utforming av bebyggelse og anlegg

Bebyggelsen skal ha høy kvalitet med en god estetisk utforming tilpasset omgivelsene. Fasadene skal utformes slik at de gir et positivt tilskudd til bygningsmiljøet i område.

Tekniske installasjoner, kanalføringer og lignende tillates ikke over takflaten.

Arker og takoppløft med utstrekning inntil 1/3 av takflaten kan tillates i tillegg til den tillatte gesimshøyden.

### **§ 5.2 Campingplass (BC)**

#### a) Arealbruk

Innenfor område avsatt til campingplass er det tillatt med plassering av campingvogner, bobiler og telt, samt tilhørende permanente servicebygninger, trafo, pumpestasjoner og andre bygninger som er nødvendige for å drifte området.

Det tillates oppføring av veier, parkeringsplasser og anlegg for campingdriften.

Fortetting av oppstillingsplasser innenfor campingområdet er tillatt uten søknad. For oppføring av permanente konstruksjoner og anlegg må det søkes om tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1.

Med permanente konstruksjoner og anlegg menes her:

- -campingvogner som har fast forbindelse til bakken gjennom fundament
- -terrasser/ spikertelt som er av permanent karakter eller som er over 30 kvm
- -toalett- og servicebygg, lagerbygg, bygg for trafo og pumpestasjoner.

#### b) Plassering

Avstanden mellom enhetene skal være minimum 3,5 meter. I tillegg skal det være et åpent felt med minst 6 meter bredde for hvert 1000 kvm grunnareal. Avstanden, regulert til friluftsområde/ veg/ parkeringsplass, skal være minimum 4 meter.

c) Utforming

Utforming og fargevalg av tilbygg/spikertelt til campingvogna skal harmonisere med campingvogna og bebyggelsen på stedet. Bygget kan være inntil 3 meter bredt, lengden skal ikke overstige lengden til campingvogna uten drag og maksimal tillatt høyde er 40 cm over vogn-tak.

Tilbygget skal ha pulttak (flatt skråtak). Det tillates ikke innlagt vann eller avløp fra tilbyggene.

### **OMRÅDET BC1**

I området BC1 tillates faste plasser og døgnplasser. Kun døgnplasser tillates innenfor faresonen for flom.

Innenfor området tillates det oppført sanitæranlegg/ toalettbygg inntil BYA=60 m<sup>2</sup>. Gesimshøyde inntil 3,0m og mønehøyde inntil 5,0m.

### **OMRÅDET BC2**

I området BC2 tillates faste plasser og døgnplasser. Planeringshøyden for eksisterende faste plasser (vist på plankart av 21.01.18) tillates hevet til kt 808,0. Døgnplasser tillates innenfor fa-reområdet for flom.

Innenfor området tillates det oppført nødvendige sanitær/toalett/lager og lignende tekniske bygg med bebygd areal (BYA) inntil 60 m<sup>2</sup>. Gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde inntil 5,0.

### **OMRÅDET BC3**

Området BC3 benyttes til døgnparkering i form av bobil og telt. Området tillates hevet til kt 807.1 (20-års flom).

Det et tillatt å føre opp ett båthus i område ved eksisterende båthus med utforming og størrelse tilpasset dette, bebygd areal (BYA) inntil 30m<sup>2</sup>.

Del av området tillates opparbeidet til lekeområder med ballplasser (ballbinge).

### **OMRÅDET BC4**

Innenfor området tillates det oppført faste campingplasser.

Det tillates oppføring av sanitæranlegg med bebygd areal (BYA) inntil 500m<sup>2</sup>. Gesimshøyde inntil 3,5m og mønehøyde inntil 7,0m.

## **§ 5.3 Energianlegg (BE)**

a) Arealbruk

I dette området er det tillatt å etablere transformatoriosk. Bygninger og anlegg skal ha en estetisk god utforming tilpasset omgivelsene, tillatt BYA inntil 12m<sup>2</sup>.

