



Planbestemmelser

Detaljregulering for Olderfjord turistsenter

PlanID: 2023001

Dokumentdato: 19.8.2025

Planstatus: Privat reguleringsforslag

Dato for vedtak i kommunestyret: -





1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å sikre hjemmel til fremtidige byggetiltak for videre utvikling av etablert turistsenter med hotell- campingplass og tilhørende kro og forretningsvirksomhet.

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området avsatt til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg jf. § 12-5 nr. 1
 - Campingplass (1173)
 - Hotell/overnatting (1320)
 - Kombinert bebyggelse og anlegg (1800)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur jf. § 12-5 nr. 2
 - Veg (2010)
 - Kjøreveg (2011)
 - Gang/sykkelveg (2015)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Grønnstruktur jf. § 12-5 nr. 3
 - Blågrønnstruktur (3001)
 - Vegetasjonsskjerm (3060)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone jf. § 12-5 nr. 6 (6001)

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er det avsatt følgende hensynssoner:

- Faresoner jf. § 11-8 nr. a
 - Faresone for høyspenningsanlegg (h370)

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

Bestemmelser under punkt 2 gjelder for hele planområdet.

2.1 Estetisk utforming av bebyggelse

Bygg skal utformes slik at bebyggelsen innenfor hvert delområde får et helhetlig formspråk med hensyn til form, materialbruk og fargevalg jf. 12-7 nr. 1.

2.2 Grenseverdier for støy

Følgende grenseverdier for støy gjøres gjeldende jf. § 12-7 nr. 3:

- a) Regelmessig bruk av motorkjøretøy og andre støyende redskaper skal ikke gi støy som overskrider følgende grenseverdier:
 - hele døgnet (Lden): 55 dB
 - fra kl 23.00-07.00 (L5AF): 70 dB
- b) Bygge- og anleggsvirksomhet skal ikke gi støy som overskrider følgende grenseverdier:
 - fra kl 07.00-19.00 (LpAeq12h07-19): 65 dB
 - fra kl 19.00-23.00 (LpAeq4h19-23), eller søndag/helligdag fra kl 07.00-23.00 (LpAeq16h07-23): 60 dB
 - fra kl 23.00-07.00 (LpAeq8h23-07): 45 dB

Alle grenseverdier gjelder innfallende lydtryknivå og gjelder utenfor rom med støyfølsomt bruksformål i boliger og fritidsboliger. Dersom støymålinger angir støy over grenseverdiene,



skal den støyende aktiviteten stanses inntil tilfredsstillende støyreducerende tiltak er gjennomført.

2.3 Utforming av privat veiareal

Private veier og kjørearealer innenfor bygg- og anleggsområdene skal utformes slik at lastebil har tilgang til avfallsstasjoner, brannhydranter, samt offentlig avfallsanlegg jf. 12-7 nr. 4.

2.4 Krav om brannhydrant

Innenfor planområdet tillates ikke nye brannventiler i kum. For tilstrekkelig tilgang til slukkevann skal det etableres brannhydranter jf. § 12-7 nr. 4.

3 Bebyggelse og anlegg

Bestemmelser under punkt 3 gjelder for områder for bebyggelse og anlegg som angitt i § 12-5 nr. 1.

3.1 Campingplass (1173)

Følgende bestemmelser gjelder for områder for campingplass merket C1, C2 og C3:

- a) Innenfor områdene tillates følgende bebyggelse og anlegg jf. § 12-7 nr. 1:
 - campinghytter/utleiehytter og andre bygninger for overnatting
 - andre mindre bygg inntil 70 m²-BRA knyttet til campingbebyggelse
 - bygg knyttet til nødvendig teknisk infrastruktur
 - oppstillingsplasser for bobil og caravan
 - interne veier og parkeringsplasser
 - ladestasjoner for elbiler og andre elektriske kjøretøy
 - områder for snølagring
 - teltplasser
 - lekeplasser
 - tekniske anlegg og andre anlegg knyttet til tillatt bebyggelse, inkludert nettstasjon for distribusjon av kraft.
- b) Ved søknad om frittliggende bygg, eller tilbygg som overstiger 70 m²-BRA skal det utarbeides utomhusplan, samt en VAO-plan for hele det aktuelle utbyggingsfeltet jf. § 12-7 nr. 1.
Utomhusplan skal utarbeides i målestokk 1:500 eller større, angi samlet tomteutnyttelse og vise utforming av den ubebygde del tomten med:
 - terrengets utforming
 - kjørearealer
 - områder for snølagring
 - plassering av biloppstillingsplasser
 - plassering av lekeapparat eller liknende innretninger
 - plassering av tømmestasjon for bobiler og campingvogner
 - plassering av avfallsstasjoner
 - grøntområdenes utstrekning
 - gjerder høyere enn 1,5 meter

