

# Bestemmelser

## Reguleringsplan for Bådstø

Plandato:  
Sist revidert: 22.06.2023  
Godkjent:  
Planid: 202003

---

### § 1 Generelt

---

Formålet med planen er å utvikle detaljregulering for fritids og turistformål, i form av hotell, motell, kaféer, campingplasser og utleie av hytter og fritidsleiligheter og lignende.

---

### § 2 Reguleringsformål og hensynssoner

---

---

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-5 og 12-6:

**Reguleringsformål (PBL § 12-5):**

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

- Fritids- og turistformål (BFT)
- Næringsbebyggelse (BN)
- Bolig (BBF)

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

- Veg (SV)
- Annen Veggrunn grøntareal (SVG)
- Gangvei (SGS)

Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Naturområde (GN)
- Turveg (GTV)
- Badeplass/-område (GBP)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr. 6)

- Friluftsområde i sjø (VF) - Badeområde (VB)

Hensynssoner (PBL § 12-6): -

- Faresone flom  
(H320)
- Faresone støy (H210-220)

-

---

---

## § 3 Rekkefølgebestemmelser

---

### 3.1 Rekkefølgebestemmelser

- 3.1.1 Det kan ikke igangsettes tiltak etter pbl § 20-1 finne sted før tekniske anlegg, veg, vann- og avløpsløsning er godkjent, jf. PBL kap. 18.
- 3.1.2 Byggesøknad skal følges av plan for overvannshåndtering som viser prinsipper for håndtering av takvann, overvann og fordrøyningsareal, eventuelt utvidet grøft og infiltrasjonsareal.
- 3.1.3 Det skal etableres minimum 1 brannhydrant før det gis igangsettingstillatelse på nye tiltak. Plassering av ny brannhydrant skal godkjennes av LRBV.

---

## § 4 Fellesbestemmelser

---

### 4.1 Overflatevann

Utslipp av overvann fra planområdet skal ikke være større etter utbygging enn før utbygging.

Alt overvann skal håndteres lokalt. Overvann fra bebyggelse og vegareal føres i grøfter mot naturlige eller kunstige fordrøyningsmagasiner uten at det gjøres store inngrep. Byggesøknad skal vise hvordan overvann håndteres på tomta.

Terreng rundt byggverk skal planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

### 4.2 Universell utforming

Utforming skal skje i henhold til gjeldende teknisk forskrift for tidspunktet for byggesøknaden.

### 4.3 Terreng og vegetasjon

Ny utbygging skal tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon slik at det blir minst mulig terrenginngrep. Opprinnelig terreng skal ikke endres mer enn 1.5 m

### 4.4 Dokumentasjon

Søknad om rammetillatelse/tillatelse til tiltak skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:500 eller større. Situasjonsplanen skal vise:

- Plassering av bygninger
- Plassering og utforming av tilkomst
- Parkeringsplasser
- Endring av terreng (både fylling og skjæring) illustrert med eksisterende og planlagte terrengkoter og høydetall
- Forstøtningsmurer med angivelse av høyde over eksisterende og planlagt terreng
- Piler som viser avrenning for overvann ut fra tomta

Kommunen kan kreve innsendt terrengprofiler som viser bebyggelsens plassering i høyde, både i forhold til opprinnelig og ferdig planert terreng.

### 4.5 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeid straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres automatiske fredede sikringszone på 5 meter, jf. lov om kulturminner §6. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

## 4.6 Energi og miljø

Det skal i byggesøknad redegjøres for valg av energiløsninger og byggematerialer. Det skal legges vekt på å finne løsninger preget av miljø- og ressurstenkning. Ved bruk av solpaneler/solceller skal disse etableres som en integrert del av tak eller veggfasader.

