

REGULERINGSPLAN KOKELV VEST

REGULERINGSBESTEMMELSER

Datert 23.05.05

§ 1. FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser er å legge forholdene til rette for etablering av hotell/orbuer, campingplass, boliger, hytteområder og naust i Kokelv, i Kvalsund kommune.

§ 2. GENERELLE BESTEMMELSER

2.1 Planbegrensning

Bestemmelsene gjelder for reguleringsplan Kokelv vest. Planområdet strekker seg fra Kokelva til Masterelv og er vist med plangrenser på plankart datert 23.05.05 i målestokk 1:2000.

2.2 Bebyggelsesplan

Før tiltak iverksettes i hytteområdene skal det utarbeides en bebyggelsesplan, som viser tomter, bebyggelse og interne veier og parkeringsplasser. Bebyggelsesplanen skal sendes på høring til sektormyndighetene før vedtak fattes. Planen skal godkjennes av Utviklingsutvalget.

2.3 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med virksomhet kommer frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må alt arbeid stanses, og kulturmyndighetene varsles.

2.4 Forhold til Plan- og bygningsloven

I tillegg til disse bestemmelsene gjelder Plan- og bygningsloven.

2.5 Reindrift

Beboerne gjøres oppmerksom på, og må ta hensyn til at det er rein i området, og beboerne er selv ansvarlige for å skjerme hager/plener fra beitende dyr.

2.6 Søke- og meldepliktige tiltak:

Det skal legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:1000 som viser plassering av bygget, uthus/garasje og parkeringsplass. Det skal vedlegges profiler som viser byggets terrengtilpassing.

2.7. Terrenginngrep og vegetasjonspleie:

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene og opparbeidet veier og parkeringsplasser.

Terrengskader, veiskjæringer og lignende skal i så stor grad som mulig utbedres og tilsåes med vegetasjon. Dette gjelder også tidligere tiltak innenfor området.

Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veier skal reetableres med vegetasjon.

Planutvalget kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

2.8. Farger:

Bebyggelsen skal overflatebehandles i nøytrale jordfarger.

2.9. Inngjerding

Inngjerding av fritidseiendommen innenfor planområdet er ikke tillatt.

§ 3. REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål, jfr. Plan- og bygningsloven §25:

1. Bygeområder (Pbl § 25.1, ledd nr. 1) Boligbebyggelse (B1 – B10)
Fritidsbebyggelse (H1 – H13)
Hotell/Næring
Campingplass (C2)
Naustområde (N2)
2. Offentlige trafikkområder (Pbl §25.1, ledd nr.3)
Kjørevei
3. Spesialområder (Pbl § 25.1, ledd nr.6) Bevaring av landskap og vegetasjon
Privat adkomst vei (PV1 og PV2)
Friluftsområde (F1 – F11)
4. Fellesområder (Pbl § 25.1, ledd nr.7) Felles lekeplass (LEK)
Felles adkomst vei (FV1 – FV7)

§ 4. BYGGEOMRÅDER:

4.1 Områder for boligbygging

- 4.1.1 Området skal bebygges med frittliggende eneboliger. Innenfor områdene B3 og B4 er det mulighet for etablering av flere nye boligheter. Dersom det etableres mer enn 2 nye boliger pr. tomt, så kreves det en detaljert situasjonsplan eller bebyggelsesplan. Denne planen skal godkjennes av utviklingsvalget i kommunen.

- 4.1.2 Samtlige boliger, carport/garasjer m.v. skal ha saltak. Møneretningen skal i utgangspunktet være parallelt med terrenget. Dersom utnyttelsen av tomten eller andre forhold tilsier at dette kan endres, kan orienteringer vurderes. Dette forholdet skal avklares ved en forhåndskonferanse med kommunen.
- 4.1.3 Takvinkel skal ligge mellom 22 og 27 grader for 1 etasjes hus og 1 etasjes hus med sokkel, og 35 – 40 grader for hus med loft.
- 4.1.4 Mønehøyden skal ikke overstige 7,5 meter, definert fra murkrone.
- 4.1.5 Bebygget areal (%-BYA), må ikke overstige 25 % av eiendommen inkl. garasje.
- 4.1.6 Bebyggelsen skal gis en utforming som er tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Det skal benyttes utvendige farger som er tilpasset området. For øvrig gjelder retningslinjer til Plan- og bygningslovens § 74.2.
- 4.1.7 Garasjen skal plasseres min. 8 m fra adkomstveiens senterlinje når garasjeporten vender mot veien. Når garasjeporten ikke vender mot adkomstveien, skal garasjen ikke plasseres nærmere enn 2 meter fra tomtegrense mot veg. Garasjen kan plasseres 1 m fra nabogrense. Adkomstveien til garasjen skal ha en lengde på 6 m fra adkomstveiens kjørebane og ha en maks. skråning på 7 %.
- 4.1.8 Avkjørsel til tomta, plassering av garasje og parkeringsplasser ihht. arealplanens bestemmelser skal vises ved søknad om byggetillatelse.

4.2 Områder for fritidsbebyggelse.

- 4.2.1 Totalt bebygget areal kan være inntil 150 m² pr. tomt.
- 4.2.2 Bebyggelsen skal tilpasses terrenget mest mulig, med hoved møneretningen parallelt med terrenget. Dersom utnyttelsen av tomten eller andre forhold tilsier dette kan andre orienteringer vurderes. Dette forholdet skal avklares ved en forhåndskonferanse med kommunen. Mønehøyden skal ikke overstige 7,5 meter, definert fra murkrone. Grunnmur skal ikke overstige 60 cm
- 4.2.3 Takvinkel skal ligge mellom 22 og 27 grader for 1 etasjes hus, og 35 – 40 grader for fritidsboliger med loft.
- 4.2.4 Før tiltak kan igangsettes må det utarbeides en felles plan for strømtilknytning, vann og avløp.

