

RENNESØY KOMMUNE

Bestemmelser for PlanID: 2018001, detaljregulering for Sokn Camping

Datert: 03.09.2019

Sist revidert:

1 Formål

Hensikten med planen er å gi juridiske rammer for allerede etablert campingplass på Sokn, samt å tilrettelegge for en utvidelse av campingplassen mot nord øst.

Utfyllende beskrivelse fremgår av planbeskrivelsen.

2 Fellesbestemmelser

2.1 Byggegrenser

- Byggegrensene i plankartet representerer brannsoner. Det tillates ikke byggverk over 0,5 meter høyde over terreng utenfor byggegrensene.

2.2 Universell utforming

- Interne veger og gangveger skal være universelt utformet i så stor grad som mulig. Adkomster til servicebygg, lekeplass og idrettsplass skal være utformet slik at de er tilgjengelig for alle.

2.3 Trær

- Eksisterende trær og busker skal i størst mulig grad bevares.

3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Campingplass (BC)

BC1

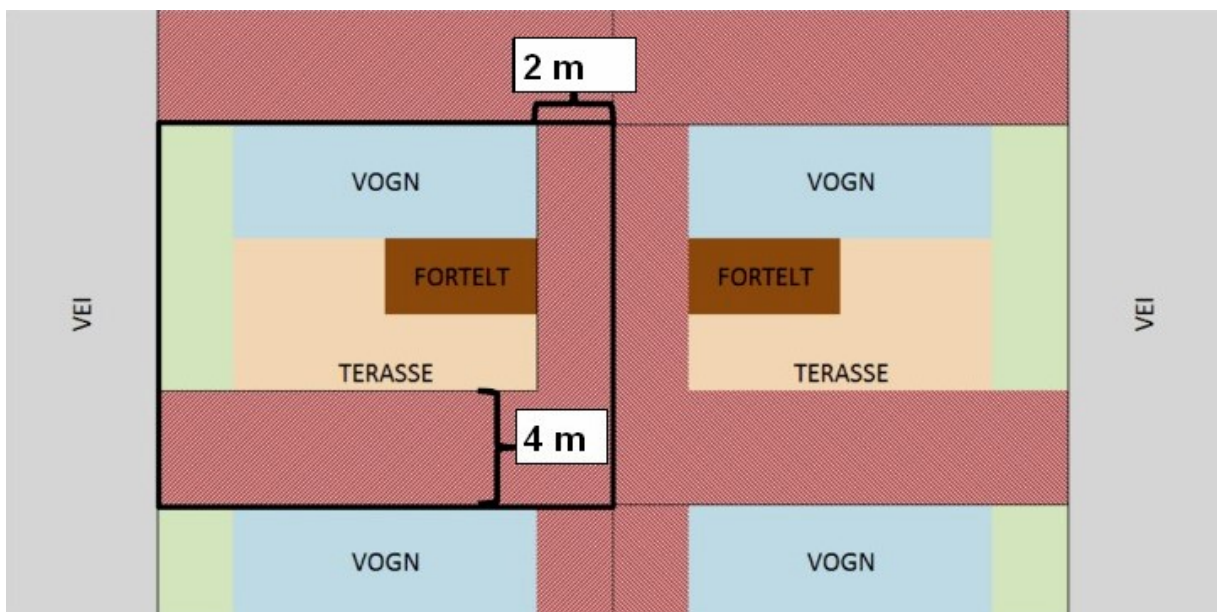
- Det kan etableres 10 husvogner/permanente vogner på maks 4 x 10 meter i en etasje innenfor delfeltet.
- Max byggehøyde 3 meter over terreng.
- I tillegg til selve vognen tillates en bod på inntil 3 m², platting og hagestue/takoverbygg med minimum en åpen vegg på inntil 20 m².
- Innenfor delfeltet skal det være minimum 8 meter avstand mellom bebyggelse tilhørende hver enhet.
- Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming og fasade i jordfarger.
- Ved søknad om byggetillatelse skal det legges ved plan over etablering av vegetasjonsskjerm.
- Platting over 0,5 meter over terreng er ikke tillatt.
- Biloppstillingsplass for inntil to biler tillates i tilknytning til hver enhet. Biloppstillingsplassen skal ikke ha tett dekke.

