



## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR KRETA, KABELVÅG

PLAN NR. 210

Dato:	29.05.13
Dato for siste revisjon (Vågan kommune):	03.02.14/27.08.14/13.03.17
Dato for kommunestyrets vedtak:	29.09.14/13.03.17

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelser for det området som er avgrenset på plankartet med reguleringsgrense.*

### Formål

*Formålet med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for boligbygging, samt åpne for utnyttelse av friluftsområde.*

### § 1 Felles bestemmelser

1.1. Bestemmelsene gjelder for området som på plankartet er avmerket med plangrense.

1.2. Området er regulert til følgende formål i h.h.t. PBL §§ 12-5, 12-6 og 12-7:

- Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse med tilhørende anlegg
  - Frittliggende småhusbebyggelse, kode 1111
  - Konsentrert småhusbebyggelse, kode 1112
  - Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (Molo), kode 1590
  - Lekeplass, kode 1610
  
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
  - Kjøreveg, kode 2011
  - Gang-/sykkelveg, 2015
  - Gangveg / Kyststi, 2016
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg, 2018
  - Annen veggrunn – grøntareal, 2019
  - Parkeringsplasser, kode 2082
  - Holdeplass – bussholdeplass, kode 2025
  
- Landsbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift:
  - Friluftsmål, kode 5130

- Grøntstruktur, kode 3040
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
  - Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, kode 6720
- Hensynssoner
  - Frisikt, kode 1226
  - Bevaring kulturmiljø, kode 1220
- Bestemmelsesområder
  - Anlegg og riggområde (fylling og masseuttak), kode 1236

1.3. Maksimal utbygging er angitt i % BYA. Bebyggelsen skal plasseres innen de angitte byggegrenser. Der byggegrensen ikke er angitt er denne sammenfallende med formåls grensen. % BYA beregnes i henhold til Miljøverndepartementets veileder H-2300 B (2014). Maksimal tillatte byggehøyder måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. For bygninger med mange fløyer skal hver fløy vurderes for seg.

1.4. Krav til maks støynivå Støygrenser fastsatt i Miljøverndepartementets veileder T-1442 gjelder for området. Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstillende med de krav til luftskifte som fremkommer av teknisk forskrift. Før bygninger tas i bruk skal det foreligge dokumentasjon på at krav til innendørs støynivå er ivarettatt.

1.5. Energi - I henhold til kommunedelplanen skal alle prosjekter med nybygg eller rehabilitering som en del av prosjekteringen være tilrettelagt for energieffektive løsninger. Temaet skal være beskrevet i søknad om rammetillatelse.

1.6. Antikvariske forhold - Dersom det under arbeidet i marken kommer frem gjenstander eller andre levninger som viser tidligere aktivitet i området, må arbeidet umiddelbart stanses og melding sendes Sametinget og/eller Nordland fylkes kulturavdeling. Det vises til kulturminnelovens § 8.

## **§ 2 Bebyggelse og anlegg**

2.1. Områder for småhusbebyggelse.

- a. Innhold. Områdene kan bebygges med boliger med tilhørende anlegg.
- b. Bebyggelsens plassering. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen.

2.2. Områder for frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg, BF-1 til BF- 8, kode 1111

- a. Byggehøyde. I felt BF-1 og BF-2 er maksimal gesims-/mønehøyde 9,0 m. I felt BF-3 er maksimal gesims-/mønehøyde 8,0 m. I felt BF-4 til BF-8 er maksimal gesims-/mønehøyde 7,0 m. For felt BF-7 og BF-8 gjelder i tillegg at kote 30 er maksimal mønehøyde.
- b. Tillatt utnyttelse. Maksimal utnyttelse er 40 % BYA for BF-1 og 60% BYA for BF-2 til BF-8.