VAO-plan skal vise prinsippløsning for overvannshåndtering, løsning for tilknytning til offentlig vannforsyning, inkludert tilgang til slukkevann og løsning for tilknytning til offentlig avløp.



- c) Samlet utnyttelsesgrad for hvert delområde skal ikke overstige 20 %-BYA jf. § 12-7 nr. 1.
- d) Hver campinghytte/utleiehytte skal ikke overstige 100 m²-BRA. Inntil to enheter kan slås sammen til ett bygg på maksimalt 200 m²-BRA. Spikertelt/villavogner skal ikke overstige 20 m²-BRA. Øvrige bygg skal ikke overstige 400 m²-BRA.
- e) Byggehøyde skal ikke overstige 6,0 meter over gjennomsnittlig terreng jf. § 12-7 nr. 1. For bygg nærmere enn 30 meter fra boligtomt skal byggehøyde ikke overstige 5,0 meter over gjennomsnittlig terreng.
- f) Det tillates ikke bebyggelse nærmere enn 4 meter offentlig vann og avløpsledninger målt fra senterlinje for rørtrasé jf. 12-7 nr. 1.
- g) Innenfor C1 skal bygg dimensjoneres, eller sikres mot flom med vannstand opptil 4,8 moh. jf. § 12-7 nr. 4. Dimensjonerende vannstand kan reduseres fra 4,8 moh. til 4,4 moh. dersom kulvert under E69 er dimensjonert og sikret for å lede bort vannmengder som tilsvarer minimum 200-årsflom. For C2 og C3 skal byggverk som plasseres under 2,8 moh. dimensjoneres eller sikres mot flom.
- h) Det skal sikres gangatkomst fra campingplass C2 og C3 til stranda ved hhv BSV1 og BSV2 fra campingplassen jf. § 12-7 nr. 4.
- i) Før det kan gis midlertidig brukstillatelse, eller ferdigattest til ny bebyggelse innenfor C1 skal etablert avkjørsel fra o_KV1 til C1 og C2 stenges som angitt på plankartet jf. § 12-7 nr. 10. Bestemmelsen gjelder ikke for bebyggelse som er flyttet fra C2 til C1.
- j) Før det tillates ny bebyggelse nærmere enn 8 meter fra BSV1 eller BSV2 skal det etableres en støttemur/plastringsmur som hindrer erosjon langs stranda BSV1 og BSV2 jf. § 12-7 nr. 10.

3.2 Hotell og overnatting (1320)

Følgende bestemmelser gjelder for området for hotell og overnatting merket HO1:

- a) Innenfor området tillates følgende bebyggelse og anlegg jf. § 12-7 nr. 1:
 - hotell og bygg for overnatting
 - lagerbygg knyttet til turistvirksomheten
 - andre mindre bygg inntil 70 m² knyttet til næringsbebyggelsen
 - bygg og anlegg knyttet til nødvendig teknisk infrastruktur
 - ladestasjoner for elbiler og andre elektriske kjøretøy
 - interne veier og parkeringsplasser
 - områder for snølagring
 - lekeplasser
- b) Ved søknad om frittliggende bygg, eller tilbygg som overstiger 70 m²-BRA skal det utarbeides utomhusplan, samt en VAO-plan for hele det aktuelle utbyggingsfeltet jf. § 12-7 nr. 1. Utomhusplan skal utarbeides i målestokk 1:500 eller større, angi samlet tomteutnyttelse og vise utforming av den ubebygde del tomten med:
 - terrengets utforming
 - kjørearealer
 - områder for snølagring
 - plassering av biloppstillingsplasser



- plassering av lekeapparat eller liknende innretninger
- plassering av avfallsstasjoner
- grøntområdenes utstrekning
- gjerder høyere enn 1,5 meter

VAO-plan skal vise prinsipp-løsning for overvannshåndtering, løsning for tilknytning til offentlig vannforsyning inkludert tilgang til slukkevann og løsning for tilknytning til offentlig avløp.

