

REGULERINGSFØRESEGNER DETALJREGULERINGSPLAN FOR GRINDAFJORD FERIESENTER Tysvær kommune

PlanId:201029

Vedtatt:26.02.2013

ME :Dato: 25.10.2018 sak: 103/18

ME :Dato: 30.04.2021 Sak: 239/21

Detaljreguleringsplan for Grindafjord Feriesenter, campingplass med serviceanlegg, utleiehytter, småbåthamn, fritidsbustader mm på Gnr.103 bnr.27 og 32, Gnr.104 bnr.358 mfl. og del av Gnr.103 bnr.1, del av Gnr.104 bnr.301 i Tysvær kommune.

Dei regulerte områda er på plankartet vist med reguleringsgrense. Innanfor dei regulerte områda skal arealbruken vera som plankartet viser. Desse føresegnene utgjer saman med plankart reguleringsplan for Grindafjord Feriesenter.

Formålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for ei vidareutvikling av området for turistformål med utleiehytter, område for bubilar, telt, serviceanlegg, båthamn, badeplassar og grøntområde og i tillegg betre tilkomsten til eksisterande friluftsområde.

Arealet innanføre plangrensa er regulert til følgjande formål i samsvar med PBL § 12-5:

Arealet innanføre plangrensa er regulert jf PBL § 25:

Areal (da)

BYGG OG ANLEGG (PBL § 12-5, 1.ledd)

- Bustader (1110)	9,90
- Fritidsbustad FB (1120)	11,85
- Utleiehytter UH (1171)	13,45
- Campingplass CP (1173)	169,63
- Lager (1350)	4,07
- Nærmiljøanlegg NMA (1440)	5,58
- Småbåthamn BB (1588)	1,54
- Leikeplass (1610)	7,97
- Bustad/tenesteyting (1803)	1,89
- Blanda formål BLF (1900)	18,47

SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, 2.ledd)

- Veg (2010)	27,95
- Gangveg (2016)	1,18
- Annan veggrunn (2018)	0,30
- Parkering (2080)	8,57

GRØNSTRUKTUR (PBL § 12-5, 3. ledd)

- Grønstruktur GR (3001)	48,61
- Badeplass BADP (3041)	8,95

LANDBRUKS, -NATUR –OG FRILUFTSFORMÅL OG REINDRIFT (PBL § 12-5, 5.ledd)

- Landbruk (5100)	0,16
- Friluftsmål FRIL (5130)	39,85

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØYRANDE STRANDSONE (PBL § 12-6)

- Småbåthamn (6230)	10,04
- Friluftsområde i sjø og vassdrag mm (6720)	25,12
- Badeområde BAD (6770)	5,99

OMSYNSSONAR (PBL § 12-6)

- Frisiktsone (140)	0,47
- Faresone (370)	4,23

Arealet av heile planområdet:	422,08
-------------------------------	--------

§ 1 FELLEIFORMÅL

- 1.1 Område avsett til fritid og turistformål og underformål til dette skal drivast som ei eining og kan ikkje delast frå.
- 1.2 I område avsett til byggeområde kan det etablerast interne vegar mellom einingane. Vegane skal ha høg grad av tilpassing til terreng. Eventuelle skjeringar og fyllingar skal jamnast og tilplantast.
- 1.3 Innanfor planområdet skal eksisterande vegetasjon takast vare på så langt råd er, og det skal gjerast minst mogleg terrenginngrep i form av sprenging og fylling.
- 1.4 Kommunen kan med heimel i Plan- og bygningslova § 12-14 gjere mindre vesentlege endringar i reguleringsplan og føresegner.
- 1.5 Kommunen skal godkjenne plan for tekniske anlegg.

- 1.6 Om det vert gjort funn av gjenstandar eller konstruksjonar under arbeid med tiltak i planområdet, må arbeidet straks stansast og rette kulturminnestyresmakt varslast for nærare gransking, jf. Kulturminnelova § 8, 2. ledd.
- 1.7 Etter at reguleringsplanen er vedteken er det ikkje lov å etablera privatrettslege avtalar i strid med planen.
- 1.8 Ved framføring av VA-anlegg, tele- og elektriske kablar innanfor byggjeområda, skal desse så langt som mogleg leggjast i jordkabel langs veg.

§ 2 BYGG OG ANLEGG

2.1 Bustader – frittliggjande

- 2.1.1 Bygg skal plasserast innanfor området vist på plankart.
- 2.1.2 Bygg skal ha maksimal mønehøgd på 8 m og maksimal gesimshøgd på 6m.
- 2.1.3 Maksimal utnyttingsgrad er 30 % BYA (bebygd areal). Areal til parkering er irekna.
- 2.1.4 Det skal utarbeidast tomtedelingsplan som skal godkjennast av kommunen før vidare frådelling i området.

