

# **REGULERINGSPLAN KOKELV ØST**

## **REGULERINGSBESTEMMELSER**

**Datert 15.05.06 - Rev. 13.06.07.**

### **§ 1 FORMÅLET MED PLANEN**

Formålet med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser er å legge forholdene til rette for etablering av bolig, fritidsbolig, naust, næringsvirksomhet og offentlig virksomhet i Kokelv, i Kvalsund kommune.

### **§ 2 GENERELLE BESTEMMELSER**

#### **2.1 Planbegrensning:**

Bestemmelsene gjelder for reguleringsplan Kokelv Øst. Planområdet strekker seg fra Kokelva i vest til gnr 21 bnr 32 i øst, og er vist med plangrenser på plankart datert 16.06.2005, rev. 13.06.2007, i målestokk 1:2000.

#### **2.2. Bebyggelsesplan/Situasjonsplan**

Innenfor de enkelte eiendommer i planen der det ikke er innregulert konkrete delinger skal det utarbeides situasjonsplan for inntil 2 bygninger/fradelinger, ved bygging ut over dette skal det utarbeides bebyggelses plan for hele eiendommen før tiltak kan godkjennes. Bebyggelsesplanen skal godkjennes av Utviklingsutvalget. Situasjonsplan i forbindelse med tiltak skal vedlegges og profil av tomten som viser terrengetilpassing.

#### **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 melding sendes til Sametinget, Miljø- og kulturvern avdelingen og Finnmark fylkeskommune, Areal- og kulturvern avdelingen.

#### **2.4. Forhold til Lov om havner og farvann og Plan- og bygningsloven**

I tillegg til disse bestemmelsene gjelder Plan- og bygningsloven og havne og farvannsloven.

#### **2.5. Reindrift**

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

#### **2.6. Terrenngrep 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.

Terrenskader, 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.

## **2.7. Farger:**

Bebyggelsen skal overflatebehandles i nøytrale jordfarger.

## **§ 3. REGULERINGSFORMÅL**

**Planområdet er regulert til følgende formål, jfr.**

**Plan- og bygningsloven §25:**

1. Byggeområder (Pbl § 25. nr. 1)

Boligbebyggelse (B1 – B17)

Fritidsbebyggelse (H1 – H6)

Naustområde

Offentlig bebyggelse – Oppvekstsenter, Museum, Kirke og bosenter.

Næring, butikk.

2. Landbruksområder (Pbl §25. nr. 2)

Område for jord- og skogbruk

3. Offentlige trafikkområder (Pbl §25. nr. 3)

Kjørevei, parkering

Havneområde

Område for næring og fritidsbåter

Område for kai og sjørettet virksomhet.

Kommunalteknisk anlegg

Havneområde landel (molo)

Kai

4. Fareområder (Pbl §25. nr. 5)

Fareområder høyspentanlegg

5. Spesialområder (Pbl § 25. nr. 6)

Bevaring av landskap og vegetasjon (Strandsonen)

Friluftsområder.

Felles/Privat adkomst vei (FV1-FV6)

6. Fellesområder (Pbl § 25. nr. 7)

Felles leke og idrettsplass (L)

## § 4. BYGGEOMRÅDER:

### 4.1 Områder for boligbygging

4.1.1 Området skal bebygges med frittliggende eneboliger eller fritidsboliger. I B3, B4, B5 og B6 er det anledning i forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplan å anlegge rekkehus/terrassehus. For B3, B4, B5 og B6 kreves det bebyggelsesplan. For B7, B8 og B9 kreves det detaljert situasjonsplan / bebyggelsesplan ved etablering av mer enn 2 enheter pr. eiendom.

I forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplan/situasjonsplan skal det taes hensyn til areal til barns lek etc ihht. arealplanens bestemmelser.

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 dette kan andre orienteringer vurderes. Dette forholdet skal avklares ved 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 Det skal etterstrebes tomtestørrelser på 1000 til 2000 m<sup>2</sup> tilpasset fradeling ihht. delingsloven i forbindelse med utarbeidelse av målebrev.

