

**REGULERINGSPLAN NEVERFJORD
SØRNESSET - BOTNELV
REGULERINGSBESTEMMELSER
Datert 15.11.04**

§ 1 Formålet med planen:

Formålet med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser er å legge forholdene til rette for boligbygging, næringsareal, offentlige arealer, småbåthavn, landbruk og fritidsformål i Neverfjord – fra Sørneset til Botnelv i Kvalsund kommune.

§ 2 Generelt:

2.1 Bestemmelsene gjelder for reguleringsplan Neverfjorden fra Sørneset til Botnelv. Planområdet er vist med plangrenser på plankart datert 15.11.04 i målestokk 1:1000.

2.2 Før tiltak iverksettes i byggeområde B6 og B7 skal det utarbeides en bebyggelsesplan, som viser tomter, bebyggelse, lekeplass, interne veier og parkeringsplasser. Planen skal godkjennes av Utviklingsutvalget.

2.3 Skulle det under gjennomføringa av enkelttiltak etter planen eller virksomhet av annet slag komme fram gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes areal- og kulturvern avdelingen, jf.lov om kulturminner av 1978, § 8.

§ 3 Reguleringsformål:

Planområdet er regulert til følgende formål:

1. Byggeområder (Pbl § 25.1, ledd nr. 1)
 - Boligbebyggelse (B1 – B8)(B5,6,7 er ny)
 - Fritidsbebyggelse (H1 – H4)(H2,3,4 er ny)
 - Offentlig bebyggelse (Neverfj. oppv. sent.)
 - Naustområde (N1 – N3)
 - Industri/Bolig
2. Landbruksområder (Pbl § 25.1, ledd nr.2)
 - Område for jord- og skogbruk
3. Offentlige trafikkarealer (Pbl §25.1, ledd nr.3)
 - Kjørevei
 - Parkering (P1)
 - Småbåthavn
4. Fareområder (Pbl § 25.1, ledd nr.5)

Høyspenningstrasee

5. Spesialområder (Pbl § 25.1, ledd nr.6)

Friluftsområde (F1 – F8)
Bevaring av kulturminner (K)
Anlegg for televerket
Kaianlegg (KAI)
Privat vei (PV1 – PV2)
Lysløypetrase

6. Fellesområder (Pbl § 25.1, ledd nr.7)

Felles lekeplass (LEK)
Felles adkomst (FV1 – FV2)
Felles parkering (FP1)

§ 4 BYGGEOMRÅDER:

4.1 Områder for offentlig bebyggelse:

Område for Neverfjord oppvekst senter:

Område for skole og barnehage. Ikke tillatt bebygd med mer enn 2 etasjer.

4.2 Områder for boligbygging:

4.2.1 Området skal bebygges med frittliggende eneboliger.

4.2.2 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.

4.2.3 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.

4.2.4 Mønehøyden skal ikke overstige 7,5 meter, definert fra murkronen.

4.2.5 Bebygget areal (%-BYA), må ikke overstige 25 % av eiendommen inkl. garasje.

4.2.6 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.

- 4.2.7 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 %.
- 4.2.8 Avkjørsel til tomta, plassering av garasje og parkeringsplasser ihht. arealplanens bestemmelser skal vises ved søknad om byggetillatelse.

4.3 Områder for fritidsbebyggelse:

- 4.3.1 Området kan bebygges med 1 fritidsbolig pr tomt med eventuelt frittstående uthus. Totalt bebygd areal (BYA) kan være inntil 150 m².
- 4.3.2 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
- 4.3.3 Takvinkel skal ligge mellom 22 og 27 grader for 1 etasjes hus, og 35 – 40 grader for fritidsboliger med loft.
- 4.3.4 Før tiltak kan igangsettes må det utarbeides en felles plan for strømtilknytning, vann og avløp.
- 4.3.5 Det er ikke tillatt å gjerde inn fritidseiendommene.

4.4 Områder for naust:

- 4.4.1 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. Naustene skal plasseres som vist i plankartet.
- 4.4.2 Avstanden mellom bygningene skal være inntil 2 meter. Det er ikke tillatt å dele opp området med gjerder.

4.4.3 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.

4.4.4 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 LANDBRUK

Innenfor landbruksarealene er det ikke tillatt med tiltak som ikke har tilknytning til drift av landbrukseiendommene, eller tiltak godkjent av landbruksmyndighetene.

§ 6 OFFENTLIG TRAFIKKAREALER:

6.1 Kjørevei:

I planen inngår offentlig veg og parkeringsplasser. Veibredden er totalt 10 meter, inkludert kjørebane, skulder, grøft og snøopplag med 5 meter kjørebane pluss 2 x 0,25 meter skulder.

6.2 Småbåthavn:

Før tiltak kan iverksettes må det godkjennes av Kystverket.

§ 7 FAREOMRÅDER:

Høyspenningstrase:

12 meter bred trase som det er byggeforbud på.

§ 8 SPESIALOMRÅDER:

8.1 Friluftsområde:

Innenfor friluftsområdene tillates ingen tiltak, heller ikke utlegging av masser. Eksisterende vegetasjon skal beholdes i størst mulig grad.

8.2 Kulturminner:

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

8.3 Anlegg for televerket:

Innenfor området kan det kun godkjennes tiltak til bruk for anlegg med telekommunikasjon.

8.4 Kaianlegg:

Før tiltak kan iverksettes må det godkjennes av Kystverket.

8.5 Privat vei:

PV1: privat vei for jord- og skogbruksområde 2.

PV2: privat vei for B9.

§ 9 FELLESOMRÅDER

9.1 Område for lekeklass:

Ny lekeklass for nytt boligområde. Når det gjelder utforming og opparbeiding, så henvises det til ByggForsk sin planløsning nr.381.301 for lekeklasser. Opparbeiding skal skje samtidig med at området bebygges.

9.2 Felles vei:

FV1: felles vei for gnr.10, bnr.26 og gnr.10, bnr.3, fnr.2.

FV2: felles vei for B5, B6, B7 og B8.

9.3 Felles parkering:

FP1: felles parkering for H1, H2, H3 og H4.

§ 10 MILJØMESSIGE FORHOLD:

10.1 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.

10.2 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 begrensning av støy fra industri.

§ 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER:

9.1 Veg-, vann- og avløpsanlegg skal opparbeides ihht. Plan- og bygningslovens § 67 før tomter deles og bygges.

9.2 Lekeklasser skal opparbeides samtidig med opparbeidelse av feltene for øvrig.

9.3 Det kan inngås opparbeidelsesavtale med private utbyggere. Personal- og økonomiutvalget får fullmakt til å inngå slik avtale.