

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

| | |
|---|-----------------------------|
|  | Område for forretning |
|  | Landbruksområder |
|  | Område for parsellhager |
|  | Kjøreveg |
|  | Parkeringsplass |
|  | Friområder |
|  | Turveg |
|  | Friområde i sjø og vassdrag |
|  | Privat veg |
|  | Campingplass |
|  | Fellesområder |
|  | Felles avkjørsel |
|  | Felles parkeringsplass |
|  | Felles grøntanlegg |
|  | Annet kombinertformål |

Reguleringsplan PBL 2008

| | |
|---|-----------------------------|
|  | Campingplass |
|  | Renovasjonsanlegg |
|  | Annet uteoppholdsareal |
|  | Veg |
|  | Annen veggrunn - grøntareal |
|  | Parkering |

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008





| | |
|---|--|
|  | Regulerings- og bebyggelsesplanområde |
|  | Planens begrensning |
|  | Formålsgrænse |
|  | Byggegrense |
|  | Regulert parkeringsfelt |
| Abc | Påskrift feltnavn |
| Abc | Påskrift reguleringsformål/arealformål |
| Abc | Påskrift plantilbehør |
| Abc | Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift |



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring




Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

-  LNF-område
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
-  Grense for retningslinjeområde
-  LNF-område hvor friluftsliv er dominerende

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmjø
-  Detaljeringgrense
-  Videreføring av reguleringsplan
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritids- og turistformål - fremtidig
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - nåværende
- Ahc** Kommune(del)plan - påskrift



Arealforvaltning
Saksbehandler Camilla Stenstad
Telefon 72858173
Dato 30.04.2013
Saksnr. 13/3146-11
Arkivkode PLAN .

REGULERINGSBESTEMMELSER

Til
Detaljplan av Heggem gård, Øysand S4 - PLANID 2010004

Reguleringsbestemmelser datert 30.4.2013

Siste revisjon 16.08.2016

Planen er vedtatt i Formannskapet 7.5.2013

Kommunestyret 14.5.2013

§ 12-5, nr 1 **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- campingplass
- uteoppholdsareal
- renovasjonsanlegg

§12-5, nr 2 **SAMFERDSEL OG ANLEGG**

- parkeringsplasser
- gangveg og gangareal
- annen veggrunn



1. Det regulerte området er på plankartet datert 20.12.2010 vist med reguleringsgrense og titulert "Detaljplan av Heggem gård, Øysand S4".
2. Formålet med planen er å tilrettelegge for langtidsutleie til fritidsbruk. Målet for området er å skape et intimt og godt miljø, inspirert og utformet iht kolonihagetenkingen

Følgende bestemmelser gjelder for reguleringsformålene:

3. Fellesbestemmelser

- 3.1** Området er regulert til campingformål utan fast dekke for å kunne tilbakeføre jorda til dyrkingsformål hvis driften av område campingformål jfr denne planen skulle opphøre. All etablering over bakken skal derfor kunne flyttes. Alle rør o.l skal etableres under plogdybde (dvs minimum 30 cm) eller på marka. Matjord skal deponeres innenfor reguleringsplanens område.
- 3.2** Området kan beplantes med trær, frukttrær, busker ol. Det skal velges treslag som er lite allergigivende.
- 3.3** Minimum halvparten av alle sanitære fellesfunksjoner (dusj, bad og vaskerom) skal gis universell utforming. Alle fellesbygg og fellesfunksjoner skal gis universell utforming der dette er hensiktsmessig.
- 3.4** Dersom en i forbindelse med tiltakene skulle komme over materiale av kulturhistorisk betydning, må arbeidet stanses og kulturavdelingen i Sør-Trøndelag Fylkeskommune varsles i henhold til Kulturminneloven § 8,2- 2. ledd
- 3.5** Det skal være minst et service/ fellesbygg med anlegg for egenhygiene. Et slikt bygg eller rom kan enten være innenfor reguleringsområdet eller i et anlegg innen 200 meter fra reguleringsområdet.