## 4.7 Sikkerhet mot flom

Før det gis byggetillatelse på område BFT1 og 3 skal sikkerhet mot flom dokumenteres dersom nye byggetiltak plasseres innenfor faresone H320\_1

Før det gis byggetillatelse på område BN\_1 skal sikkerhet mot flom dokumenteres dersom bygningskroppen er innenfor faresone H320\_2

## 4.8 Drikkevann

Det er forbudt å forurense drikkevann. Forbudet omfatter alle aktiviteter, fra vanntilsigsområdet til tappepunktene, som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset. Med aktiviteter menes også friluftsliv og annen utøvelse av allemannsretten.

## 4.9 Bostyrer

Bestyrer av campingplassen kan til enhver tid ha fast bopel på campingplassen.

---

## § 5 Reguleringsformål

---

### BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 5.1 Fritids og turistformål (BFT 1)

Innenfor dette formålet tillates bygg til næringsvirksomhet i form av servering, hotell/motell, samt bygg som ansees som nødvendig for slik drift. Det kan etableres fellesparkering innenfor arealformålet.

---

##### 5.1.1 Størrelse, utnyttning

Maksimal utnyttelse er 50 % BYA.

Møne- og gesimshøyde for hver bygning skal ikke være større enn 10/9,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

For bygg med horisontale takflater skal gesimshøyden målt fra gjennomsnittlig planert terreng ikke overskride 10,5 meter

### 5.1.2 **Utforming**

Det tillates bygninger med flatt, pult og saltak.

Utforming og fargevalg på bebyggelsen skal harmonere med omgivelsene og øvrig bebyggelse.

## 5.2 Fritids og turistformål (BFT 2) - Døgnplasser

Området skal benyttes som oppstillingsplass for telt, campingvogner eller bobiler som leies på døgnbasis. Området kan tilrettelegges for døgnoppstillingsplasser forobil. Tømmeanlegg tillates ikke.

## 5.3 Fritids og turistformål (BFT 3-4)

Området merket BFT 3-4 skal nyttes til campingplass med tilhørende anlegg. Tilhørende anlegg omfatter teltplass, areal for langtidplassering av campingenheter, utleiehytter, vegeer, servicebygg, sanitærbygg, grøntarealer, lekeplasser og gangstier.

I en campingenhet inngår en campingvogn,obil, villavogn, husvogn o.l. med tilhørende telt, fortelt, spikertelt, terrasse, levegg og lignende byggverk. Campingenheter skal ikke overstige 75 m<sup>2</sup> og ikke på noe punkt overstige en høyde på 4,0 meter over bakken. Avstandskrav mellom campingenheter fremgår av TEK.

### **For permanente campingenheter gjelder følgende bestemmelser:**

- Platting/terrasse i tilknytning til spikertelt/fortelt skal ikke være høyere enn 0,5 m over planert terreng.
- Grunnmur, støpte eller nedgravde pilarer tillates ikke.

### 5.3.1 **Størrelse, utnyttning**

Maksimal utnyttelse er 60% BYA.

Maksimal størrelse på utleiehytte er 50m<sup>2</sup> BYA.

Maksimal størrelse på øvrige bygg er 200m<sup>2</sup> BYA.

Møne- og gesimshøyde for hver bygning skal ikke være større enn 7,5/6,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

For bygg med horisontale takflater skal gesimshøyden målt fra gjennomsnittlig planert terreng ikke overskride 6,5 meter.

### 5.3.2 **Utforming**

Det tillates bygninger med flatt, pult og saltak.

Utforming og fargevalg på bebyggelsen skal harmonere med omgivelsene og øvrig bebyggelse.

## 5.4 Fritids og turistformål (BFT 5)

Innenfor arealformålet kan det oppføres bygg i form av flerbrukshall.

### 5.4.1 Størrelse, utnyttning

Maksimal utnyttelse er 80 % BYA.

Største tillate bygg er 1000m<sup>2</sup>.

Møne-/ og gesimshøyde for hver bygning skal ikke være større enn 10/9,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

For bygg med horisontale takflater skal gesimshøyden målt fra gjennomsnittlig planert terreng ikke overskride 10,5 meter

### 5.4.2 Utforming

Det tillates bygninger med saltak.