4.2.5 Det er ikke tillatt å gjerde inn fritidseiendommene.

4.2.6 Det ubebygde areal av tomten skal bevares mest mulig ubeskadiget.

4.3 Område for hotell/næring.

Her kreves det bebyggelsesplan for området. Området er på ca. 5,3 daa. Bebyggelsesplanen skal spesielt ta hensyn til Masterelva. Det skal planlegges en opprydding i eksisterende fylling slik at den får et tiltalende utseende. I Bebyggelsesplanen skal det taes hensyn til et tilstrekkelig antall parkeringsplasser for å dekke planlagt aktivitet. Bebyggelsesplanen skal sendes sektormyndighetene til høring.

4.4 Område for campingplass.

Her kreves det bebyggelsesplan for området, som viser parkeringsplass og adkomst.

4.5 Område for naust.

4.5.1 Naustene skal plasseres slik at de utgjør en naturlig enhet og da ha lik utforming. Før tiltak igangsettes skal det foreligge en felles situasjonsplan for naustområdet.

4.5.2 Avstanden mellom bygningene skal vær inntil 2 meter. Det er ikke tillatt å dele opp området med gjerder.

4.5.3 Grunnflate for naustene skal ikke overstige 25 m². Naustene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader, og møneretningen skal være i byggets lengderetning. Mønehøyden skal ikke overstige 4 m, målt i forhold til gjennomsnittlig terrenghøyde.

4.5.4 Naustene skal være uisolert og uten gulv. Taktekingen skal ikke ha blank eller reflekterende overflate. Utvendig kledning skal være i matte farger som ikke bryter med omgivelsene. Alle naustene skal males i samme farge.

§5. OFFENTLIG TRAFIKKAREALER

I planen inngår offentlig vegar. Veibredden er totalt 7m, inkl. kjørebane, skulder, grøft og snøopplag. 5 m kjørebane pluss 2x0,25 m skulder .

§ 6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Friluftsområder:

Innenfor friluftsområdene (F1 – F11) tillates ingen tiltak, utenom tiltak som tilrettelegger for friluftsliv (gapahuk, bålplasser, stier etc.). Eksisterende vegetasjon skal beholdes i størst mulig grad.

6.2 Kulturminner:

Innenfor spesialområdet kulturminner tillates ikke nye markinngrep og oppføring av nye bygninger eller andre installasjoner.

6.3 Bevaring av landskap og vegetasjon (BAS):

Her skal strandsonen bevares slik den er i dag. Ingen tiltak tillates, utenom tiltak som tilrettelegger for friluftsliv (gapahuk, bålplasser, stier etc.). Eksisterende vegetasjon skal beholdes i størst mulig grad. Det er kan plasseres naust i bevringsområdet, men det bare anledning til en naustklynge pr eiendom, og allmennhetens adgang til ferdsel i strandsonen skal ivaretaes. Ved planlegging av naust skal kravet om adkomst, parkeringsplass etc. ivaretaes.

6.4 Privat adkomst vei: 3 m bred.

PV1 – privat adkomst vei for B2.

PV2 – privat adkomst vei for B3.

§ 7. FELLESONRÅDER

7.1 Felles adkomst vei: 3 m bred.

FV1 – felles adkomst vei for B1 og H1

FV2 – felles adkomst vei for B4 og B6.

FV3 – felles adkomst vei for H2, H3 og B5.

FV4 – felles adkomst vei for H6

FV5 – felles adkomst vei for H4, H5 og H7.

FV6 – felles adkomst vei for H10, H11, H12 og B9.

FV7 – felles adkomst vei for H13, B10, B11 og N.

7.2 Felles lekeområde: 10,5 daa.

Området kan tilrettelegges for barn og unge, men allsidig lek, sommer og vinter. Området er felles for alle eiendommer, både eksisterende og nye innenfor planområdet.

§ 8. MILJØMESSIGE FORHOLD:

8.1 Sjøområdet:

For reguleringsplanen gjelder forskrift om ”Regulering av mudring og dumping i sjø og vassdrag”.

Et hvert tiltak som kan medføre oppvirvling av bunnsedimenter i sjøen, skal avklares med Fylkesmannen i forhold til forurensningsloven.

8.2 Støy:

Ved utarbeidelse av bebyggelsesplaner for de enkelte områder skal taes hensyn til eksisterende bebyggelse. Og det skal innarbeides støydempende tiltak i forhold til den virksomheten som skal drives innenfor det enkelte område. Støygrensene skal ikke overstige de anbefalte støygrenser gitt i Veileder TA-506 Retningslinjer for begrenning av støy fra industri.

§ 9. REKKEFØLGEBESTEMMELSER:

Det skal utarbeides planer for strøm-, vann- og avløpsanlegg ihht. Plan- og bygningslovens § 67 innenfor de enkelte områder, før tomter kan deles og bebygges.

§ 10. UNNTAK

Dersom særlige grunner tilsier det, kan Kvalsund kommune gjøre unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammen av Plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser. Vedtak om dette fattes av utviklingsutvalget.