

Reguleringsbestemmelser

Rødøy kommune

Plannr

03-10-13.12**Bestemmelser til reguleringsplan for Storhågen hyttefelt**

Plan datert: 20.09.12

Bestemmelser datert: 20.09.12

Sist revidert: 15.02.13

Sist revidert: 15.02.13

§ 1**Generelt**

Områdets begrensning	Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartet	
Reguleringsformål.	Følgende reguleringsformål inngår:	
	Bebyggelse og anlegg	Fritidsbebyggelse-frittliggende, F1- F5 Utleiehytter, F6- F12
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg, Kj1 Gang/ sykkelvei, G1 Kai, K1 Parkering, P1
	Landbruks-, natur- og friluftsområder	Friluftsformål, Fr 1-Fr 3
	Bruk og vern av sjø Og vassdrag	Havneområde i sjø, H1

§ 2**Fellesbestemmelser**

Tekniske anlegg	Hovedkabler for elektrisitet, og evt. bredbånd/ fiber skal graves ned i samme trasè som kjøreveg og gang/sykkelveg (Kj 1 og G1) Lavspent sprednett i området etableres i stitrasèer. Anlegget tilføres vann via eksisterende vannforsyning nærmest liggende området. Vannrør legges i samme trasè som kjøreveg og gang/ sykkelveg. Det skal etableres felles slamavskiller for avløpsanlegg for alle hyttene.	
Situasjonsplan	Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan som nøyaktig viser - bebyggelsens plassering - gang- og kjøremønster - forming av terrenget (høydeangivelser) og eventuelle forstøtningsmurer - innsådd/ beplantet areal og areal med fast dekke/grus - areal for uteopphold/lek Situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen.	
Definisjon: Møne- og gesimshøyde	Gesimshøyde: høyden fra skjæringslinja mellom utvendig vegg- og takflate, til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Mønehøyde: høyden fra overkant møne til planert terreng rundt bygningen.	

- Tilgjengelighet** De fysiske omgivelser (bygninger, uteområder og andre anlegg) skal i størst mulig grad gis "universell utforming"; jfr. prinsippet om "tilgjengelighet for alle".
- Rekkefølge** Før igangsettingstillatelse for hytter kan gis, skal Kj 1, G1 og P1 opparbeides som vist på plankartet.
Felles tekniske anlegg for hele feltet opparbeides før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 3

Bebyggelse og anlegg

a. Fritidsbebyggelse og utleiehytter

- Formål** Område F1- F5 skal nyttes til fritidsbebyggelse, maksimalt fem hytter.
Område F6- F12 skal nyttes til utleiehytter, maksimalt sju hytter.
- Bebyggelses plassering** F1- F5: Hyttenes plassering skal være best mulig tilpasset eksisterende terreng innenfor egen tomt.
F6_ F12: Hyttene skal plasseres innenfor sirkelen som er vist på plankartet.
Alle tomter: Man bør tilstrebe en innbyrdes tilpasning og plassering av hyttene på tomtene, med tanke på møneretning, høyde på ok. golv og takvinkel/ takform.
Best mulig plassering av hyttene med tanke på terreng- og landskapsvirkning bør også tilstrebes.
- Byggehøyder** Gesims/mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3,5 meter/ 5 meter. Evt. piper kan ikke føres høyere enn brannforskriftens krav. Pipe bør ha matt, mørk farge, evt. forblendes med stein.
Definisjon gesims/mønehøyde, se fellesbestemmelser.
- Tillat utnyttelse** Bruksareal (BRA) skal ikke overstige 70 m², inkludert evt. uthus/ bod i tilknytning til hytta.
- Utforming** Bebyggelsen skal gis en utforming som harmonerer med områdets tradisjonelle byggeskikk.
Bebyggelsen skal ha saltak, men en takvinkel på 22-30 grader og møneretninger skal tilpasses byggets hovedform. anbefalt hovedmøneretning er vist på plankartet.

Fasadene skal være av naturmateriale. Farger skal være dempede, og tilpasses til omgivelsene. Taktekking skal være matt, fortrinnsvis torv, skifer, tre eller skiferlignede takpapp.

Det tillates ikke tilbygg/ arker/ takoppbygg med bredde større enn 1/3 enn husets lengde. Det tillates maksimalt én ark eller ett takoppbygg pr. langside. Arker skal avsluttes med egen gesims. Møne på arker og tilbygg skal ligge minimum 0,5 m lavere enn møne på hovedbygg.

Det er ikke tillatt med flaggstang, spir eller klokketårn.