4 Bebyggelse og anlegg

- 4.1** Området C1 til C7 er regulert til camping og skal brukes til langtidsutleie til fritidsbruk.
- 4.2** Området er delt inn i parseller med plass til en campingenhet samt evt fortelt på hver parsell. Med "campingenheter" menes objekter som kan flyttes med egen hjelp eller hjelp av bil/ traktor/ lastebil. Eksempler er campingbil, campingvogn og husvogn. På parseller hvor det er angitt på plankartet mulig plassering i vinkel, kan det plasseres to campingenheter inn mot hverandre. Spikertelt er ikke tillatt.
- 4.3** Campingenheten skal plasseres innenfor det område som er angitt for dette på plankartet for hver parsell. Minste avstand mellom enheter på forskjellige parseller skal være åtte meter. Utenfor området som er angitt til husvogner kan det etableres levegg med maks høyde 1,8 meter og maks bredde på 3,2 meter, gelender med maks høyde 0,9 meter over markterrasse samt en bod med maks areal 6 m² og maks høyde 2,2 meter så lenge følgende forutsetninger er ivaretatt:
 - a) de ikke er fast fundamentert til bakken.
 - b) avstand til avgrenset område angitt til husvogn på naboparsellen er mer enn 8 meter.

- c) hvis avstand til avgrenset område angitt til husvogn på naboparsellen er mindre enn 8 meter må levegg, gelender til markterrasse og bod være minst to meter fra naboparsell og to meter fra egen husvogn.

Det er ikke lov til å anlegge en terrasse som er over 1/2 meter over terrengnivå utenfor området som er angitt til campingenheter. Innen hver parsell kan det graves ned opp til fire forankringer til enhetene på maks 150 kg. Disse skal lett kunne flyttes med kran.

- 4.4** Endringer av grensene mellom parsellene eller sammenslåing av disse kan gjøres uten endring i plan.
- 4.5** All oppstilling og parkering av biler o.l skal skje på parkeringsplass P1. Det er ikke lov å parkere bil e.l på egen parsell med unntak av parsellene merket P hvor biloppstillingsplass kan opparbeides og egen bil kan parkeres.
- 4.6** På parsellene merket P - skal det tilrettelegges spesielt for personer med redusert mobilitet ved at det kan utplasseres en husvogn tilpasset personer med redusert mobilitet og ved at leietager kan parkere på egen parsell.
- 4.7** Område U 1 skal benyttes til felles aktiviteter for leietagerne. På området kan det anlegges lekeapparater for barn. I tilknytning til lekeområdet kan det anlegges en haug på opp til tre meters høyde.
- 4.8** På område U1 kan det etableres opp til to service/ fellesbygg på maks 50 m² hver med anlegg for egenhygiene (dvs dusj, toalett, badstue, badestamp, tøyvask eller lignende) eller fellesaktivitet innenfor området angitt til dette.
- 4.9** På områdene A 1 og A 2 (renovasjonsanlegg) kan det plasseres søppelcontainere o.l over bakken. På begge områdene kan det i tillegg plasseres et skilt på opptil 2 m² og tre meters høyde som annonserer plassen. Søppelkasser/ containere kan hentes fra gamle kongevei.

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 5.1** Område P1 er privat parkering for leietagerne på parsellene og deres gjester. Det skal til en hver tid være satt av areal til en bil for hver parsell som har etablert en enhet. Minimum 10 % av oppstillingsplassene for bil skal til en hver tid være dimensjonert for bevegelseshemmede, inkl parkering på egen grunn angitt med P-.
- 5.2** Område V 1 og V2 er privat gangareal. Det er ikke lovlig med motorisert trafikk, med unntak av nødvendig transport som flytting av enheter. Det er lov med motorisert trafikk til parseller merket med P og P-.
- 5.3** Området AV 1 og AV 2 er regulert til annen veggrunn. Området utformes som smal grøft og kan brukes til snølager og lignende.
- 5.4** Området regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kan ikke asfalteres.