## **§ 5.4 Vannforsyningsanlegg (BVF)**

a) Arealbruk

I dette området er det tillatt å etablere vannforsyning. Området sikres i.h.h.t drikkevannsforskriften. Det tillates bebyggelse og anlegg knyttet til formålet, tillatt BYA inntil 12m<sup>2</sup>.

Innenfor området skal det tilrettelegges for en pleiet naturskog som sikkerhet mot erosjon og forurensing. Området eller deler av området kan gjerdes inn dersom det er nødvendig for driften av vannforsyningsanlegget.

## **§ 5.5 Skiløypetrase (BST)**

### a) Arealbruk

I dette området er det tillatt å gjennomføre tiltak for å sikre en god løypetrase slik som hogst og terrengbearbeidelse i nødvendig bredde.

Løypetraseen som er vist på plankartet kan justeres/ fravikes med inntil 15 m hvis dette vil gi en bedre terrengtilpasning ved utbygging i området.

## **§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§ 6.1 Kjøreveg (SKV)**

Området regulert til kjørevei er privat vei og hovedatkomst til planområdet. Veien skal være åpen for allmenn ferdsel med adkomst til området utenfor planområdet i tidsrommet 07.00-23.00.

Veien har reguleringsbredde 9,0m og tillatt opparbeidet maksimal bredde 5,0 meter fra skulder til skulder.

### **§ 6.2 Parkeringsplass (SPA)**

Området SPA er privat parkeringsplass for alle som bruker Medalen camping og dagsturister i området.

## **§ 7 TURVEI**

### **§ 7.1 Turvei (GTD)**

Området er avsatt til turvei og skal der det er mulig utformes mhp universell utforming.

## **§ 8 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER**

### **§ 8.1 Landbruk (LL)**

Området skal brukes til jord og skogbruksvirksomhet.

Området nord for adkomstveien og utenfor hensynssonen tillates det å opparbeide aktivitetsområde med ridebane samt tilrettelegging for husdyrhold i mindre skala.

Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte og hensynta eksisterende terreng og vegetasjon.

Naturlig vegetasjon og større trær skal bevares rundt områdene for camping.

### **§ 8.2 Friluftsmål (LF)**

Friluftsområde er områder tilgjengelig for allmennheten. Det er tillatt å gjøre nødvendige, enkle tiltak for å legge til rette for skiløype, turstier, rasteplasser med grill/ bål plass gapahuk ol.

Innenfor friluftsområde er det tillatt å legge til rette for opplag av båter og fiskeplasser.

### **§ 8.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)**

Friluftsområde i sjø er område som er tilgjengelig for allmennheten. Det tillates ikke byggearbeider uten at dette er arbeid for å bedre tilgjengeligheten for allmennheten og tilrettelegging for universell utforming.

## § 9 HENSYNSSONER

### § 9.1 Sikringssone - Område for grunnvannsforsyning, sikringssone

Området er vist med svart skravur som hensynssone på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Innenfor området tillates kun tiltak som er knyttet til drift og skjøtsel av vannverket. Ved behov for hogst i opparbeidet skiløype gjennom området skal dette skje manuelt.

### § 9.2 Flomsone

Området er vist med rød skravur som hensynssone på plankartet kombinert med et reguleringsformål. Det tillates ikke permanente bygg for beboelse innenfor flomsone, med unntak av §5.2c- eksisterende plasser innenfor området BC2.

### § 9.3 Bevaring av kulturmiljø – hensynssone H570-1 og H570-2

Hensynssonene omfatter funnsted for rikt gravfunn fra 700-tall (H570-1) og del av setervoll (H570-2). Funnsted H570-1 må ikke skjermes, skades eller tildekkes. Området innenfor hensynssone H570-2 skal i størst mulig grad bevares som setervoll. Det er ønskelig med tiltak som hindrer gjengroing av setervollen, naturlig vegetasjon bevares.

Innenfor området tillates bygging av ny stall/løe som erstatning for eksisterende løe.

Alle tiltak innenfor hensynssonen må sendes til fylkeskommunen for uttalelse før vedtak fattes.