Pilar og/ eller grunnmurhøyde skal være gjennomsnittlig 0,6 m eller lavere. Der grunnmur pga. terreng blir liggende for høyt, skal den forblendes med torv eller gråstein. Maksimal høyde på pilarer/ grunnmur for hytte skal i fremkant av hytta ikke overstige 1,0 meter over terreng.
Maksimal høyde på pilarer for eventuell terrasse skal i fremkant ikke overstige 1,0 meter over terreng. Kjeller/ underetasje er ikke tillatt.
- Uthus** Oppføring av frittstående uthus tillates ikke. Evt. uthus/ bod må bygges i tilknytning til hytta.

Bearbeiding av terreng	Hyttetype og hyttenes utforming skal tilpasses terrenget i størst mulig grad. Hyttene bør være nedskalerte og tilpasset landskapet. Hyttenes fjernvirkning fra sjøsiden bør vises omtanke ved utforming av hyttene, samt plassering innenfor tomta. Hyttebygging på fylling skal hovedsakelig unngås. Dersom det er helt nødvendig å fylle opp, skal bygninger legges i balanse mellom skjæring og fylling. Fyllingen skal ikke overstige 1 meter, og fyllingsfoten bør ikke strekke seg mer enn 2,5 meter fra yttervegg av hytta. Evt. skjæringer og/ eller fyllinger skal gis et tiltalende utseende, og skal tilsåes med stedegen vegetasjon.
Garasjer/ Carport	Garasjer/ carporter tillates ikke oppført.
Inngjerding	Inngjerding av hyttetomtene F1- F5 er ikke tillatt.
Vegetasjon	Eksisterende bunnvegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det er ikke tillatt med felling av trær som ikke er til direkte hinder for bygningene og/ eller kjøreveg/ gangveg. Ved nyplanting av vegetasjon, bør denne tilpasses den naturlige/ stedegne floraen.

§ 4

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a. Kjøreveg

Utforming og bruk	Veibyggning skal skje mest mulig skånsomt. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal tilsåes, beplantes eller behandles på annen tiltalende måte. Maksimal bredde på veien skal ikke overstige 3,5 meter.
--------------------------	---

b. Gang/ sykkelvei

Utforming og bruk	Arealet skal nyttes til gang/ sykkelvei, hvor det tillates transport av varer og personer dersom dette er nødvendig (kun nyttekjøring). Det bør tilstrebes at gang/ sykkelvegen ikke har en stigning på mer enn 12,5 %. På <u>kortere strekninger</u> tillates en stigning på inntil 20 %. Veibyggning skal skje mest mulig skånsomt. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal tilsåes, beplantes eller behandles på annen tiltalende måte. Maksimal bredde på gangveien skal ikke overstige 2,5 meter.
--------------------------	---

c. Kai

Utforming og bruk	Det tillates etablert en felles kai for hyttene i området, med størrelse opp til 220 m2. Kaia skal være felles for utleiehyttene, F6- F 12. Bygninger for fellesbruk kan oppføres med inntil tre stk. å maks BRA= 15 m2 på kaidekket. Maks møne- og gesimshøyde på henholdsvis 2,6/ 3,5 meter. Sjøbuene bør gis en maritim utforming. Disse kan nyttes til båtutstyr, fiskeutstyr, sløying, avfall og lignende. Disse sjøbuene kan ikke innredes for varig opphold og/ eller overnatting.
--------------------------	--

d. Parkering

Utforming og bruk	Parkeringsplass, P1, utformes med skråparkering langs kjøreveg, Kj 1. Parkering for alle de tolv hyttene skal skje på felles parkeringsplass. For hver hytte er det satt av 1 biloppstillingsplass. Alternativ parkering/ gjesteparkering finnes ved Klokkegården. Parkering ved egen hytte tillates ikke.
--------------------------	--

§ 5

Landbruks-, natur- og friluftsområde

a. Friluftsmål

Funksjon

Arealene Fr 1- Fr 3 kan nyttes til felles friluftsområde for hyttene i området og folk allmennheten for øvrig. Det er ikke tillatt å drive virksomhet som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Eventuelle tiltak/ inngrep skal godkjennes av kommunen.

I områdene Fr 1 og Fr 2 tillates etablert slamavskiller for avløpsanlegg, felles for hele hyttefeltet. Utslipp til sjøen føres fem meter lavere enn laveste vannstand. S. Slamavskillerne skal gis en hensiktsmessig plassering, både av tekniske og estetiske hensyn.

§ 6

Bruk og vern av sjø og vassdrag

a. Havneområde i sjø

Funksjon

Arealet H1 kan nyttes til virksomhet og opphold knyttet til sjøen. Det tillates anlagt flytebrygge innenfor arealet, med tilhørende landfester. Flytebrygga skal være felles for utleiehyttene, F6- F 12.