- c) Samlet utnyttelsesgrad skal ikke overstige 30 %-BYA jf. § 12-7 nr. 1.
- d) Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 21,0 moh. jf. § 12-7 nr. 1.
- e) Atkomst til idrettsanlegg på naboeiendom som angitt i bestemmelsesområdet #1 skal ikke stenges jf. § 12-7 nr. 4.
- f) For tiltak som krever utomhusplan skal det etableres minimum antall parkeringsplasser som angitt under jf. § 12-7 nr. 7:
 - 1,0 plass per utleieleilighet
 - 0,5 plasser per gjesterom på hotellbygg

3.3 Kombinert bebyggelse (1800)

Følgende bestemmelser gjelder for området for kombinert bebyggelse merket KBA1:

- a) Innenfor området tillates følgende bebyggelse og anlegg jf. § 12-7 nr. 1:
 - hotell og restaurantbygninger
 - forretningsbygning i form av butikkbygning
 - lagerbygg knyttet til turistvirksomheten
 - boligbebyggelse
 - andre mindre bygg knyttet til bolig-, hotell-, forretnings-, eller campingbebyggelse
 - bygg og anlegg knyttet til nødvendig teknisk infrastruktur
 - oppstillingsplasser for busser
 - oppstillingsplasser for bobiler og caravan
 - interne veier og parkeringsplasser
 - ladestasjoner for elbiler og andre elektriske kjøretøy
 - områder for snølagring
 - lekeplasser
- b) Ved søknad om frittliggende bygg, eller tilbygg som overstiger 70 m²-BRA skal det utarbeides utomhusplan, samt en VAO-plan for hele det aktuelle utbyggingsfeltet jf. § 12-7 nr. 1. Utomhusplan skal utarbeides i målestokk 1:500 eller større, angi samlet tomteutnyttelse og vise utforming av den ubebygde del tomten med:
 - terrengets utforming
 - kjørearealer
 - områder for snølagring
 - plassering av biloppstillingsplasser
 - plassering av lekeapparat eller liknende innretninger
 - plassering av avfallsstasjoner
 - grøntområdenes utstrekning



- gjerder høyere enn 1,5 meter

VAO-plan skal vise prinsipp-løsning for overvannshåndtering, løsning for tilknytning til offentlig vannforsyning inkludert tilgang til slukkevann og løsning for tilknytning til offentlig avløp.

- c) Samlet utnyttelsesgrad skal ikke overstige 40 %-BYA jf. § 12-7 nr. 1.
- d) Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 13,0 moh. (NN2000) jf. § 12-7 nr. 1.
- e) Ny frittliggende bebyggelse skal dimensjoneres, eller sikres mot flom med vannstand opptil 4,8 moh. jf. § 12-7 nr. 4. Dimensjonerende vannstand kan reduseres fra 4,8 moh. til 4,4 moh. dersom kulvert under E69 er dimensjonert og sikret for å lede bort vannmengder som tilsvarer minimum 200-årsflom. For eksisterende bebyggelse kan det tillates inntil ett tilbygg på maksimalt 50 m²-BRA uten krav om sikring.
- f) Ny bebyggelse tillates ikke plassert slik at busser vil måtte rygge for å kjøre inn på og ut fra eiendommen jf. § 12-7 nr. 4. Ved etablering av ny avkjørsel fra Kv Nesbakken skal avkjørselen dimensjoneres for buss.
- g) Innenfor området tillates inntil én enebolig med uteleiedel jf. § 12-7 nr. 5.
- h) For tiltak som krever utomhusplan skal det etableres minimum antall parkeringsplasser som angitt under jf. § 12-7 nr. 7:
 - 0,5 plasser per gjesterom på hotellbygg
 - 2,0 plasser per 100 m²-BRA forretningsbygg
 - 5,0 plasser per 100 m²-BRA restaurantbygg
 - 2,0 plasser for enebolig, eller 3,0 plasser for enebolig med uteleiedel.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Bestemmelser under punkt 4 gjelder for områder for samferdselsteknikk og teknisk infrastruktur som angitt i § 12-5 nr. 2.