- Arealet mellom husvognene skal opparbeides som grøntareal/hage.

BC2 – BC5

Innenfor områdene tillates langtidsplassering av campingvogner med tilhørende «fortelt/tilbygg» og platting.

- Fortelt/tilbygg skal være i brannhemmende materialer , tilbygg i tre er ikke tillatt.
- Maksimal størrelse på tilbygg/fortelt er 25m². Høyden skal ikke være høyere enn vogn.
- Oppsett av bod er tillatt. Maksimal størrelse er 3 m². Høyde kan ikke overstige høyde på vogn.
- Hagestue med minimum en åpen side er tillatt. Mønehøyde må ikke overskride høyde på vogn eller fortelt. Maksimal tillatt takflatestørrelse på hagestue er 12 m².
- Maksimal høyde på levegg er 1.8 meter.
- Det skal være en 4 meter sone mellom bebyggelse på alle parseller. I denne sonen er det ikke tillatt å sette opp byggverk så som levegg eller platting m.m. som er over 0,5 meter over terreng.



Figur 1 Prinsipp for plassering av vogner

- Campingvogner i de enkelte brannsonene skal ha felles brannvarslingsanlegg med vogner i samme sone. Mellom sonene skal det være minimum 8 meter. Alternativt skal sonene sikres med andre brannsikringstiltak godkjent av Rogaland brann og redning IKS.
- Det tillates en biloppstillingsplass pr. parsell/campingenhet
- Biloppstillingsplassen skal ikke ha tett dekke.

BC6– BC9

- Delfeltene kan benyttes til korttidsoppstilling av campingvogner eller bobiler.

- Campingvogner/bobiler må plasseres med minimum 3 meter avstand fra hverandre.
- Det tillates ikke gjerder, plattinger, tilbygg eller lignende.

BC10

- Delfeltet kan benyttes til oppstilling av telt. Telt skal ikke plasseres nærmere hverandre, eller annen bebyggelse enn 3 meter.
- Det tillates parkering av personbil i tilknytning til teltplass.

3.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (BKB)

- Bygg innenfor området skal benyttes til administrasjon, resepsjon, dusj- og toalettfasiliteter, café og restaurant.
- Bygningen skal bestå av en etasje med saltak. Takvinkelen skal være minst 22 grader.

Maks BRA er 400 m²

3.3 Idrettsanlegg (BIA)

- Det tillates opparbeidelse av idrettsanlegg innenfor området.
- Idrettsplassen skal være åpen for alle besøkende.

3.4 Renovasjonsanlegg(BRE)

- Avfallsdunker skal plasseres innenfor området, og skal være felles for alle leietakere på campingplassen.
- Tømmeplass for kloakk og slamavskiller plasseres innenfor området.

3.5 Lekeplass (BLK)

- Areal regulert til lekeplass tillates opparbeidet i tråd med formålet, og skal inneholde lekeapparater for ulike aldersgrupper og evt. bord og benker.
- Lekeplassen skal være åpen for alle besøkende.
- Lekeplassen skal være inngjerdet og adkomst/port plasseres slik at full tilgjengelighet oppnås.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg (SKV)

- Kjøreveg skal dimensjoneres for utrykningskjøretøy.
- Terrenginngrep for veganlegg skal utføres på en skånsom måte, tilpasset eksisterende bebyggelse og vegetasjon.

4.2 Gang- og sykkelveg (SGS)

- Gang- og sykkelveg skal være universelt utformet og uten hindringer.

4.3 Annen veggrunn -grøntareal (SVG)

- Annen veggrunn kan nyttes til rabatter og grøfter. Arealene SVG1 og SVG2 skal beplantes.

Arealet SVG3 og SVG4 skal ha minimumbredde 6,5 meter. SVG3 og SVG4 er offentlig, og kan brukes til fremtidig opparbeidelse av gang- og sykkelveg.