6. Annet

6.1 Hovedatkomst er fra V 4 (gamle kongevei). I forbindelse med henting/ bringing av enheter kan også områdene designert som L 2, L3 samt FV 2 og L/P 1 i reguleringsplan for Øysand vedtatt 20.03.07 benyttes.

6.2 Området kan gjerdes inn med et gjerde på opptil 1,8 meter. Gjerdet kan plasseres i skillet mellom annen veggrunn og parkering, i tillegg til i grense for reguleringsplanen. I tillegg kan det i skillet med hver parsell settes opp et gjerde med maks høyde 1,25 meter.

7. Rekkfølgekrav

Det stilles krav om godkjent VA plan for området, før området kan benyttes til campingfasiliteter. VA planen skal være utarbeidet i tråd med anvisningen fra Melhus kommune og godkjennes av Melhus kommune

Melhus
Ordfører



Arealforvaltning
 Saksbehandler Guri Vik
 Telefon 72858182
 Dato 19.02.2018
 Saksnr. 16/1351-45
 Arkivkode PLAN .

REGULERINGSBESTEMMELSER

til reguleringsplan
 Del av Øysand Vest
 Planident 2007004

Planen er datert den 01.02.2007, vedtatt i kommunestyret 20.3.2007 i sak 15/07

Revidert i formannskapet 5.9.2017 i sak 119/17 (§ 2.1.2.)

Revidert i tråd med Fylkesmannen i Trøndelag sin lovlighetskontroll av 1.2.2018 (§ 2-1-2)

INNENFOR REGULERINGSGRENSENE ER OMRÅDET REGULERT TIL FØLGENDE FORMÅL ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:

1. BYGGEOMRÅDER, pbl § 25, 1. ledd nr1.
 Boliger, frittliggende småhusbebyggelse FS1 – FS4
 Forretning, F1 – F4
 Industri/lager I/L1
2. LANDBRUKSOMRÅDER, pbl § 25, 1. ledd nr 2.
 Landbruk, L1, L3
 Parsellhager, L2
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, pbl § 25, 1. ledd nr 3.
 Kjøreveg, V1
 Parkeringsplass, P1-4
4. FRIOMRÅDER, pbl § 25, 1. ledd nr 4.
 Friområde OF1-4, strandareal
 Friområde i sjø OF 5-6
 Friområde i sjø badeområde OF7
 Annet friområde i sjø adkomstsone ro- og seilspportaktiviteter OF8
 Annet friområde i sjø adkomstsone for fritidsbåter OF9
 Friområde turvei OF10
 1.0 Annet friområde tilførselsvei OF11



5. SPESIALOMRÅDER, pbl §25, 1. ledd nr. 6.
 - Campingplass, S1 – S11
 - Vann- og avløpsanlegg pumpestasjon, VA1
 - Vann- og avløpsanlegg slamavskiller, VA2
 - Privat veg V3-V5

6. FELLESOMRÅDER, pbl § 25, 1. ledd nr 7
 - Felles parkeringsplass, P5-P6
 - Felles avkjørsel, FV1- FV2
 - Felles grøntareal FG1- FG3

7. KOMBINERTE FORMÅL, pbl § 25, 2. ledd
 - Kombinert formål Vegserviceanlegg F/V1
 - Annet kombinert formål Landbruk/Parkering/Teltplasser L/P/1
 - Annet kombinert formål Landbruk/Annen næring LA1- LA3
 - Annet kombinert formål Forretning / Parkering F/P1

FØLGENDE BESTEMMELSER GJELDER FOR REGULERINGSFORMÅLENE:

1. BYGGEOMRÅDER

- 1.1 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE
 - 1.1.1 Ved oppføring av ny bebyggelse og endring av eksisterende, skal det tas hensyn til områdets karakter når det gjelder form, utvendig materialbruk og farge. Takvinkel skal maksimalt være 40 grader. Takkonstruksjon skal være saltak.
 - 1.1.2 Miljøverndepartementets retningslinjer for støy gitt i rundskriv skal følges. Innendørs og utendørs støyniva skal tilfredsstille de til enhver tid gjeldende forskrifter.
- 1.2 BOLIGER, FS1-FS4
 - 1.2.1 Områdene FS1 – FS4 skal nyttes til frittliggende småhusbebyggelse. Det skal ikke være flere bygninger enn de som er vist i plan ved vedtaksdato. Ved tilbygg/endring er tillatt tomteutnyttelse BYA = 30%.
 - 1.2.2 Det stilles krav om 2,5 parkeringsplasser pr boenhet.
- 1.3 FORRETNING, F1-F4
 - 1.3.1 Område F1-F4 kan nyttes til fritidsanlegg, campingdrift, kursvirksomhet, informasjons- og opplevelsessenter, overnatting, servering og serviceanlegg. Tillatt tomteutnyttelse BYA=40%.
 - 1.3.2 For område F1-F4 kreves bebyggelsesplan. Med bakgrunn i de nasjonale og regionale naturvern- og friluftslivsverdiene i området skal bebyggelsesplaner sendes berørte sektormyndigheter på høring.
 - 1.3.3 Parkering: For kundeorientert forretningsvirksomhet i områdene F1-F4 kreves 1,2 parkeringsplasser pr. 100m² næringsareal (bruksareal). Parkeringsplasser skal vises på situasjonskart ved søknad om tillatelse til tiltak.
 - 1.3.4 For område F1- F4 er maksimalt tillatt mønehøyde 6 meter, målt fra topp grunnmur.

1.3.5 Område F1-F4 skal ikke nyttes til langtidsutleie for boligformål.

1.4 INDUSTRI / LAGER, I/L1

1.4.1 Område I/L1 nyttes til industri/lager. Antall og plasseringer av avkjørsler er vist på plankartet.

2. LANDBRUKSOMRÅDER

2.1 LANDBRUK, L1-L3

2.1.1 Område L1 omfatter gårdstunets nærområde og innebærer avgrensning/skjerming mot campingområdet og parselhage-området.

2.1.2 Område L2 - LNFR

Område L2 har arealformål LNFR, og skal nyttes til parselhager. Området skal ses i sammenheng med tilbud knyttet til fastvognplasser i område S4. Området skal ikke bebygges, med unntak av tiltak nevnt i bestemmelsene.

L2 kan deles inn i parseller i tråd med situasjonsplan, og det kan etableres gjerde med maks høyde 100 cm i grensen mellom parsellene. På området kan det anlegges stier og parseller i tråd med situasjonsplan. Det må sikres rasjonell arealbruk som maksimerer dyrkbart areal. Felles adkomst fra kolonihagen må videreføres gjennom stisystemet på området.

For hver parsell over 300 m², eller hvor flere parseller til sammen blir 300 m², kan det etableres en bod eller veksthus med maks areal 6 m² og maks høyde 1,8 meter til møne. Boder og veksthus kan anlegges som større felleseenheter på et fellesareal, så lenge arealet ikke overstiger 6 m² pr. 300 m² hageparsell. Boder og veksthus kan ikke benyttes til opphold eller overnatting.

Areal avsatt til felles samlingsområde kan møbleres med bord, benker og bål plass.

Bod og veksthus skal være innfestet med jordspyd eller stolper i bakken. Støpt fundamentering er ikke tillatt hverken for bod, veksthus, plattinger, sti eller gjerde.

Det skal til enhver tid foreligge situasjonsplan over område L2, som skal vise parsellering, stisystem, eventuelt fellesområde, samt plassering og størrelse på drivhus og boder. Situasjonsplanen oppdateres årlig ved behov. Gjerder på området skal utformes enhetlig. Tiltak på området skal utformes og plasseres utfra allment tilfredsstillende estetikk og en vurdering av helhetsinntrykket.