2.2 Fritidsbusetnad FB_01 – FB_04

- 2.2.1 Bygg skal ha maksimalt 4 m gesimshøgde og 6,5m mønehøgd. Dersom tak er utforma med pulttak skal maksimal byggehøgd vera 5,5 m. Tak skal tekkast med lite reflekterande materiale.
- 2.2.2 Bygg kan ha BYA (bebygd areal) maksimalt 135 m². Eventuelle uthus og buer skal inngå i BYA. Parkering skal løysast på kvar einskild tomt, men inngår ikkje i BYA.
- 2.2.3 Kommunen skal ved handsaming av den einskilde byggjesøknad sjå til at bygningane samla får ei harmonisk og estetisk god utforming og plassering i landskapet.
- 2.2.4 Bygg skal ha bygningsform, materialar, og fargar som harmonerer med naturen og kringliggande bygg.
- 2.2.5 Det er ikkje tillete å gjerde inn tomtene.
- 2.2.6 Synleg grunnmur/fundament på hytter skal ikkje på noko punkt vere høgare enn 1,2 m.
- 2.2.7 Materialval og utforming skal gjerast ut frå mål om energieffektivitet.

- 2.2.8 Ved byggjesøknad skal det visast omfang av terrenginngrep og korleis terreng kan setjast i stand.
- 2.2.9 Før bygging av hytter kan starte, skal det vere opparbeida tilstrekkeleg forsyning av vatn, som skal godkjennast av helsemynde som drikkevatt.
- 2.2.10 Avløp skal koplast til godkjent avløpssystem.
- 2.2.11 Veg fram til hytteområdet skal vere opparbeida og godkjent før byggeløyve for kvar hytte vert gjeve.

2.3 Bygg for båthamn BB

- 2.3.1 Bygningar skal nyttast som felles lagringsplass for båtutstyr, joller, kajaker ol. til hamna. Det skal ikkje nyttast rom for varig opphald eller overnatting.
- 2.3.2 Ved plassering av bygg skal det takast omsyn til nivå på eventuell stormflo i sjø.
- 2.3.3 Bygg skal ha saltak med takvinkel på mellom 25 og 40 grader og maksimal gesimshøgde skal vera 5,5 og maksimal mønehøgde 8,5 m. Bygningsform, materialbruk og fargar skal vere tilpassa lokal byggeskikk for naust eller sjøbuer.
- 2.3.4 Tak skal tekkast med lite reflekterande materiale.
- 2.3.5 Maksimal utnytting er 25 % BYA.
- 2.3.6 Ved byggjesøknad skal det visast til ein plan for korleis heile området skal utnyttast med god arealløysing og utforming. Planen skal visa omfanget av terrenginngrep og korleis terrenget kan setjast i stand.
- 2.3.7 Det er ikkje tillate å gjerde inn området.

2.4 Utleiehytter UH_01 – UH_04

- 2.4.1 Det kan i området UH byggjast hytter for tradisjonell utleie.
 - 2.4.1.1. Det kan i området UH_01, UH_02 og UH_04 også plasserast vogner iht. definisjonen i reguleringsføresegn pkt 2.5.1.
- 2.4.2 Bygg skal ha maksimalt 3,5 m gesimshøgde og 5 m mønehøgde/totalhøgde, målt frå tilstøytande terreng.
- 2.4.3 Området skal planleggjast og byggjast ut etter ein samla plan.
- 2.4.4 Bygg kan ha maksimalt BYA (bebygd areal) på 100 m². Frittliggjande buer er ikkje tillate. Areal til parkering skal løysast ved kvar eining, men skal ikkje inngå i BYA.
- 2.4.5 Kommunen skal ved handsaming av byggjesøknad sjå til at bygningane samla får ei harmonisk og estetisk god utforming og plassering i landskapet. Bygg skal plasserast med minst moglege terrenginngrep.
- 2.4.6 Bygg skal utvendig ha avdempa fargar som harmonerer med naturen og kringliggjande bygg. Tak skal tekkast med lite reflekterande materiale.