Utforming og fargevalg på bebyggelsen skal harmonere med omgivelsene og øvrig bebyggelse. Det skal hovedsakelig benyttes trematerialer.

## 5.5 Næringsareal (BN)

Innenfor arealformålet kan det oppføres næringsbygg. Byggene skal være i tre-materialer.

### 5.5.1 Størrelse, utnyttning

Maksimal utnyttelse er 50 % BYA.

Møne-/ og gesimshøyde for hver bygning skal ikke være større enn 7,5/6,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygget.

### 5.4.2 Utforming

Det tillates bygninger med saltak.

Materialbruk, proporsjoner og fargevalg på bebyggelsen skal harmonere med eksisterende bygg/haller på Stavsplassen.

## 5.5 Bolig (BBF)

Arealet skal brukes til boligbebyggelse.

### 5.6.1 Størrelse, utnyttning

For boligbygg skal gesimshøyde maksimum være 6.1 m og mønehøyde maksimum 9.1 m - målt fra ferdig gulv.

For frittstående garasje skal mønehøyde ikke overstige 5.5 m og gesimshøyde ikke overstige 3.5 m målt fra ferdig gulv

## SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 5.6 SV1

SV1 skal være åpen for allmenn ferdsel og tilgjengelig for utrykningskjøretøy.

### 5.7 Annen veggrunn - grøntareal

Områder vist som annen veggrunn – grøntareal kan benyttes til nødvendig annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter, støyskjerming, rekkverk, stabiliserende tiltak, sikkerhetssoner, snødeponering o.l

### 5.8 Gangvei til badestrand

Området skal benyttes som gang og sykkelsti til badeplass.

## GRØNNSTRUKTUR

### 5.9 Badeplass-/område (GPB\_1)

Innenfor dette formålet tillates etablering og tilrettelegging av badeplass med de fasiliteter dette innebærer, eksempelvis spiseplasser/benker. Videre fasiliteter som sandvolleyball, boccia etc.

Badeplassen skal være tilgjengelig for allmennheten.

Det må sørges for toalettfasiliteter tilpasset dagstrafikk enten i form av mobile/midlertidige enheter eller i kombinasjon med sanitærfasiliteter på campingplassen. Det er ikke tillatt med overnatting.

### 5.10 Naturområde GN

Innenfor område avsatt til naturområde er varige inngrep ikke tillatt. Områdets spesielle naturtyper og biologiske mangfold skal ivaretas. Varsom skjøtsel er tillatt.

### 5.11 Gjennomgang GTV\_1

GTV\_1 skal holdes åpen for allmenn ferdsel frem til kulvert under E6. GTV\_1 kan gruses og benyttes av motorisert kjøretøy.

## BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

### 5.12 Badeområde i sjø (VB1)

Områdene kan opparbeides med badebrygger og andre tiltak som naturlig tilhører formålet.

---

### 5.13 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VF1 og 2)

Området kan nyttes til bading, fiske, robåter og andre friluftaktiviteter i sjø. Nye brygger tillates ikke.

## § 6 Hensynssoner

---

### 6.1 Faresone flom (H320)

I flomutsatte områder skal det kreves særlig dokumentasjon på at kravene i forhold til sikkerhetsklasse mot flom gitt i TEK 17 eller senere forskrift, er ivaretatt før igangsettingstillatelse kan gis. Det kan her være nødvendig med flomforebyggende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot flom. For eksisterende bebyggelse innenfor hensynssonen for flom bør flomforebyggende tiltak vurderes

### 6.2 Hensynsone støy (H210 og 220)

Det skal dokumenteres i byggesak at aktuelle krav til støynivå er ivaretatt.

For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for alle tiltak i området. Støynivå innendørs skal tilfredsstillende kravene i de til enhver tid gjeldende nasjonale lover, forskrifter og retningslinjer.