

# **FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 87 BNR. 1 m. fl. : VÅGEN NATURCAMPING, KVALØY I VINDAFJORD KOMMUNE.**

Dato for siste revisjon av planen: 11.03.10

Dato for kommunestyret sitt vedtak:

- I Siktemålet med planen er å gi reguleringsmessige føresetnader for å ivareta miljøkvalitetar og tryggleik innan området, - samt for vidareutvikling av gardsbruket med kombinert landbruks- og fritidsaktivitet (hytter og camping) m.v.
- II Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Innanfor det regulerte området skal arealbruken vera som planen viser. Desse føresegnene utgjør saman med plankartet Reguleringsplan for Vågen Naturcamping, del av gnr 87 bnr 1 m. fl.
- III Området vert disponert til desse føremåla :
  1. Byggeområde; bustad, hytter, naust, serviceområde – camping.
  2. Landbruksområde.
  3. Offentleg trafikkområde; parkering.
  4. Friområde; rekreasjonsområde, badeområde i sjø.
  5. Fareområde; høgspenning m. sikringssone.
  6. Spesialområde; privat veg, privat småbåthamn/båtfeste, friluftsområde i sjø, campingplass – korttidsparkering, parkbelte, friluftsområde på land, småbåthamn.
  7. Fellesområde; felles avkøyrsløp, felles parkering, felles leikeareal, felles oppsamlingsplass for søppel.
  8. Kombinerte føremål; campingplass – langtidsparkering/ parsellhagar

## **1. BYGGEOMRÅDE**

### **1.1 Bustad, eksisterande**

Området omfattar frittliggande einbustad med tilhøyrande anlegg. Privatparkering skal skje på tomta, med 2 plassar pr. bustadeining.

### **1.2.1 Fritidsbustader:**

I områda for fritidsbustader F1 og F3 – F5, kan det førast opp hytter i det tal, og med den plassering som er vist på plankartet. Hyttene skal oppførast i 1 etasje, utan kjeller og loft. Maks. bruksareal 70 m<sup>2</sup> (BRA). Oppføring av frittliggande uthus er ikkje tillate. Fritidsbustadar kan ikkje brukast til heilårsbustad. Det er ikkje tillate å leggja inn vatn i hyttene dersom det ikkje føreligg godkjent utsleppsløyve.

### **1.2.2 Serviceområde**

Det er avsett to byggeområde for servicefunksjonar til campingverksemda:

- 1) Eit eksisterande område med sanitærbygg med vasspost, wc, dusj og vaskeromsfunksjonar. Maks areal BYA=80m<sup>2</sup> og maks mønehøgde 5m.
- 2) Det andre området ligg på vestsida av tilkomstvegen og er avsett til fellesbygg med resepsjon, kiosk, opphaldsrom o.l. Fellesbygget kan ha grunnflate inntil 150 m<sup>2</sup> (BYA) og maks mønehøgde 5m.

### 1.2.3 Naust

Område "Naust 1" omfattar totalt tre naustbygg: eksisterande gardsnaust i tillegg til to nye naust.

Naustbygga skal utformast som tradisjonelle naust, men kan delast opp innvendig i buer, og skal nyttast som fellesnaust.

Maksimal grunnflate BYA=35 m<sup>2</sup>, maks gesimshøgde er 3 meter og maks mønehøgde er 4,5 meter, målt frå lågaste terreng ved gavlfasade.

Naustområdet må utformast slik at passasjen langs strandlinja ikkje vert hindra. Det må anten vera muleg å passera framføre nausta – eller i bakkant, mellom naust og campingvogner.

Naust 2 er eksisterande naust ved Storøyna.

Maksimal grunnflate BYA=35 m<sup>2</sup>, maks gesimshøgde er 3 meter og maks mønehøgde er 4,5 meter, målt frå lågaste terreng ved gavlfasade.

### 1.2.4 Inngjerding / fri ferdsel

Oppføring av gjerde innan byggeområda er ikkje tillate, og fri ferdsel skal ikkje hindrast.

## **2. LANDBRUKSOMRÅDE**

### 2.1 Landbruksområde

Område for tradisjonell landbruksdrift. Det kan førast opp bygningar som er knytt til drifta. Kulturlandskapet med dyrka mark og beite skal haldast i hevd, og steingardar, rydningsrøyser og enkeltstående karakter-tre skal takast vare på. Ferdsel kan skje på etablerte vegar og stiar - etter tilvising frå grunneigar.

## **§3 TRAFIKKOMRÅDE, OFFENTLEG**

### 3.1 Parkeringsplass

Parkeringsområde i tilknytning til offentleg friområde.

## **§4 FRIOMRÅDE, OFFENTLEG**

### 4.1 Friområde, land

Område disponert for utfart- og rekreasjon.

### 4.2 Badeområde i sjø

To område der bruken som badeområde har prioritet.

## **§5. FAREOMRÅDE**

### 5.1 Høgspentanlegg

Omfattar høgspentline med 20 m brei sikringszone.

## **§6. SPESIALOMRÅDE**

### 6.1 Frisiktsone

Innan frisiktsoner ved avkøyrslar skal det vera fri sikt i ei høgde på 0,5 m over vegbana.

### 6.2 Privat veg

Omfattar private vegar med tilknytning til kommunal veg.

Vegane V1 og V2 er felles for eigedomar som soknar til og har rettar til vegane. Vegen til / på Storøyna (V2) skal òg nyttast til transport av m.a. tømmer frå landbrukseigedomane der. Ved desse vegane skal det vera byggeavstand på minst 5 m frå vegkant. Vegane skal ha standard som sikrar framkomst for ambulanse og andre utrykkingskøyretøy.

### 6.3 Parkbelte

Mindre tilgjengeleg grøntdrag der terreng og vegetasjon utgjer randsone og funksjonsskilje mellom ulike område.

### 6.4 Campingplass – korttidsparkering

I sommarhalvåret kan området nyttast til korttidsparkering (jfr.§ 85 i PBL) med plassering av campingvogner, -bilar og telt.

### 6.5 Friluftsområde i sjø

Sjøområde med vekt på allmenn bruk.

Sjenerande og støyande aktivitet er ikkje tillate.

Det er ikkje tillatt å gjera inngrep i sjøbotnen.

### 6.6 Friluftsområde på land

Det er ikkje tillete å driva verksemd eller føre opp bygningar eller anlegg som kan vera til hinder for å nytta området som friluftsområde. Det er ikkje tillete med gjerde som hindrar fri ferdsel. Det er ikkje tillete å plassera campingvogner eller liknande i friluftsområda.

### 6.7 Privat småbåtanlegg/ båtfeste i hytte- og campingområda

I område med felles båtfeste kan det byggast enkle bryggeanlegg/ små brygger/ flytebrygger etter søknad og løyve i samsvar med hamne- og farvasslova og løyve frå Vindafjord kommune.

Føremålet er å gi båtfeste for småbåtar, samstundes som ein opnar for allmenn ferdsel ved at bryggene og vert nytta som ein smal gangveg.

Synlege deler av bryggene skal vera i naturmateriale. Det er ein føresetnad at dimensjonane vert haldne på eit minimumsnivå og at breidda på bryggene ikkje overstig 1,2 meter.

Det skal vera 1 båt plass à 2,5m brygge- eller landkontakt, med eit båt-feste pr. fritidsbustad / campingeining, - slik:  
Område B1, B2 og B4 skal vera for campingområda og hytteområde F5.  
Område B3 skal vera for campingområda og hytteområde F1.  
Områda B5, B6 og B7 skal vera for hytteområde F4.  
Område B8 og B9 skal vera for hytteområde F3.  
Område B10 skal vera for campingområda.

#### 6.8 Småbåthamna i Lorthamn

Båthamna vert driven av Imsland Båtforening, og tilbyr båt plassar til fastbuande og hytteeigarar.  
Området er avsett til småbåthamn med kai / flytebrygger, og tilhøyrande landareal for parkering og vinteropplag av småbåtar (1 plass pr. båt feste).

### 7. **FELLESOMRÅDE**

#### 7.1 Felles avkøyrslar og parkeringsplassar for campingområde og fritidsbustader:

P1 og P2 er felles for campingområda.  
P3 er felles for fritidsbustader i område F1.  
P4 er felles for fritidsbustader i område F5.  
P5 og P6 er felles for fritidsbustader i område F4.  
P7, P8 og P9 skal vera felles for fritidsbustader i område F3.  
P10 er felles båthamna i Lorthamn.  
For parkering på felles parkeringsplass skal det finnast 1,5 plass pr. hytteeining, alternativt 2 plasser pr. eining på eiga tomt.  
Parkeringsareala skal vera ferdig opparbeidde før det vert gjeve byggeløyve.

#### 7.2 Felles leikeplass

Område avsett for leik og ballspel, til felles bruk for campingområda.

#### 7.3 Felles gangveg/stiar

Det kan etablerast enkelt tilrettelagte gangstiar til fritidsbustadane, og til aktivitetsområda ved sjøen.