- 2.4.7 Det er ikkje tillate å gjerde inn tomtene. Le-veggar skal fylgje retningslinjer/føresegner i kommuneplanen for Tysvær.
- 2.4.8 Grunnmur/fundament skal ikkje på noko punkt vera høgare enn 1,2 meter.
- 2.4.9 Materialval og utforming skal gjerast ut frå mål om energieffektivitet.
- 2.4.10 Ved byggjesøknad skal omfang av terrenginngrep, terrassar og le-veggar visast.
- 2.4.11 Før bygging av hytter kan starte, skal det vera opparbeida tilstrekkeleg forsyning av vatn, som skal godkjennast av helsemynde som drikkevatt.
- 2.4.12 Hyttene skal koplast til felles avløpsanlegg som vert kopla til godkjent anlegg.
- 2.4.13 Veg fram til hyttene og intern parkeringsplass skal vera opparbeida og godkjent før hyttene vert tekne i bruk.

2.5 Campingplass CP_04 – CP_34

- 2.5.1 For tiltak på camping er følgjande definisjonar lagde til grunn:
- Med vogn meiner ein her campingvogn, husvogn og bubil.
 - Med mobil konstruksjon meiner ein her vogn som lett kan slepast vekk med traktor, bil e.l., telt og fortelt.
 - Med fast konstruksjon meiner ein her alle vogner som ikkje kan reknast som mobile, og i tillegg terrassar og tilbygg.
 - Med campingeining meiner ein her vogn, terrasse og tilbygg.
 - Med terrenggolv meiner ein her konstruksjon som ikkje er høgare enn 50 cm over gjennomsnittleg terrengnivå.
 - Med terrasse meiner ein her konstruksjon som er høgare enn 50 cm over gjennomsnittleg terrengnivå.
 - Med prefabrikkert elementbygg meiner ein her fabrikkproduserte byggesett berekna som tilbygg til campingvogn eller husvogn.
Elementbygga skal vere enkle å demontere og flytte ved behov.
- 2.5.2 Kommunen kan godkjenna at reguleringsformålet Campingplass (CP) blir omgjort til reguleringsformålet Utleigehytter (UH) i eitt eller fleire heile delområde CP 17, 19, 20, 22, 23 og 24.
- 2.5.3 I området kan det plasserast campingvogner, husvogner, bubilar og faste konstruksjonar knytt til vognene.
- 2.5.4 Største tilatne bygde areal (BYA) er 65 m² per campingeining innanfor 100-metersbeltet (CP_04 til CP_13 og delvis innanfor CP_16, 19, 24, 25, 26 og 28) og 100 m² utanfor 100-metersbeltet. 100-metersbeltet er vist i plankartet med byggegrense. (CP_14 til CP_34) Areal til parkering skal ikkje reknast inn i BYA.

Frittstående bu er ikkje tillate. Eventuelle tilbygg skal byggjast som fabrikkproduserte elementbygg. Desse skal stå langsmed vogna, og skal ikkje vera lengre enn vogna. Dei skal vera maks. 4 m djupe, og tilpassast vogna i.

- 2.5.5 Terrassar skal ikkje vera større enn 40 m², og vera maks. 80 cm over bakken på det høgaste punktet. Terrenggolv kan tillatast i tillegg til terrassar. Mindre terrenginngrep opp til 80 cm høgd kan tillatast. Terrenginngrep knytt til terrenggolv skal vera reversible, sprenging og støyping er ikkje tillate, men kan etter søknad godkjennast.
- 2.5.6 På terrassar og terrenggolv kan det byggast rekkverk, levegg eller ein kombinasjon av desse. Det kan byggast opp til 10 m levegg i opp til 1,80 m høgd. På levegg nærare neste campingeining enn det krava til faste konstruksjonar seier, skal alt over 100 cm vera glas eller gjennomsiktig plast omramma av aluminium, stål e.l.. Rekkverk skal ikkje vera høgare enn 100 cm.
- 2.5.7 Det er ikkje tillate å setta opp gjerde mellom einingane.
- 2.5.8 For campingeininger med BYA til og med 65 m² skal faste konstruksjonar ikkje setjast opp nærare andre faste konstruksjonar enn 6 m. Mobile konstruksjonar og konstruksjonar med brannklasse EI15 eller betre kan liggja nærare neste campingeining, men ikkje nærare enn 3 m. Frittstående brannvegger er ikkje tillatne.
- 2.5.9 For campingeininger med BYA over 65 m² skal faste konstruksjonar ikkje setjast opp nærare andre faste konstruksjonar enn 8 m. Mobile konstruksjonar og konstruksjonar med brannklasse EI15 eller betre kan liggja nærare neste campingeining, men ikkje nærare enn 5 m. Frittstående brannvegger er ikkje tillatne.
- 2.5.10 Det skal vera minimum 1,5 biloppstillingsplassar per campingeining. Parkering kan skje i tilknytning til kvar campingeining eller på felles parkeringsplass.
- 2.5.11 Ei campingeining skal ha eit heilskapleg farge- og materialval slik at ho står fram som ei eining, og skal vera tilpassa natur- og kulturmiljøet i området. Campingeininga skal ikkje plasserast slik at det medfører markant silhuettverknad.
- 2.5.12 Terrenginngrep med tanke på oppstillingsplassar for vogn, vegar og liknande skal tilpassast eksisterande terreng og vegetasjon. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad bevarast. Dominerande vegskjeringar skal så langt som mogleg unngåast. Vegar skal førast fram skånsamt, og terrenginngrep skal så langt som råd tildekkast med jord.
- 2.5.13 I byggjeområde for eksisterande campingområde som er del av landbrukseigedommar, skal jordlova § 12 (om deling) gjelda.
- 2.5.14 Tiltak som vert rekna som faste, inkludert husvogner, er søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslova § 20-2. Dokumentasjon på at eigar av campingplassen tillet