2.1.3 Område L3 skal nyttes til tradisjonelt jordbruk. Aktiviteter som i forhold til vekstsesong ikke krever jordbearbeiding, som stevner, utstillinger m.v. skal omsøkes i hvert tilfelle som dispensasjon fra gjeldende plan.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1 KJØREVEG, V1

3.1.1 Offentlig trafikkområde kjøreveg V1 nyttes som adkomst fra E39 til offentlig parkeringsareal i forbindelse med friområdene.

3.2 PARKERINGSPLASS, P1-P4

3.2.1 Område P1-P4 skal nyttes til offentlig parkeringsplass for friområdene og Gaulosenområdet.

3.2.2 Område P4 skal tilrettelegges spesielt til parkering for funksjonshemmede. Plassene merkes og skal ha lett adkomst til gangvegen. Plassenes bredde må minst være 380 cm.

4. FRIOMRÅDER

4.1 FELLESBESTEMMELSER FOR FRIOMRÅDENE

4.1.1 Friområdene er offentlige og skal opparbeides med offentlighetens tilgang for øyet.

4.1.2 Det skal settes ut benker og rastebord både på solfylte og skyggedominerende steder. Skyggedominerende steder ses i sammenheng med miljøplanting.

4.1.3 I adkomstsonene OF8 og OF9 og badeanlegg OF7 i sjø kan mudring og grusing tillates.

4.2 FRIOMRÅDE OF1-4

4.2.1 Friområde OF1-4 skal nyttes og tilrettelegges spesielt for allmennhetens uhindrede rekreasjon og opphold.

4.2.2 For friområdene OF1-OF4 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan som ivaretar allmennhetsinteressene. All tilrettelegging skal skje i samsvar med retningslinjer for universell utforming. Med bakgrunn i de nasjonale og regionale naturvern- og friluftslivsverdiene i området skal bebyggelsesplaner sendes berørte sektor-myndigheter på høring. Planen skal vise:

- Plassering og utforming av turveg.
- Plassering og utforming av byggeanlegg og ankomstanlegg i sjø.
- Avgrensing av oppholdsarealer med beplantning.
- Leke- og ballplasser, med terrengetilpasning og beplantning.
- Sikring av sårbar vegetasjon
- Plassering og utforming av badeanlegg for småbarn.
- Badebrygge tilpasset mennesker med funksjonshemming.
- Sanitæranlegg og nødvendige anlegg for drift og vedlikehold.

4.2.3 Det skal opparbeides lekeareal for barn, rasteplasser samt sandvolleybane.

4.2.4 Søndre del av friområdene OF2 og OF5 kan ivareta oppsitternes rettigheter i forhold til båtutlegg og -opplag. Det gis mulighet til enkel tilrettelegging uten tekniske inngrep.

4.2.5 Det er ikke tillatt å oppføre bygninger innenfor friområdet. Det kan likevel oppføres bygninger som fremmer allmennhetens bruk av friområdet, f.eks sanitæranlegg.

- 4.2.6 Det kan utføres erosjonssikringstiltak knyttet til strandvegetasjonen innenfor området.
- 4.2.7 All motorferdsel er forbudt, unntatt i sammenheng med drift og vedlikehold av området.
- 4.3 FRIOMRÅDE I SJØ OF5-6
 - 4.3.1 Friområde i sjø OF5-6 skal nyttes og tilrettelegges spesielt for allmennhetens uhindrede rekreasjon og opphold knyttet til badeaktiviteter.
 - 4.3.2 Friområde OF5-6 avmerkes med godkjente gule bøyer som viser avgrensning i sommerhalvåret, fra 01.05 til 01.09.
 - 4.3.3 All motorisert ferdsel er forbudt.
- 4.4 FRIOMRÅDE I SJØ BADEOMRÅDE OF7
 - 4.4.1 Friområde badeområde OF7 kan tilrettelegges som utendørs basseng spesielt tilrettelagt for barn.
- 4.5 ANNET FRIOMRÅDE I SJØ OF8-9
 - 4.5.1 Annet friområde i sjø OF8 skal nyttes som adkomstsone for ro- og seilportaktiviteter.
 - 4.5.2 Annet friområde i sjø OF9 skal nyttes til adkomstsone for fritidsbåter til og fra stranda.
 - 4.5.3 Annet friområde i sjø OF8 – OF9 avgrenses med godkjente markeringsbøyer.
- 4.6 FRIOMRÅDE TURVEI OF10
 - 4.6.1 Langs strandarealets hele lengde opparbeides friområde turvei OF10 til gang- og sykkelformål, samt tilrettelegging for rullestolbrukere/funksjonshemmede osv. Turveien stenges for motorisert kjøretøy i planområdets nordre og søndre del.
 - 4.6.2 I planområdets søndre del knyttes friområde turvei OF10 til pilegrimsled videre til Skaun via adkomst til Gamle E39.
 - 4.6.3 Friområde turvei OF10 langs stranda tilrettelegges for funksjonshemmede ved at møteplasser minst er 180 cm bred, og gjerne etableres i forbindelse med hvilebenk. Langs den ene siden av gangarealet skal det lages en kant som er ca 10 cm høy. Kanten må med jevne mellomrom være avbrutt, slik at regnvann kan slippe gjennom. Underlaget bør være fast, uten hull og ujevnheter. Stigningsgraden kan max være 1:12 over kortere strekninger. Veinormalens krav til 3% tverrfall må ikke overskrides. Ensidig tverrfall må unngås.
 - 4.6.4 Hvilebenker tilrettelegges for funksjonshemmede ved at sittehøyde skal være 45-50 cm. Sitteflata må være rundet i forkant. Det skal være armlener på begge sider ca 20 cm over sitteflata. Benkene skal ha ryggstøtte, og det skal være plass til en rullestol ved siden av. Benkene plasseres inne i lommer slik at de ikke stikker ut i turvegen.
- 4.7 ANNET FRIOMRÅDE OF11 TILFØRSELSVEG
 - 4.7.1 Annet friområde OF11 benyttes som tilførselsveg til strand- og sjøareal. Vegen er knyttet til drift av friområde.

5. SPESIALOMRÅDER

5.1 CAMPINGPlass S1-11

5.1.1 For spesialområde S1-11 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan som ivaretar krav til helse, miljø og sikkerhet knyttet til vann, strøm, avløp, vegsystem, biloppstilling, brannsikkerhet, rømningsveg, gjerder m.m. Planen skal vise avskjermede oppholdsplasser med beplantning, samt hvilke tiltak som er tillatt for de faste vognoppstillingsplassene.

5.1.2 Område S1, S2 og S12 skal nyttes til privat campingplass med fastvognplasser, utleiehytter og tilhørende anlegg. Området har adkomst via Gamle Kongeveg V5.

5.1.3 Område S3 skal nyttes til privat campingplass med tilhørende anlegg. Området har adkomst fra Gamle Kongeveg V5.

5.1.4 Område S4 nyttes til privat campingplass tilrettelagt for fastvognplasser uten fast dekke. Området har adkomst fra Gamle Kongeveg V4. Ved eventuelt opphør av bruk til campingplass, skal området gå tilbake til landbruksformål.

5.1.5 For område S4 skal plassering av midlertidige konstruksjoner og/eller anlegg skje i samsvar med søknad om tillatelse til tiltak. Søknaden skal være i samsvar med godkjent bebyggelsesplan.

5.1.6 Område S5-11 skal nyttes til privat campingplass. Det skal kun tilrettelegges for teltplasser.

5.2 VANN- OG AVLØPSANLEGG, VA1- VA2

5.2.1 Område VA1 skal nyttes til pumpestasjon for avløpsanlegg.

5.2.2 Område VA2 skal nyttes til slamavskiller for avløpsvann.

5.3 PRIVAT VEG, V3-V5

5.3.1 Spesialområde privat veg V3 i nordre del nyttes som ny adkomstveg for beboere langs strandvegen til og fra Gamle Kongeveg.

5.3.2 Spesialområde privat veg V4 utgjør planområdets nordre del av Gamle Kongeveg. Vegen er også en naturlig ferdselskorridor og pilegrimsled for gående og syklende.