4.1.7 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 som er en del av planbestemmelsene.

4.1.8 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 %.

4.1.9 Avkjørsel til tomta, plassering av garasje og parkeringsplasser ihht. arealplanens bestemmelser skal vises ved søknad om byggetillatelse. Ved anlegg av ny-, eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra Fylkesveien skal det innhentes tillatelse fra Statens vegvesen.

4.1.10 Innenfor områder avsatt til boligbygging er det også anledning til godkjenning av fritidsboliger med full infrastruktur. For øvrig gjelder samme bestemmelser som for boliger.

## **4.2 Områder for fritidsbebyggelse.**

4.2.1 For område H1- H6 skal det utarbeides en bebyggelsesplan for hele området samlet. Bebyggelsesplanen skal ta hensyn til tilstrekkelig parkering og tilfredstillende adkomst. Bebyggelsesplanen skal sendes på høring til sektormyndighetene før vedtak fattes. Området kan bebygges med 1 fritidsbolig pr tomt med eventuelt frittstående uthus. Totalt bebygd areal kan være inntil 150 m<sup>2</sup>. Før tiltak kan igangsettes må det utarbeides en felles plan for strømtilknytning, vann og avløp. Tomtestørrelse skal ikke overstige 1000 m<sup>2</sup>. Eventuelle områder mellom disse skal avsettes til spesialområdet – friluftsområder.

4.2.2 For områdene H1 -H6, skal det utarbeides en felles vann og avløpsplan før eventuelle nye etableringer.

4.2.3 Møneretningen skal i utgangspunktet være parallelt med terrenget. Dersom utnyttelsen av tomten eller andre forhold tilsier dette kan andre orienteringer vurderes. Dette forholdet skal avklares ved forhåndskonferanse med kommunen. Mønehøyden skal ikke overstige 7,5 meter, definert fra murkrone. Grunnmur skal ikke overstige 50 cm.

4.2.4 Takvinkel skal ligge mellom 22 og 27 grader for 1 etasjes hus, og 35 – 40 grader for fritidsboliger med loft.

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

## **4.3 Fellesområde for bygging av naust**

4.3.1 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.

4.3.2. Det er anledning å plassere naust i bevaringsområde ved unntak i bevaringsområdet ved Kokelva (vassdraget). Det kan plasseres en naustklynge for hver eiendom. Naustklyngen skal tilfredstille de øvrige bestemmelser i denne plan.

4.3.3. I forbindelse med plassering skal allmennhetens adgang til strandsone sikres. I forbindelse med naust skal det anlegges avkjøres og parkeringsplasser ihht. de øvrige bestemmelser.

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

4.3.5. Grunnflate for naustene skal ikke overstige 25 m<sup>2</sup>. 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.

4.3.6. Naustene skal være uisolert og uten gulv. Taktekkingen 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.

#### **4.3 Område for Næring/Industri**

For dette området skal det utarbeides bebyggelsesplan før tiltak iverksettes. Innenfor dette området skal det kun etableres sjørettet virksomhet.. Arealet er på ca. 21,5 daa.

#### **4.4 Område for bosenter:**

Innenfor dette området kan det bare etableres virksomhet som har tilknytning til Kokelv bo- og servicesenter.

#### **4.5 Område for Museum:**

Innenfor områdene KSM kan det bare etableres virksomhet som har tilknytning til Kokelv sjøsamiske museum med tilhørende virksomhet. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for områdene og i naustområdet hvor KSM er etablert, før tiltak kan iverksettes. Bebyggelsesplanen skal ta hensyn til tilfredstillende adkomst og parkering.

#### **4.6 Område for Kirke:**

Innenfor dette område kan det bare etableres virksomhet som har tilknytning til Kokelv kirke med tilhørende virksomhet. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for området før tiltak kan iverksettes. Bebyggelsesplanen skal ta hensyn til tilfredstillende adkomst og parkering.