tiltaket, skal følgja søknaden.

2.5.15 Ved eigarskifte skal gamle tiltak på parsellen sanerast eller endrast slik at dei tilfredsstillir dagens krav.

2.6 **Campingplass Korttidsplassar CP_01 – CP_03**

2.6.1 I området kan det ikkje plasserast husvogner og campingvogner for lengre periodar. Areal skal nyttast til korttidsplassar for campingbilar, campingvogner og telt.

2.6.2 På område med oppstillingsplassar for korttidsutleige er det ikkje tillate med bygningsmessige tiltak i samband med telt og vogner. Det kan etablerast opp til 20 m² terrenggolv, og ein biloppstillingsplass for kvar vogn. Området skal leggast til rette slik at det ikkje blir mindre enn 3 m mellom vognene.

2.7 **Lager**

2.7.1 Det kan innanfor området etablerast bygg for lagring av utstyr til bruk i området. Det kan også drivast lager og verkstad.

2.7.2 Maksimal utnytting er 35 % BYA.

2.7.3 Maksimal gesimshøgde er 7 m og maks byggehøgde er 9 m.

2.8 **Nærmiljøanlegg NMA_01 – NMA_04**

2.8.1 Området kan opparbeidast og nyttast til leik og fritidsaktivitetar.

2.8.2 Innanfor området kan det setjast opp mindre bygningskonstruksjonar for lagring av utstyr. Maksimal byggehøgde 4 m.

2.9 **Leikeplass**

2.9.1 Leikeplassar skal opparbeidast etter prinsippet om universell utforming.

2.10 **Bustad/tenesteyting**

2.10.1 Eksisterande bygning kan nyttast som forretning/servicebygg, bustad for personale på campingplassen og utleige.

2.10.2 Det kan innanfor området byggast ut nye bygg eller påbygg til same formål.

2.10.3 Nye bygg skal etablerast innanfor 4 m frå formålsgrense. Maksimal mønehøgde er 9 m og maks gesimshøgde er 7 m.

2.10.4 Tilbygg eller påbygg skal i arkitektonisk utforming harmonere med eksisterande.

2.11 **Blanda formål: Nærings, turistanlegg, fornøyelsespark BLF_01 – BLF_02**

2.11.1 Området kan nyttast til badeland, forretning, service, aktivitetsbygg og leik-/bade-/aktivitetsanlegg.

- 2.11.2 Maksimal utnyttingsgrad er 25 % BYA.
- 2.11.3 Maksimal byggehøgde på tomta er 9 m over planert terreng.
- 2.11.4 Bygg og uteområde skal ha universell utforming.

2.12 **Blanda formål: BLF_03 – BLF_07**

- 2.12.1 Området kan nyttast til forretning, service, lager og aktivitetsbygg for turistanlegget.
- 2.12.2 Bygningar skal ha maksimalt 5,5 m gesimshøgde og 8,0 m mønehøgde.
- 2.12.3 Bygg og uteområde skal ha universell tilkomst.
- 2.12.4 Maksimal utnyttingsgrad er 40 % BYA.

§ 3 SAMFERDSLE OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Veg

- 3.1.1 Det kan opparbeidast vegar i området som vist i planen. Det kan gjerast mindre justeringar i vegplassering om dette fører til mindre inngrep og betre tilpassing til terrenget. Vegar skal gjevast ei naturleg linjeføring med best mogeleg tilpassing til terrenget. Skjeringar og fyllingar skal jamnast ut og plantast til.
- 3.1.2 Vegar som er hovudtilkomst for motorisert ferdsle skal opparbeidast i 4 m breidde.
- 3.1.3 Internvegar skal opparbeidast ut frå krav til å kome fram på ein god og trygg måte. Alle køyrevegar skal dimensjonert for utrykkingskøyretøy og trafikksikkerheit.
- 3.1.4 Veg o_Veg skal vera offentleg.
- 3.1.5 Tilkomstveg frå o_Veg til Veg03 er felles for turistområde og FB_01.
- 3.1.6 Veg01 er felles for områda FB_01-04.
- 3.1.7 f_Veg er felles for bustader.