#### 7.4 Felles oppsamlingsplass for søppel

Området skal nyttast som felles oppsamlingsplass for søppel.

### 8. **KOMBINERTE FØREMÅL**

#### 8.1 Campingplass – langtidsparkering / parsellhagar

Det er krav om eigen disposisjons- og detaljplan som må vera godkjent av kommunen før noko form for utbygging av nye område kan ta til.

For eksisterande campingområde C1 og C2 skal det utarbeidast eigen disposisjons- og detaljplan som skal godkjennast av kommunen.

Frist for innlevering av plan for C1 og C2 er 01.08.2011. Fysiske tiltak skal vera i samsvar med disposisjonsplanen seinast innan utgangen av 2014.

Føremålet med disposisjonsplanen er å dokumentere at det er teke naudsynte omsyn slik at tilhøva rundt helse, miljø, og tryggleik er ivaretekne; Til dømes brann, trafikk, leikeområde, estetikk, tilplanting og grønndrag.

a) Område for oppstillingsplassar for camping- og/ eller husvogner:  
Det kan utførast mindre byggearbeid på enkeltparsellane i tråd med dei til ei kvar tid gjeldande retningslinjer for regulering av campingplassar i Vindafjord.

Ved plassering av vogner og utforming av tilhøyrande installasjonar skal ein ta spesielle omsyn for å oppnå god terreng- og miljøtilpassing, samt rimeleg skjerming i høve til omkringliggende naboskap og busetnad.

b) Alternativ brukt som parsellhagar:

Innan området, på kvar parsell à 2-300 m<sup>2</sup> er det høve til å reise permanent parsellhytte med inn til 40 m<sup>2</sup> grunnflate (BYA), + terrasse / bod m.v., alt i samsvar med kommunen sine retningslinjer for campingområde.

Maks mønehøgde er 5,0m og maks gesimshøgde er 3,0m, målt frå gjennomsnitt terreng.

Hekkar, låge buskar og tre skal nyttast som grensevegetasjon og "romskilje" mellom parsellane, - alt etter plan utarbeida av fagkyndige.

#### Estetikk m.v.

For krav til utforming av bygningstiltak, sjå og pkt. 1.2.4.

## **IV FELLESFØRESEGNER**

a) Jordlova §12 (om deling) skal gjelde i campingområda og i hytteområdet F1.

b) Dei til kvar tid gjeldane retningslinjer for campingplassar i Vindafjord skal følgjast.

c) Camping/ parsellhageområda med servicebygg og uteområde skal så langt rimeleg gjerast tilgjengeleg for funksjonshemma.

d) Estetikk m.v.

Plassering av tiltak, utforming, material- / fargeval, samt utføring skal høve på staden, og ha diskret tilpassing til landskap og eksisterande bygningsmiljø. Skjermar, leplanting og anna avgrensing av eigna materiale skal nyttast for å skape gode uterom.

Form, utvendig materialbruk, takteking og farge skal godkjennast av kommunen. Det same gjeld takvinkel, mønehøgde og møneretning. Endelig plassering av bygningstiltak skal godkjennast av kommunen.

- e)** Vatn, avløp og renovasjon.  
Områda skal ha godkjent vass-, avlaups- og renovasjonsordning.
- f)** Vegetasjon og terrenghandsaming:  
Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad takast vare på, - og saman med ny vegetasjon nyttast som skjerming mellom ulike aktivitetsområde, og for å oppnå gode uterom.  
Det skal gjerast minst mulig terrenginngrep ved sprenging og fylling.  
Rørt, ubygt areal skal gjevast ei taltalende handsaming mot omkringliggande område. Ev støttemurar skal helst utførast som tørrmurar.
- h)** Det skal etablerast felles oppstillingsplassar for postkassestativ, og skjerma plassar for søppeldunkar og containerar. Kommunen godkjenner plasseringa.
- i)** Alle tiltak i sjø, slik som brygger, fyllingar, leidningar m.m. krev løyve etter hamne- og farvasslova, i tillegg til handsaming etter plan- og bygningslova. Tiltakshavar må sende søknad i god tid før planlagt byggestart.
- j)** Byggjegrensa langs regulert veg er 5m frå vegkanten.
- k)** Dersom det vert gjort funn av legalfreda eller andre verneverdige kulturminne i området, må ev arbeid straks stansast og funnet må meldast Rogaland fylkeskommune (kultuminnemynde) så snart som råd.

Sand, 01.04. 2005, revidert 19.07.05 Per Fremmersvik, Kon-Sul AS  
Revidert 11.03.10, BKW, Vindafjord kommune