#### **4.7 Område for Kokelv oppvekstsenter:**

Innenfor dette område kan det bare etableres virksomhet som har tilknytning til Kokelv oppvekstsenter med tilhørende virksomhet, herunder også idrettsanlegg og anlegg som fremmer barn og unges lek. Det skal utarbeides bebyggelsesplan for området før tiltak kan iverksettes. Bebyggelsesplanen skal ta hensyn til tilfredstillende adkomst og parkering.

### **§5. OFFENTLIG TRAFIKKAREALER:**

#### **5.1. Offentlig veg:**

I planen inngår offentlig veger. Veibredden er totalt 6,5 m, inkl. kjørebane, skulder, grøft og snøopplag med 6 m kjørebane pluss 2x0,25 m skulder. Det er avsatt veiareal for framtidig fortau. Offentlig vei er i alt vesentlig grad Fylkesveg.

#### **5.2. Havneområde:**

Dette område skal benyttes som ferdselsled innen Kokelv havn. Det er ikke anledning til oppankring av båter i dette område.

### **5.3. Område for næring og fritidsbåter:**

Dette området skal benyttes til fortøyninger for næring og fritidsbåter. Det skal fremlegges situasjonsplan for utlegg av flytebrygger etc.

### **5.4. Område for kai:**

Dette området skal benyttes til fortøyning av næringsfartøyer. Det skal fremlegges situasjonsplan før utlegg av flytebrygger etc.

### **5.5 Kommunaltekniske anlegg:**

Innenfor dette området kan det bare anlegges tiltak som har tilknytning til kommunal vannverk.

### **5.6 Havneområde – land del (molo).**

Dette området kan bare benyttes til molo. De er anledning til anlegg av kjørevei på moloen.

## **§ 6. SPESIALOMRÅDER**

### **6.1. Friluftsområder:**

Innenfor friluftsområdene tillates ingen tiltak som ikke har direkte tilknytning til friluftaktivitet, som gapahuker, stier, bålplasser, benker, etc. det tillates heller ikke utlegging av masser. Eksisterende vegetasjon skal beholdes i størst mulig grad.

### **6.2. Bevaring av landskap og vegetasjon:**

Her skal strandsonen bevares slik den er i dag. Ingen tiltak tillates som ikke har direkte tilknytning til friluftaktivitet som f. Eks. gapahuker, stier, bålplasser, benker, etc. Har etterstrevd å få et 50 m bredt belte ved sjøen, unntak ved eksisterende bebyggelse. Innen for dette området er det tillatt å plassere naust ihht. bestemmelser under § 4.3 i disse bestemmelser.

### **6.3 Høyspentlinje:**

Innenfor dette område er det ikke anledning til planlegging av tiltak uten godkjenning fra Reppvåg kraftlag.

## **§ 7. FELLESOMRÅDER**

7.1 Felles lekeplass for eiendommene innefor B6 - B14.

7.2 Felles vei til følgende områder:

FV 2: Er felles vei til eiendommene innenfor B5, og adkomst til kommunalt vannverk.

FV3: Er felles vei til eiendommene innenfor B4,

FV4: Er felles vei til eiendommene innenfor H4 og H5.

FV5: Er felles vei til eiendommene innenfor B6.

FV6: Er felles vei til eiendommene innenfor B7.

FV7: Er felles vei til eiendommene innenfor H3.

## **§ 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 tas hensyn til eksisterende bebyggelse. Bebyggelsesplaner og søknad om tiltak skal inneholde dokumentasjon ihht T-1442 (retningslinjer fra miljøverndepartementet).

## **§ 9. REKKEFØLGEBESTEMMELSER:**

**9.1.** Plan for strøm , vann- og avløpsanlegg skal utarbeides ihht. Plan- og bygningslovens § 67 før tomter deles og bygges. Vei skal opparbeides før tiltak kan iverksettes.

## **§ 10. UNNTAK**

**10.1.** Dersom særlige grunner tilsier det, kan Kvalsund kommune v/Utviklingsutvalget gjøre unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammen av Plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser.