

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NESET CAMPING

DETALJREGULERINGSPLAN FOR NESET CAMPING (PlanID: 201903)

BYGLAND KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser datert 20.01.20

Versjon: 1.0

Revidert: 17.02.22

Vedtatt i kommunestyret i møte den 21.12.2020

§ 1 GENERELT

- 1.1 Formålet med reguleringen er å gjøre campingplassen på Neset mer fleksibel med tanke på campingtrendene i fremtiden. Planen legger til rette for næring, campingformål, bryggeområder, badeplasser og fritids- og turistformål med tilhørende infrastruktur.
- 1.2 Disse bestemmelsene gjelder for planområdet som er vist med planens begrensning på plankartet.
- 1.3 I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-5 og 12-6, er arealene innenfor planområdet avsatt til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5.1)

Fritids- og turistformål	BFT
Campingplass	BC
Næringsbebyggelse	BN
Steinbrudd og masseuttak	BSM
Energianlegg	BE

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

Veg	SV
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	S

Grønnstruktur (pbl § 12-5. 3)

Kombinert grøntstrukturformål	GKG
-------------------------------	-----

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (pbl § 12-5.4)

LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	L
---	---

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5.6)

Friluftsområde i sjø og vassdrag	VFV1
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	VKA

Sikringssoner

Frisikt	H140
---------	------

Faresoner

Flomfare	H320
----------	------

Andre sikringssoner	H190
Båndleggingssoner	
Båndlegging etter lov om kulturminner	H730
Områdebestemmelser	
Bestemmelsesområde	#1

§ 2 FELLESEBESTEMMELSER

- 2.1 Det tillates etablering av internveger innenfor planområdet. Veganlegg skal utformes med universelt utformet og trafikksikre løsninger. Det er tillat å legge teknisk infrastruktur og kabler grøfter i tilknytning til vegstrukturen. Nye bygg skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist i planen. Der byggegrense ikke er vist følger byggegrense formålsgrense. Plan- og bygningslovens bestemmelser og gjeldende teknisk forskrift følges ellers.
- 2.2 Alle bygg og tekniske anlegg i flomutsatte områder skal kunne motstå flom. Beregna vannstand i planområdet inkl. klimapåslag på 20 % er:
20 års flom: 203,06 moh
200 års flom: 203,96 moh
1000 års flom: 204, 54 moh
- 2.3 Nye bygg skal ha minimumshøyde for ferdig gulv i 1. etasje er kote 206 moh.
- 2.4 Hvis det under arbeidets gang skulle komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Aust-Agder fylkeskommune v/ seksjon for kulturminnevern, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven), § 8 annet ledd.
- 2.5 For å hindre videre spredning av fremmede arter (svartelista), dersom undersøkelser viser at disse finnes, bør fremmedartene fjernes i forkant av utbyggingen eller sprøytes to ganger i samsvar med gjeldende retningslinjer. Maskiner skal rengjøres.
- 2.6 Turgåere i området kan benytte parkeringsplasser på Neset Camping.
- 2.7 Gjeldende regelverk knyttet til avstand mellom campingvogner skal følges.
- 2.8 Kabeltraseer/grøfting for EI/VA ledninger tillates etablert innenfor planområdet. Områdene skal tilsås etter tiltaket.
- 2.9 Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012 for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl. § 20-1.
- 2.10 Områder som er innenfor flomsonen kan fylles opp til kote 204.

- 2.11 Dersom det gjøres tiltak i strandsonen må strandsonen på de områdene inngrep blir gjort erosjonssikres.
- 2.12 Ved tiltak i strandsona, og særlig der bygg/konstruksjoner skal bygges ut i fjorden (brygger m.v.), må det tas hensyn til ispåvirkning.
- 2.13 Det tillates ikke å sette opp telt, vogner og innenfor byggegrensen fra rv. 9

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 12-5. 1.

3.1 Campingplass, BC

- 3.1.1 Det kan etableres bobilplasser/teltplasser/hytter/leiligheter med nødvendig serviceanlegg på området BC.
- 3.1.2 Alle områdene skal ha felles avkjørsel fra rv. 9 i nordenden av reguleringsområdet.
- 3.1.3 Det tillates etablering av bobilplasser innenfor området BC5. Det kan legges rør i bakken innenfor området BC5, BC1 og GKG2 som sikrer at bestemmelsesområde #1 får tilførsel med vann.
- 3.1.4 Innenfor område BC2, BC9 og BC10 tillates etablering av pumpestasjon.
- 3.1.5 Innenfor område BC8 kan det bygges inntil 10 ferieleiligheter. Leilighetene kan bygges i to etasjer med maks mønehøyde 6,5 meter fra plan 1. etasje. Hyttene skal ha saltak. Maks BYA på området er 1000 m² inkl. 1 parkeringsplass per enhet. Leilighetene skal tilkobles VA-nettet.
- 3.1.6 Det tillates grillplass innenfor område.
- 3.1.7 Det tillates lekeanlegg, sandkasser, lekehytter og lignende innenfor området.
- 3.1.8 Innenfor BC10 kan det bygges inntil 14 ferieleiligheter. Leilighetene kan bygges i to etasjer med maks mønehøyde 6,5 meter fra plan 1. etasje. Hyttene skal ha saltak. Maks BYA på området er 1200 m² inkl. 1 parkeringsplass per enhet. Hyttene skal tilkobles vann- og kloakknett.

3.2 Fritids- og turistformål, BFT

- 3.2.1 Området omfatter arealene som er tatt i bruk som serviceanlegg knyttet til drift og aktiviteter.
- 3.2.2 Området skal benyttes til serviceanlegg som: toalettanlegg, fellesrom, kurs/konferanse, butikk, kiosk, kjølerom, selskapslokaler, kafeteria etc. Området har også tømmeanlegg for bobil til offentlig benyttelse.
- 3.2.3 Området kan også benyttes til rene aktivitetsanlegg som svømmebasseng etc.
- 3.2.4 Inntil 50 % av arealene kan bebygges. Bygninger kan oppføres i inntil 3 etasjer. Boliger tilknyttet driften av anlegget kan bygges på dette arealet. Maks mønehøyde er 10 meter fra plan første etasje. Byggene skal ha saltak.
- 3.2.5 Andre og evt. tredje etasje innenfor BFT2 kan benyttes til bolig knyttet til driften og aktivitetene på Neset Camping.
- 3.2.6 Innenfor BFT3 og BFT4 kan det bygges et bygg på inntil 3 etasjer med leiligheter, kafé, aktivitetsrom, treningsrom og lignende. Maks mønehøyde er 10 meter fra plan første etasje. Bygget skal ha saltak. Maks BYA på hvert område er 300 m² eksklusiv parkering. Områdene kan også benyttes til næringsformål knyttet til turistanleggene på Neset. Boliger knyttet til driften og aktivitetene på Neset Camping tillates innenfor området.
- 3.2.7 Innenfor område BFT1 tillates boliger knyttet til driften og aktivitetene på Neset camping. Det tillates bygninger i tre etasjer. Maks mønehøyde er 10 meter fra plan første etasje. Byggene skal ha saltak.

3.3 Næringsområde (BN)

- 3.3.1 Arealet skal benyttes til næringsformål knyttet til turistanleggene på Neset.
- 3.3.2 Boliger og bygninger knyttet til driften og aktivitetene på Neset kan etableres på området.

3.3.3 Det tillates bygninger i inntil 2 etasjer med maks mønehøyde 6,5 meter fra plan 1. etasje.

3.4 Energianlegg, BE

3.4.1 Området er regulert for eksisterende energianlegg/trafo/kommunaltekniske anlegg.

3.4.2 Nettstasjonen tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

3.4.3 Nettstasjonen tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Det er 5 m byggegrense rundt nettstasjonen

3.4.4 Nettstasjonen skal ikke stå ved lekeplasser

3.4.5 Maks BYA er 100%.

3.5 Steinbrudd/masseuttak, BMS1

3.5.1 Innenfor området tillates uttak av maks 2 mill m³ masse. Massene skal benyttes til utfylling av områder på Neset Camping.

3.5.2 Dersom samlet uttak er på mer enn 10 000 m³ masse skal det søkes om driftkonsesjon etter mineralloven. Konsesjonssøknaden skal inneholde en driftsplan. Driftsplanen skal sørge for et bergfaglig forsvarlig uttak som ivaretar hensiktsmessig drift, nødvendige sikringstiltak og opprydding etter endt drift. Driftsplanen skal beskrive og illustrere hvordan tiltakshaver planlegger å drive og avslutte steinbruddet/masseuttaket.

3.5.3 Helning på skråning skal være 1:1,5

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR § 12-5. 2

4.1 Veg, SV

4.1.1 Regulerer vegformål

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, S

4.2.1 Området regulerer rv. 9 med tilhørende busstopp og annet vegareal.

4.3 Annen veggrunn grøntareal, SVG

4.3.1 Områdene kan benyttes til snøopplag så lenge dette ikke er i konflikt med siktsoner.

4.3.2 Områdene kan benyttes til tekniske føringer for f.eks VA, elektro mv. under bakken. Etter inngrep skal områdene arronderes og tilsås.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR (PBL. §12-5.3)

5.1 Kombinerte grøntstrukturformål, GKG

5.1.1 Områdene skal benyttes til parkområder, turveier, lekeareal, aktivitetsanlegg, lekanlegg, idrettsanlegg, badeplasser m.m.

5.1.2 Faste bygg og installasjoner knyttet til friområdene skal byggemeldes til Bygland kommune.

5.1.3 Områdene skal være universelt utformet.

5.1.4 På område GKG1 kan det bygges grillbu ol.

5.1.5 Innenfor område GKG5 tillates det vinteropplag av båter.

§6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5.6)

6.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV1

6.1.1 Områdene regulerer Byglandsfjord og tilhørende kantsone.

6.1.2 Det er fri ferdsel for allmenheten innenfor området. Det tillates ikke konstruksjoner innenfor

området.

6.2 Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner, VKA

- 6.2.1 Det tillates etablering av brygger/bryggeanlegg/oppankring av flytehytter/landfaste flytebrygger/badebrygger/fiskebrygger ol.
- 6.2.2 Før tiltak i Byglandsfjorden settes i verk kreves det tillatelse etter Lov om havner og farvann samt andre relevante lover/forskrifter
- 6.2.3 Innenfor VKA 1, VKA 2, VKA 7 og VKA 9 tillates vanntrampoline og andre vannaktiviteter.

§7 SIKRINGSSONER

7.1 Frisikt, H140_1 – H140_3

- 7.1.1 Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres slik at dette på ikke noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

§8 FARESONER

8.1 Flomfare, H320_1

- 8.1.1 Flomsonen regulerer 200 års flom med klimapåslag

8.2 Andre sikringssoner, H190_1-H190_2

- 8.2.1 **H190_1** regulerer hensynssone for kabler, rør o.l i bakken.
- 8.2.2 Det er ikke tillatt å føre opp bygninger eller andre konstruksjoner **innenfor H190_1**.
- 8.2.3 **Eventuelle tiltak innenfor sikringssonen H190_2 skal ta hensyn til fyllingsfot for å hindre at fyllingene raser ut. Fyllingsfoten tillates etablert utenfor sikringssonen.**

§9 BÅNDEGGINGSSONER

§9.1 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730

- §9.1.1 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 de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

§10 OMRÅDEBESTEMMELSER

§10.1 Bestemmelsesområder, #1

- §10.1.1 Det tillates å etablere vannspeil innenfor området til bading og andre vannaktiviteter.