5.3.3 Spesialområde privat veg V5 utgjør planområdets søndre del av Gamle Kongeveg. I søndre ende knyttes den til ferdselskorridor over til Skaun ved adkomst til gamle E39. Hindringer i vegbanen for gående og syklende skal ikke forekomme. V5 stenges for gjennomgangstrafikk ut fra trafikksikkerhetshensyn.

6. FELLESOMRÅDER

Saksnummer 16/1351-45

6.1 FELLES PARKERINGSPLASS, P5-P6

6.1.1 Område P5 er felles parkeringsplass for grunneiere i Øye felleseie. Parkeringsplassen skal nyttes til parkering for virksomhet knyttet til F1-F4, campingområdene og friområdene.

6.1.2 Område P6 er felles parkeringsplass for grunneierne i Øye felleseie.

6.2 FELLES AVKJØRSEL, FV1-FV2

6.2.1 Område felles avkjørsel FV1 skal nyttes til adkomst til S1, S2 og S12. FV1 er felles for Øye felleseie.

6.2.2 Område felles avkjørsel FV2 skal nyttes som adkomst til kombinert formål landbruk/parkering L/P1, FG1-FG11, S5-S11 samt V3. FV2 kan stenges med bom mot V3 i perioden 1.mai til 1.september. FV2 er felles for Øye felleseie.

6.3 FELLES GRØNTANLEGG FG1-11

6.3.1 Område felles grøntanlegg FG1 er felles for FS2.

6.3.2 Område felles grøntanlegg FG2 er felles for FS3-4.

6.3.3 Område felles grøntanlegg FG3-11 er felles for Øye felleseie.

6.4 FELLESBESTEMMELSER

6.4.1 Fysiske stengsler må etableres slik at det er mulighet for å passere med rullestoler og barnevogner. Service- og utrykningskjøretøy må kunne komme inn på området.

7. KOMBINERTE FORMÅL

7.1 ANNET KOMBINERT FORMÅL LANDBRUK / PARKERING L/P 1

7.1.1 Område kombinert formål L/P 1 skal nyttes til landbruk og mulighet for parkering på landbruksareal uten opparbeiding av fast dekke. Området skal betjene parkeringsbehov for virksomhet knyttet til F1-4, S5-11 samt friområdene. Fordeling av formål i forhold til vekstsesong skjer etter grunneiers behovsvurdering.

7.2 ANNET KOMBINERT FORMÅL LANDBRUK / ANNEN NÆRING L/A1-3

7.2.1 Område L/A1 viser låvebygning hvor det kan legges om til virksomhet knyttet til selskapslokale/bevertning/lager/camping. Tunets karakter med låve og øvrige bygninger skal bevares. Ved søknad om tiltak må det vises tilstrekkelig parkeringsdekning på egen eiendom i forhold til type virksomhet.

7.2.2 Område L/A2-L/A3 viser bur som kan nyttes til boligutleie. Tunets karakter med bur og øvrige bygninger skal bevares.

7.3 ANNET KOMBINERT FORMÅL FORRETNING / PARKERING F/P1

7.3.1 Område kombinert formål F/P1 skal nyttes til forretningsdrift og parkering med det formål å understøtte virksomhet knyttet til fritidsområdet på Øysand. Området skal spesielt kunne betjene parkeringsbehov for allmennhet. Minimum 40% av arealet sikres til besøksparkering for friområdet. Fordeling mellom parkering og annen aktivitet må gå fram av situasjonskart/byggesøknad. Det skal ikke etableres virksomhet som er i strid med allmennhetsinteresser og camping/rekreasjonsområdets forretningside.