- c. Bebyggelsens utforming. Bebyggelse skal tilpasses terreng og nabo bebyggelse. I felt BF-4 til BF-8 skal både plassering, byggutforming og fargevalg tilpasses terreng på slik måte at bebyggelse ikke dominerer i landskapsbildet. Tomtedelingsplan for hvert felt skal foreligge ved første søknad om rammetillatelse. Illustrasjon og snitt som fremkommer i planbeskrivelsen og Konsekvensutredning Landskapsbildet/bybildet” (dokid 186595) skal være retningsgivende for terrengtilpassning og plassering av bygg. Søknaden skal dokumentere at forannevnte forhold er ivarettatt av ansvarlig arkitekt i tiltaksklasse 3.  
I felt BF-3 kan terrenget fylles opp til maks kote 8. Fyllingstopp og fyllingsfot kan plasseres utenfor byggegrense. Fyllingen skrânes ned mot vest med vinkel på ca 30 grader. Jord pålegges og tilsås.

- d. Parkering. Det skal være to parkeringsplasser per boenhet på egen tomt.

### 2.3. Områder for konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg, BK-1 til BK-5, kode 1112

- a. Byggehøyde. I felt BK-1 til BK-4 er maksimal gesims-/mønehøyde 11,0 m.
- b. Tillatt utnyttelse. Maksimal utnyttelse er 80 % BYA for BK-1 til BK-5.
- c. Før fradeling skal det foreligge situasjonsplan for hvert enkelt felt som viser tomteinndeling, adkomst til alle tomter og felles areal.
- d. Bebyggelsens utforming. I felt for konsentrert småhusbebyggelse, felt BK-1 til BK-5, skal det ved søknad om rammetillatelse fremlegges situasjonsplan i målestokk 1: 500 for hele feltet, som viser øvrig planlagt bebyggelse, samt redegjør for adkomster, uteoppholdsareal, parkering, samt eventuelle andre fellesanlegg.’
- e. Parkering. Det skal være to parkeringsplasser per boenhet på egen tomt. Ved felles parkeringsanlegg som omfatter flere enn 6 boenheter, kan krav til parkering reduseres til 1,5 plasser per boenhet.

### 2.4. Lekeplass, kode 1610. Lekeplass er felles. Området skal parkmessig behandles og skal ha en småbarnslekeplass. Det skal oppsettes lekeapparater og annet utstyr for lek. Lekeareal skal være skjermet mot vind, støy, trafikkfare og forurensning. Lekeplassen skjermes mot parkeringsplass og vegareal.

### 2.5. Friområde, kode 3040. Grøntområdet er felles. Området skal parkmessig behandles.

### 2.6. Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg – molo, kode 1590. Dimensjonering og utførelse av moloen utformes ihht rapport fra Norconsult AS, datert 06.05.13. Anlegget skal oppfylle kravene til sikkerhet i plan- og bygningslovens § 28-1 med tilhørende forskrift, Byggteknisk forskrift kapittel - Sikkerhet mot naturpåkjenninger.

## § 3 Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur

- 3.1. Kjørevei, kode 2011. Statens vegvesen skal godkjenne detaljtegninger/byggetegninger for krysset Finnesveien/E10 før arbeidet igangsettes. Mindre justeringer av stikkveier inn i felt BK 2, 3, 4 og 5 tillates i forbindelse med søknad om rammetillatelse etter § 2.3.3.

3.2. Kyststi, o\_Gangveg, kode 2016. Kyststien skal være åpen for fri ferdsel for allmennheten og skal være universell utformet. Stien etableres mellom friluftsområdet på Finneset og Kreta.

3.3. Parkeringsplass, o\_P\_2, kode 2082. Arealet er forbeholdt handicap parkering, 4 plasser.

#### **§ 4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift**

4.1. Friluftsmål, kode 5130. Gangstier kan anlegges gjennom området. I felt f\_Friluftsmål\_3 kan Kyststien fortsettes/etableres.

