

Reguleringsplan for detaljregulering av Svorksjøen camping

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 2021003

Saksnummer <109/2023>

1. Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for nytt rensesanlegg til Svorksjøen camping og eksisterende hytter nord for campingen. Planforslaget har også innarbeidet de nye kravene og reglene for camping og brannsikkerhet.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Frisikt

Frisikt i avkjørsler skal være i tråd med kravene gjeldende forskrift. I frisiktsonen skal det være fri sikt i høyde 0,5 mover tilstøtende vegger.

2.2 Andre forhold

Dersom det påvises forurenset grunn under opparbeidelse av planen, skal tiltakshaver i henhold til gjeldende forskrifter utarbeide en tiltaksplan som skal godkjennes av Melhus kommune før tiltaket gjennomføres.

2.3 Eksisterende avkjørsler

Eksisterende avkjørsler som blir berørt av planforslaget skal holdes åpne igjennom hele anleggsfasen/byggeperioden. Eksisterende landbruksavkjørsler beholdes som i dag.

3. Bestemmelser til arealformål

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

Campingplass (felt BC1-BC24)

Området er avsatt til campingplass

Innenfor område BC 1 kan det opparbeides interne vegger, gangveger og parkeringsplasser med tilhørende infrastruktur

Innenfor området BC 2 kan det oppføres servicebygg. Det Skal også oppføres mottak for tømme plass for campingenehetene. Maks byggehøyde er 9 meter. Maks m2 BYA = 300 m2.

Innenfor formålet er det regulert 21 parseller, BC 3-24, hvor det kan legges til rette for campingenheter. En parsell kan ha et maksimalt grunnareal på 1200 m². Det skal være minimum 8 meter mellom parsellene.

Det skal være minimum 4 meters avstand mellom campingenheter i den enkelte parsell og hver campingenhet kan ikke overstige 75 m².

Campingenheters ulike elementer kan ikke på noe punkt overstige en høyde på 3,5 meter over bakken.

En campingenhet omfatter campingvogn, bobil, villavogn, husvogn, telt, fortelt, spikertelt, alle typer terrasser, leegger og andre byggverk.

Dersom campingenheter ønsker innlagt vann må den også tilkobles avløp.

Ved opparbeidelse av nye campingenheter, skal disse koble seg på avløpsrenseanlegget for campingplassen. Det er ikke tillatt med punktutslipp av gråvann.

Fritidsbebyggelse-frittliggende - BFF1-BFF11

Området er avsatt til fritidsbebyggelse-frittliggende.

Det tillates inntil 150m² bruksareal inkludert uthus, anneks og garasje.

Maks gesims er 4 meter og mønehøyde 6.5 meter over planert terreng.

Bygninger skal legges naturlig i terrenget, farger og materialvalg skal underordnes naturpreget.

Parkerings skal løses på egen tomt.

Renovasjonsanlegg - BRE

Området er avsatt til offentlig renovasjonsanlegget for brukere av områdene avsatt til friområde, GF, og blå/grønnstruktur, GBG.

Innenfor formålet kan etableres felles renovasjonsanlegg for fritidsbebyggelsen BFF 1-11 etter avtale med kommunen.

Innenfor formålet kan campingplassen, BC, etablere renovasjonsanlegg etter avtale med kommunen.

Det tillates oppført bebyggelse i området med byggehøyde på maks 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Området avsatt til renovasjonsanlegg, kan flyttes innenfor formålet SPP.

Avløpsanlegg – BAV1-BAV2

Området er avsatt til offentlig renseanlegg for brukere av Svorksjøen camping og eksisterende hytter nord for campingplassen.

Det tillates inntil 500 m² bruksareal inkludert tilhørende anlegg.

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

Kjøreveg – SKV 1-4

Formålet SKV 1-2 er offentlig veg.

Formålet SKV 3 er privat veg til Campingplass

Formålet SKV 4 er felles for BFF 1-11.

Annen veggrunn - grøntareal – SVG 1-4

Formålet AVG 1-4 er offentlig.

Parkeringsplasser - SPP

Formålet SPP er offentlig parkeringsplasser. Innenfor SPP skal 5 % av parkeringsplassene være tilrettelagt for HC parkering.

Avkjørsel - KV2

Avkjørsel fra fylkesveg skal opparbeides ihht. Statens Vegvesens håndbok N100

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Blå/grønn-struktur (GBG1-2)

I områder kan det ikke oppføres større bygg eller anlegg eller gjøres terrenginngrep som reduserer områdets blå/ grønnstrukturverdi. Områdene skal ha et grønt preg. Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal tas vare på. Skjøtsel og pleie av grønnstruktur er tillatt. Det kan tillates enkel tilrettelegging som for eksempel opparbeiding av turstier, grillhytte, bål plass og utplassering av benker mv.

Plassering av grillhytte skal avklares med Melhus kommune.

Innenfor området GBG2 tillates det etablert båtutsett og kai med flytebrygger for fritidsbåter.

Friområde - GF

I områder kan det ikke oppføres bygg eller anlegg eller gjøres terrenginngrep som reduserer områdets blå/ grønnstrukturverdi. Områdene skal ha et grønt preg. Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller naturmangfold skal tas vare på. Skjøtsel og pleie av grønnstruktur er tillatt. Det kan tillates enkel tilrettelegging som for eksempel opparbeiding av turstier, utplassering av benker mv.

Vegetasjonsskjerm - GV

Området skal fungere som vegetasjonsskjerm mot tilgrensende områder til SPP og BC. Området skal ha grønt preg. Skjøtsel og pleie av grønnstruktur er tillatt.

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

LNFR areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag – L1-2

For områdene gjelder bestemmelsene til enhver tid gjeldene kommuneplan for Melhus kommune.

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

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – V 1-2

Lukking av bekker, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen er forbudt.

Innenfor området V2 tillates det etablert båtutsett og kai med flytebrygger for fritidsbåter.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikringssoner – H190

Trasen for ny ledning og renseanlegg er også regulert med hensynssone H190. Tiltak innenfor sonen må avklares med eier av anlegget. Det skal være mulig å drive landbruksdrift over ledning. Anlegget skal dimensjoneres for å tåle landbruksdrift.

5. Rekkefølgebestemmelser

Alle rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet samles i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10)

6.1 Før igangsettingstillatelse (felt BC1 – BC24)

- Det skal foreligge godkjent teknisk VVA-plan før tillatelse til tiltak kan gis.
- Ren matjord på arealer som utbygges skal ivaretas og utnyttes på best mulig måte til jordbruksformål, fortrinnsvis i nærområdet
- Det skal utarbeides en matjordplan før det gis igangsettingstillatelse der *Veileder for matjordplaner i Trøndelag* brukes som veileder
- Etablering av ny avkjørsel fra fylkesvegen skal skje før nye tiltak innenfor planområdet igangsettes

6.2 Flomfare – Avbøtende tiltak

Før det kan gis igangsettingstillatelse, må de anbefalte avbøtende tiltakene i Swecos flomrapport av 25.10.2021, gjennomføres som del av tiltaket for å redusere flomfaren slik at kravene i TEK17 vil bli oppfylt for tiltakene i planen. I flomrapporten utarbeidet av Sweco fra 25.10.2021 anbefales det at 200-årsflom med 20% klimapåslag + 0,5 meter sikkerhetspåslag benyttes som dimensjonerende hendelse. En 200-årsflom med klimapåslag og sikkerhetsmargin er beregnet til kote 237,85 (NN2000).

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.

- *Flomvurdering Svorksjøen camping* utarbeidet av Sweco, datert 25.10.2021.