

Svart skrift på tekst som ikkje er endra, **rød skrift** på det som er nytt, ~~rød skrift med strek over~~ for det som utgår.

Fitjar kommune

Vedteken dato: 14.12.2005

Dato for siste endring:

Detaljregulering for Spona Camping, gnr/bnr. 61/279

Endring

Reguleringsføresegner
Detaljregulering

PlanID 1222 - 200504

1. Siktemålet med planen

Føremålet med planen er å leggje til rette for vidare drift og utvikling av campingplass med tilhøyrande utleieeiningar, servicebygningar og uteområde med båtplassar.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Parkeringsplassar skal opparbeidast samstundes med tilhøyrande bygningar/vognplassar, og skal visast på situasjonsplan i samband med byggesøknad.

2.2 Arealet som ikkje blir opparbeidd/utbygd skal bevarast mest mogleg som område med opphaveleg terreng og vegetasjon. Areal som er omfatta av bygge- og anleggsarbeid, skal gjevast ei tiltalande utforming og tilpassast det naturlege terrenget og vegetasjonen ikring. ~~Stiar skal leggast som tråkk i terrenget.~~

2.3 Kloakk/avløpsvatn skal førast til godkjent anlegg. ~~Kloakk/avløpsvatn skal behandlast i minirensanlegg, alt. Slamavskillar med tett leidning til godkjent resipient.~~ Tekniske anlegg og drengrofter skal liggje nedgrave.

2.4 Avfallscontainerar/sjøppeldunkar i området skal ha tilstrekkeleg storleik og ha ei tiltalande form.

3. Føresegner for arealformål

3.1 Bygningar og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Campingplass, BC1

- a. Innafor området kan det opparbeidast plassar for campingvogn, bubilar eller telt. I tilknytning til campingvogner kan det ikkje byggjast spikertelt ~~eller andre fast bygningsmessige anlegg.~~
- b. Underlag for campingvogner skal vera gras/grus.

3.1.2 Campingplass, BC2

- a. Innafor området kan det byggjast inntil 9 campinghytter. Før området vert utbygd kan området planerast og nyttast til korttidsopphald med bubilar, campingvogner og telt.
- b. Utleiehytter skal gjevast ei god arkitektonisk utforming, og materialval skal tilpassast omgjevnadane. Fargevalet skal vera avdempa (jordfargar). Plassering av hytter skal tilpassast staden og landskapet rundt.
- c. Taket skal vera skråtak med takvinkel mellom 27 gr. og 40 gr. Ved pulttak kan takvinkel vere lågare. Mønehøgde skal vera maks. 5.5 m og gesimshøgde maks. ~~2.7 m~~ 3.5 m. Takvinkel skal vera lik på alle hytter i grupper. Tak skal tekkast med materiale som struktur- og fargemessig glir godt inn i naturen.
- d. Hytter skal ha ei maks. utnytting på 70m² BYA, parkering kjem i tillegg. Hyttene kan ha hems/loft.
- e. Grunnmur skal vera synleg maks. 30cm over terreng, og terrassar skal vera på terrengplan. Terrenget rundt hyttene skal ha naturleg høgde, og ok golv skal fastsetjast ved søknad om byggeløyve.
- f. Det skal ikkje byggjast gjerde mellom hyttene.

3.1.3 Kombinert bygge- og anleggsføre mål for servicebygg med utleieeiningar, BKB1-2

- a. Innafor området kan det byggjast servicehus tilknytt campingplassen. Servicehus kan i tillegg til felles servicefunksjonar, lager og serveringsstad innehalda leilegheiter for utleie eller for personale tilknytt campingplassen.
- b. Maksimal utnytting innafor område BKB1 er ~~200 m²~~ 600m² BYA og område BKB2 er 100m², parkeringsareal kjem i tillegg. Servicehus skal ha maksimal mønehøgde 7.0 m og maksimal gesimshøgde ~~3.0 m~~ 5.0 m. Grunnmur skal vera synleg maks. 30 cm over terrenget.
- c. Servicehusa skal arkitektonisk tilpassast permanente campinghytter i materialval, takvinkel, fargebruk og takutforming.
- d. Overkant golv må ikkje liggja lågare enn kote +2.00 på grunn av flaumfare.

3.1.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, BSB

- a. Det kan plasserast ut flytebyggjer med inntil 30 båtplassar innanfor området.

3.1.5 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, BBS

- a. Det kan opparbeidast kai med ei utstrekning som vist på planen. Denne kan lagast med utfylte steinmassar eller i betong, men skal ha front og toppdekke i tre el. naturstein.

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

3.2.1 Veg, SV

- a. Breidde på vegar for køyring skal vera 3m, pluss nødvendige skuldrar. Vegane er private for planområdet. Det kan opparbeidast parkeringsplassar og renovasjonsplass på deler av arealet avsett til veg i området ~~som vist i planen ved servicebygning.~~

3.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde, GF1-4

- a. Områda skal kunne nyttast av alle, og vere mest mogleg naturlege.
- b. Det kan opparbeidast «konstruksjonar» for leik og fritidsaktivitetar (leikeutstyr, grillhytter, benker mv.) og det kan beplantast innanfor områda.
- c. Det kan i område GF1 opparbeidast strand, badeplass og gangareal/stiar.
- d. Område GF2 kan nyttast som teltplass, men det skal ikkje gjerast større inngrep i området.
- e. Området GF3 kan beplantast med hekk og plantar for å skjerme campingplassen for innsyn.

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (§ 12-5 nr. 6)

3.5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone, VFS

- a. Området skal kunne nyttast av alle til bading og anna friluftaktivitet. Det skal ikkje finna stad motorisert aktivitet innanfor området.

I TILLEGG TATT BORT:

~~A. PLANOMTALE~~

~~1.1 Føremålet med planen er å regulere eit område som i dag er avsett til LNF-område i kommuneplanen, til campingplass. Planen skal bidra til ei god utnytting og god estetisk utforming av området, og gje høve til ei etappevis utbygging.~~

~~1.2 Det regulerte området er vist på reguleringskart 1:1000 med plangrense. Samla areal på planen er ca. 21 daa. Samla maks bruksareal 830 m², samla maks grunnflate vert maks. 900 m².~~

~~1.3 Det gjeld deleforbod i strandsona (pbl §17.2)~~

~~Opprømsing av føremål.~~

~~2.1 Rekkefølge for utbygging. Feltet kan opparbeidast i etappar. Kvar etappe må gjerast ferdig med tilhøyrande uteanlegg før neste utbyggingstrinn startar. Parkeringsplassar skal opparbeidast samstundes med tilhøyrande køyreveggar.~~

~~§ 4 Off-trafikkområde~~ Utgått frå planområde då det er ferdig opparbeidd.

Frisiktsone utgår

§ 7 Dispensasjon – utgår, kjem direkte fram av lova.