#### **§ 5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

5.1. Friområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, kode 6720. Området skal være offentlig tilgjengelig.

#### **§ 6 Hensynssoner og bestemmelsesområder**

6.1. Hensynssone H570, bevaring kulturmiljø, kode 1220. Innenfor hensynssone, Bevaring kulturmiljø, skal restene av kystfortet fra andre verdenskrig bevares. Tiltak skal være i tråd med handlingsplanen for sikring og vern av kulturminner på Kreta.

6.2. Bestemmelsesområde § 6.2, kode 1235

- Fyllingsområde. Utfylling skal oppfylle kravene til sikkerhet i plan- og bygningslovens § 28-1 med tilhørende forskrift, Byggeteknisk forskrift kapittel - Sikkerhet mot naturpåkjenninger. Dimensjonering og utførelse av fylling utformes ihht rapport fra Norconsult AS, datert 06.05.13.
- Terrenningrep. Innenfor dette området tillates det større terrenningrep. Massene kan brukes til fyllinger innenfor planområdet. Uttaket skal være avsluttet og sikret før brukstillatelse gis.

#### **§ 7 Rekkefølgebestemmelser**

7.1. Felles lekeareal skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

7.2. Kyststi /o\_Ganveg, kode 2016, skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

7.3. Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser plassering av bygninger, bygningers høyder og takform og hvordan den ubebygde delen av tomten skal utnyttes. På kartet skal angis veier, evt. forstøtningsmurer, gjerder, lekeareal, møblering, beplantning, areal for bil- og sykkelparkering, avfallsanlegg, trafo og den terrengmessig behandling med høydeangivelser.

7.4. Teknisk infrastruktur som veg, fortau, vann og avløp prosjekteres av forslagstiller og godkjennes av kommunen før igangsettelsestillatelse gis. Utbygger opparbeider anleggene i henhold til enhver tid gjeldene kommunalteknisk forskrift. Anleggene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis. Kommunen kan overta anlegget etter ferdigstilling vederlagsfritt.

Det kan bygges inntil 10 boenheter uten å utløse krav om ferdig opparbeidet fortau langs Kretaveien og Finnesveien. Men gatebelysning og evt. trafikksikkerhetstiltak langs Finnesveien og Kretaveien skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

- 7.5. Det skal foreligge utbyggingsavtale i henhold til prosjektering og opparbeiding/utbedring av o\_Veg\_3 og o\_G/S\_3, 4 (Kretaveien) og utbedring av krysset samt flytting av "Trollsteinen" før igangsettelsestillatelse gis.
- 7.6. Krysset Finnesveien/E10 skal være ferdig opparbeidet/utbedret før brukstillatelse gis. Det kan bygges inntil 10 boenheter uten å utløse kravet. Statens vegvesen skal godkjenne detaljtegninger/byggetegninger for krysset før arbeidet igangsettes. "Trollsteinen" skal flyttes samtidig. Ny plassering avklares i samarbeid med Nordland Fylkeskommune.
- 7.7. Det skal utarbeides en handlingsplan for vern og sikring av krigsminner i samarbeid med Vågan kommune som fastsetter nødvendige sikringstiltak for området. Tiltakene skal også være tilstrekkelig for å sikre god tilgjengelighet og trygge oppvekstvilkår. Handlingsplanen skal godkjennes av Vågan kommune som lokal kulturminnemyndighet før igangsettelsestillatelse gis. Før det gis brukstillatelse skal sikringstiltak være gjennomført jf. handlingsplanen.
- 7.8. Tilleggsundersøkelse vedr bølgepågang på naboeiendommer skal gjennomføres før igangsettelsestillatelse gis. Rapport fra Norconsult AS "Bølgebelastning og bygging i strandsonen" (dokid 156596). datert 06.05.13 legges til grunn.

Vedlegg til planen er følgende utredninger:

- "Konsekvensutredning Kulturmiljø"
- "Konsekvensutredning Nærmiljø og Friluftsliv"
- "Konsekvensutredning Landskapsbildet/bybildet"
- Rapport fra Norconsult AS "Bølgebelastning og bygging i strandsonen". datert 06.05.13