- 7.3.2 Område F/P1 skal kunne betjene nattparkering for bobiler og campingvogner.
- 7.3.3 I område F/P1 kan det anlegges tømmeanlegg for septik for campingvogner og bobiler.
- 7.3.4 Forretningsformålet for område F/P1 skal nyttes til serviceanlegg, overnatting og servering og understøtte område F1-F4 samt campingområdene. Tillatt tomteutnyttelse for bebyggelse BYA=40%. Ved oppføring av ny bebyggelse og endring av eksisterende, skal det tas hensyn til områdets karakter når det gjelder form, utvendig materialbruk og farge. Maksimum mønehøyde skal være 6 meter fra topp grunnmur. Bygningenes form, materialbruk og farge skal tilpasses bygningene i omgivelsene. Takvinkel skal maksimalt være 40 grader.
- 7.4 VEGSERVICEANLEGG V1
- 7.4.1 Området skal benyttes til vegservice knyttet til bevertning/bensinstasjon/verksted. Tillatt tomteutnyttelse BYA=40%.

8. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 8.1. SIKRING FOR BADENDE.
- 8.1.1 Før tilrettelegging for adkomstsoner for fritidsbåter i friområde for sjø og vassdrag skal merking for å sikre badende i sommerhalvåret være gjennomført. Merking skal skje med godkjente bøyer i tidsrommet 01.05 – 01.09.
- 8.2 UTEOMRÅDENE
- 8.2.1 For alle byggeområder skal utearealene være ferdig opparbeidet , tilsådd og beplantet før bygningene kan taes i bruk. Dersom bygningene taes i bruk utenom vekstsesong skal uteareal planeres og legges til rette for tilsåing, beplantning og slutføring i førstkommande vekstsesong.
- 8.3 KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG
- 8.3.1 Før det kan skje bygging i områdene må kommunaltekniske anlegg for vann, spillvann, overvann og kloakk være ferdig anlagt og påkoblet etablert offentlig anlegg

9. GENERELLE BESTEMMELSER

- 9.1 DUMPING AV MASSE / FORURENSNING
- 9.1.1 Det er ikke tillatt å dumpe masse i sjøen eller på land.
- 9.1.2 For å bevare områdets attraktivitet legges det særlig vekt på å håndheve forurensningslovens bestemmelser. Forurensning og forsøpling skal ikke forkomme.
- 9.2 HENSYN TIL VERNEOMRÅDENE I GAULOSEN
- 9.2.1 Tilrettelegging innen de ulike formål skal være av en slik art at den ikke går ut over verdiene i naturverneområdene i Gaulosen. Det vises til egen forvaltningsplan for verneområdene. Tilrettelegging for rekreasjon og aktiviteter innebærer opplysningsplikt i forhold til verneområdene.

Saksnummer 16/1351-45

9.3 STØY

- 9.3.1 Med tanke på lokalsamfunn og rekreasjonsformål skal det ikke legges til rette for støyende virksomhet innen planområdet. Det skal gjelde særlige atferdsregler knyttet til støy innen campingområdene og friområdene. Nærmere regler for behandling av støyende virksomhet i forbindelse med camping og annen virksomhet skal inngå som del av bebyggelsesplan.

9.4 MILJØPLANTING

- 9.4.1 Det skal gjennomføres en helhetlig beplantningsplan som en del av bebyggelsesplanene. Det skal velges treslag som er lite allergigivende. Alle nye treplantinger skal følge denne bestemmelsen.

9.5 VURDERINGER UT FRA FLOMSONEKART OG GRUNNVANNSTAND

- 9.5.1 Flomsonekart for Melhus viser at deler av området kan være utsatt for stor flo. Ved tiltak i strandsonen skal flomsonekart og grunnvannsnivå være med i vurderingsgrunnlaget.

9.6 REKLAME

- 9.6.1 Det skal ikke benyttes reklame med lyd. Annonsering skal godkjennes av kommunen i forhold til gjeldende forskrift.

9.7 TILRETTELEGGING UTENDØRS

- 9.7.1 Alle typer utendørs tilrettelegging slik som for eksempel gjerder, benker, skilt, flaggstenger, søppeldunker, sykkelstativ, belysning osv. skal gis en tiltalende utforming.

Dokumentet er godkjent elektronisk