3.2 Gangveg

- 3.2.1 Gangveg skal ha fri breidde min. 1,8 meter.

3.3 Parkering

- 3.3.1 Parkering skal opparbeidast i takt med utviding av anlegget. Det skal til ei kvar tid vera ei parkeringsdekning på 1,5 plassar per eining, inklusive parkering ved oppstillingsplassen/ bu-eininga.

3.4 Parkering o_P03

- 3.4.1 Parkeringsplass skal vera offentleg og open for ålmenta.
- 3.4.2 Det skal settast av parkeringsplassar som er lagde til rette for rørslehemma.

3.5 Parkering P01, P02, P04

3.5.1 Parkeringsplass skal vere open for gjestar i turistanlegga.

3.5.2 Det skal settast av parkeringsplassar som er lagde til rette for rørslehemma.

4 GRØNTSTRUKTUR

4.1 Grøntstruktur

4.1.1 Områda skal ikkje opparbeidast, men kan nyttast til rekreasjon og fritidsaktivitetar.

Det kan likevel opparbeidast gangstiar for å fremme bruken av området som friluftsområde. Det kan etablerast tiltak for teknisk infrastruktur i området.

4.1.2 Innanfor områda kan det plantast ny stadeigen vegetasjon.

4.2 Badeplass/badeområde (land)

4.2.1 Innanføre området kan det leggjast til rette badeanlegg - det kan setjast opp utstyr som sklier, rekkverk og andre hjelpemiddel.

5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE

5.1 Friluftsmål

5.1.1 I friluftsområda er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygg eller anlegg som er til hinder for at området kan nyttast som friluftsområde. Det kan leggjast kablar, rør og mindre bygg for teknisk infrastruktur i området, men då skal inngrepa utførast slik at det blir minst mogleg sår i landskapet.

5.1.2 Gjerde som er til hinder for fri ferdsel i området er ikkje tillate.

5.1.3 Det er høve til å opparbeida sti med fast dekke i friluftsområda som ligg innanfor planområdet.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1 Småbåthamn

6.1.1 Innfor området kan det etablerast molo og leggjast ut flytebrygger for småbåtanlegg.

6.1.2 Før bygging av småbåtanlegg skal det utarbeidast ein samla plan som syner utforming, plassering, materialval og liknande for anlegget. Planen skal godkjennast i samsvar med PBL og sendast aktuell mynde for handsaming etter Hamne- og farvasslova (§ 18 andre ledd).

6.1.3 På landdelen kan det førast opp bygg for lagring og opphald knytt til båthamna. Bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 40 grader og maksimalt 5,5 m gesimshøgde og 7,5 m mønehøgde. Maksimal storleik på bygget er 200 m² BYA. Bygningsform, materialbruk og fargar skal vere tilpassa lokal byggeskikk for naust

eller sjøbuer. Bygg kan med fordel formast slik at det står fram som fleire volum tilpassa omgjevnaden.

6.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag

6.2.1 Området skal nyttast til fritidsaktivitetar, men kan nyttast til ferdsle til og frå land så lenge denne skjer aktpågivande og med omsyn til friluftsutøvinga. Avgrensa område kan sperrast av for eksklusiv bruk til fritidsaktivitetar.

6.3 Badeområde (sjø/vatn)

6.3.1 Innanfor området kan det setjast opp trapper, rekkverk, stupebrett mm for å leggje til rette for badande.

7 OMSYNSSONAR

7.1 Frisiktsone

7.1.1 I regulert frisiktsone i vegkryss skal det vere fri sikt ned til 0,5 meter over plan for tilstøytande vegar.

7.2 Faresone høgspentanlegg

7.2.1 I fareområde er det ikkje tillete med oppføring av bygg for varig opphald. Ved flytting av kabel til grøft skal ikkje lenger denne føresegn for fareområde gjelde.

8 REKKEFØLGJEKRAV

8.1 CP_01 skal opparbeidast som del av ny utvida campingplass. Dagens korttidsplasser nord for denne skal flyttast til regulert område sett av til formålet.

8.2 Før nye områder i planen vert opparbeida, skal det liggja føre godkjent teknisk plan for området.