4.1 Felles for vegareal (2010), kjøreveg (2011), gang/sykkelveg (2015) og annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)

Følgende bestemmelser gjelder felles for vegareal merket o_V1, kjøreveg merket o_KV1, gang- og sykkelveg merket o_GS1 og annen veggrunn – tekniske anlegg:

- a) Innenfor områdene tillates veganlegg i tråd med formålet og nødvendig teknisk infrastruktur for vann- og avløp, strømforsyning, teleforsyning mv. jf. § 12-7 nr. 1.
- b) Ved etablering av nye avkjørsler, eller utbedring av veganlegg, skal tiltaket utformes i tråd med Statens vegvesens gjeldende vegnormaler jf. § 12-4 nr. 4.
- c) Vegarealene skal være offentlig jf. 12-7 nr. 14.

5 Grønnstruktur

Bestemmelser under punkt 5 gjelder for områder for grønnstruktur som angitt i § 12-5 nr. 3.



5.1 Blågrønnstruktur (3002)

Følgende bestemmelser gjelder for områder for blågrønnstruktur merket BG1 og BG2:

- a) Innenfor områdene tillates følgende tiltak jf. § 12-7 nr. 1:
 - inntil tre gangveier over vassdraget for passasje mellom områdene KBA1 og C1.
 - inntil én gangvei over vassdraget for passasje mellom områdene C2 og C3.
 - nødvendig teknisk infrastruktur for vannforsyning, avløp, strømforsyning mv.
 - nødvendige tiltak for bortledning av overvann for hindring av flom
- b) Innenfor områdene tillates ikke oppføring av bygninger og plassering av varige, midlertidige eller transportable konstruksjoner eller andre anlegg enn de som er angitt i punkt a) jf. § 12-7 nr. 2.
- c) Kantvegetasjon langs vassdraget skal bevares jf. vannressursloven jf. § 12-7 § nr. 9.

5.2 Vegetasjonsskjerm (3060)

Følgende bestemmelser gjelder for områder for vegetasjonsskjerm merket VS1 og VS2:

- a) Innenfor VS2 tillates det etablert voll og/eller støyskjerm eller levegg med samlet høyde inntil 2,0 meter fra opprinnelig terreng jf. § 12-7 nr. 1. Støyskjerm/levegg skal plasseres minimum 1 meter fra eiendomsgrense.
- b) Innenfor områdene for vegetasjonsskjerm tillates ikke oppføring av bygninger og plassering av varige, midlertidige eller transportable konstruksjoner, eller anlegg med unntak av tiltak som angitt i punkt a) jf. § 12-7 nr. 2.
- c) Skog og høy vegetasjon skal bevares jf. § 12-7 § nr. 9.

6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Bestemmelser under punkt 6 gjelder for områder for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone som angitt i § 12-5 nr. 6.

Følgende bestemmelser gjelder for områder merket BSV1 og BSV2:

- a) Innenfor områdene tillates ikke bebyggelse eller anlegg med unntak av offentlig infrastruktur under bakken jf. § 12-7 nr. 2.

7 Bestemmelser til hensynssoner

Bestemmelser under punkt 7 gjelder for angitte hensynssoner som angitt i § 12-6 jf. § 11-8.

7.1 Faresone høyspentanlegg (H370)

Følgende bestemmelser gjelder for faresone for høyspentanlegg merket H370_1:

- a) Innenfor faresonen tillates ikke ny bebyggelse, eller etablert andre faste innretninger eller virksomhet som kan være til ulempe for ledningsnettet. jf. § 12-7 nr. 2. Fareområdene omfatter restriksjonsområder omkring kraftlinjer jf. forskrift om elektriske forsyningsanlegg.