4.4 Parkering (SPA)

- Det kan anlegges inntil 85 biloppstillingsplasser og minimum 10 sykkelparkeringsplasser som er tilgjengelige for besøkende.
- Minimum 3 av parkeringsplassene for bil skal opparbeides for funksjonshemmede. Disse plassene skal lokaliseres nærmest servicebygget.

5 Grønnstruktur

5.1 Turveg (GT)

- Det skal opparbeides turveg som vist på plankartet. Turvegen skal ha grusdekke.
- Turvegen GT2 skal også fungere som adkomstveg til Nygårdsveien 31.

5.2 Friområde (GF)

- Området skal benyttes til park, turvei, friområde og være tilgjengelig for alle besøkende.
- I friområdet skal det ikke etableres virksomhet eller plasseres noe som er til hinder for en naturlig fritidsaktivitet. Tiltak som fremmer bruken av området som friområde kan tillates.

5.3 Vegetasjonsskjerm (GV)

- GV1 skal være et visuelt skille mellom campingområdet og privat bolig og jordbruksareal. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- GV2 skal skjerme Golhaug med kulturminne visuelt mot campingområdet. Vegetasjonsskjermen skal være fem meter bredt og bestå av beplantning i varierende høyder.

5.4 Naturområde GN2

Arealet omfattes også av hensynssone bevaring av kulturminner og båndlegging etter kulturminneloven se pkt 8.2 og 8.3

6 Landbruks-, natur- og friluftsmål

6.1 Jordbruk (LJO)

- Området skal drives som tradisjonelt landbruksdrift.

7 Bruk og vern av sjø og vassdrag

7.1 Småbåthavn (VS)

- Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.
- Det tillates inntil 175 båtplasser innenfor område for småbåthavn. Minimum 15 av båtplassene som skal tjene som gjestehavn.

7.2 Badeområde (VB)

- Areal for badeområde skal skilles fysisk fra areal for småbåthavn med nett og markører.
- Badeområdet skal være åpent for alle besøkende.
- Redningsbøye skal være tilgjengelig til enhver tid ved badeområdet.

8 Hensynssoner

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

Frisikt H140

- I regulerte frisiktsoner skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

Andre sikringssoner H190

- Det skal ikke oppføres byggverk innenfor regulert sikringssone for VA-ledning, H190.

8.2 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

Hensynssone 11-8 c) – Bevaring kulturminner og kulturmiljø (H570)

- Hensynssone 11-8 c) omfatter vernesone for automatisk freda kulturminner innenfor H730. Det er ikke tillatt å oppføre bygg eller anlegg innenfor området.

8.3 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (§ 11-8 d)

Hensynssone 11-8 d) – Båndlegging etter kulturminneloven (H730)

- I området finnes et automatisk freda kulturminne i form av en gravhaug (id 15006). Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk freda kulturminnet, jf. kulturminneloven §3.
- Det er ikke tillatt å gjennomføre noen former for inngrep i terrenget/grunnen i området satt av til hensynssone H730. Det er heller ikke tillatt å gjennomføre andre tiltak i området, som kan virke inn på det automatisk fredag kulturminnet. Vanlig skjøtsel, som klipping av busker/trær, er tillatt og ønskelig, men man må ikke gjøre inngrep i grunnen.
- Eventuelle tiltak i området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene. Alle tiltak som krever endring av arealformålet må fremmes i form av reguleringsendring.

9 Bestemmelsesområder

9.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

- Arealet skal være overkjørbart for utrykningskjøretøy.

10 Rekkefølgekrav

10.1 Før nytt felt BC1 kan tas i bruk skal følgende tiltak være opparbeidet :

- Adkomstveier i hele planområdet med bredder og radier iht. krav for utrykningskjøretøy.

- Ny parkeringsplass SPA1, samt gangvei GT1 og GT2 mot Nygårdsvika
- Vegetasjonsskjermen GV2
- Det skal være tilstrekkelig slokkevannsdekning på Campingplassen.

10.2 Før nye båtplasser kan tas i bruk skal følgende tiltak være opparbeidet:

- Fysisk avgrensing av badeområdet