

Planbestemmelser til reguleringsplan for Brattland hytteområde i Rødøy kommune

§ 1

Regulert område er på planen vist med plangrense, og omfatter del av gnr 44 i Rødøy Kommune. (G.nr 44, B.nr 2 og 3 og gnr 44 bnr 5, 6, 7, 8, 15 og 16)

§ 2

Byggeområde

Innenfor planområdet tillatelse oppført 11 nye hytter. I tillegg så er det fra før 5 fritidseiendommer innenfor planområdet.

Hyttene skal oppføres slik at utsatt nummerert merke faller innenfor hyttas grunnmur.

Når grunnmuren er oppført, og før fastmerket er tildekket av bygningen skal plassering kontrolleres.

§ 3

For F1-F5, F8-F11 og for E1- E4 gjelder følgende:

Hyttene skal oppføres i 1 etasje med maksimalt tillatt bruksareal på (T-BRA) på 75 m² eksklusive uthus. Maksimal gesimshøyde og mønehøyde over terreng er på hhv 3,0 og 5,0 meter.

Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 15 og 33 grader. Det er tillatt med hems på hyttene.

For tomt F6 og F7 gjelder følgende:

Det kan her bygges sjøhus plassert på kai

Kai kan etableres med lengde langs sjø på inntil 15 meter. Kai skal ikke føres lenger ut enn nødvendig.

Kaiene som bryggene skal plasseres på, skal være dimensjonert slik at de står i mot alle de ytre påkjenninger som de blir belastet med.

Kai pilarer, innbyrdes bindingsverk og kaidekke skal være utformet av impregneret trevirke.

Pilarene må være fundamentert slik at de har mulighet til å overføre all belastning til fast grunn (fjell eller fundament av stein eller betong). I hovedsak legges det til vekt at kaiene får et tradisjonelt utseende som kan identifiseres med lokal byggeskikk.

Fritidshus på her kan oppføres i 1 ½ etasje med tillatt bruksareal på inntil 45 m² i 1. etasje.

Maksimal gesims- og mønehøyder over kai skal ikke overstige hhv. 3,8 og 6,5 meter.

§ 4

Uthus skal fortrinnsvis bygges i sammenheng med hytta og tilpasses denne med hensyn til materialvalg, form og farge. Uthusets grunnflate skal ikke overstige 15 m². (T-BRA). Maksimal gesimshøyde og mønehøyde over terreng er på hhv 2,5 og 4,0 meter.

§ 5

Hyttene og uthusene må falle mest mulig sammen med terrenget, og ha rektangulær form.

Høyden på grunnmur skal holdes så lav som mulig. Der grunnmuren etter Rødøy kommunes skjønn blir liggende for høyt over terrengnivå, skal denne blendes med gråstein eller torv.

Veggene skal kles med trepanel, være laftet eller kledd med stein.

Alle bygninger skal beises eller males i farger som passer til omgivelsene.

Bygninger i F6 og F7 skal males røde med hvite stafferinger.

Tak skal tekkes med materiale med matt, mørk virkning.

Pipestokken føres ikke høyere enn nødvendig.

§ 6

Naust

Naust kan bare oppføres i område avsatt til dette. Naustene oppføres som enkelt naust. Naust skal oppføres i en etasje. Tak skal utføres som saltak med takvinkel $27^{\circ} - 45^{\circ}$, og naustene kan ha en maksimal grunnflate på 35 m^2 (T-BRA). Maksimal gesims- og mønehøyde over terreng er hhv. 3,0 og 5,2 meter.

§ 7

Fellesbestemmelser

Det skal ikke fjernes mer vegetasjon enn det som er nødvendig for plassering av hyttene.

All ferdsel mellom fritidsbebyggelsen (hytter, sjøhus, marina, båtoppsett og parkeringsplass) skal foregå langs stier som vist på plankartet.

§ 8

Friluftsområder på land og Friområde i sjø

På land:

I friluftsområde på land kan Rødøy kommune tillate oppført bygninger og installasjoner som ha naturlig tilknytning til friluftsområde, for eksempel flytebrygger, stolper, mindre felles bygg etc. når dette ikke er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Andre bygninger er ikke tillatt.

Friområde i sjøen:

Det tillates ikke båter på "svai" eller draghaler i dette området.

§ 9

Parkering

Parkering skal skje i hht. planen på angitt parkeringsplass i tilknytning til fylkesvegen. Det skal opparbeides $1 \frac{1}{2}$ parkeringsplass pr. hytte. Parkeringsplass skal opparbeides før byggetillatelse kan gis.

§ 10

Tekniske anlegg

Innlagt vann tillates bare dersom det foreligger utslippstillatelse.

Det tillates benyttet vannklosett. Antallet utløpsledninger til resipienten i hytteområdet begrenses i størst mulig grad, og hvor det er mulig, benyttes felles avløpsledning.

Strøm føres frem til hyttene i jordkabel.

§ 11

Privat småbåtanlegg i sjø

Småbåtanlegget skal sikre brukerne av Brattland hytteområde tilstrekkelig båtplass.

Flytebrygger og bølgedempere skal utformes i et solid og kraftig materiale (betong, pvc osv).

Dette skal sikre stabilitet og funksjon av marinaen, samt lang levetid.

Det legges til rette for 1. båtplass for hver hytte/sjøhus, samt at allerede eksisterende fritidseiendommer på Brattland får denne muligheten.

Havnen består også av fastfortøyinger. Fastfortøyingene benyttes når det ikke er tilgjengelig plass ved flytebryggene, eller at det av praktiske årsaker ikke er mulig å fortøye ved flytebryggene.

Det kan tilrettelegges for inntil 25 båtplasser i liggebryggeanlegget.

Før anlegget etableres må det søkes Kystverket om tillatelse.

§ 12

Fellesområde/område for felles båtoppsett:

Båtoppsettet skal benyttes til vinteropplegg og vedlikeholdsareal for fritidsbåter inntil 17 fot. Området er forbeholdt hytte/sjøhusbebyggelsen innenfor planområdet. Foran båtoppsettet kan det legges lunner av trevirke på tvers, eventuelt innfestet i vanger på langs av båtoppsettet. I tilfelle lunnene/vangene henger fritt fra bakkenivå, tettes/fylles dette med fjærestein/sand for å sikre fremkommeligheten i fjæra. Lagring av redskaper osv. ved båtoppsettet tillates ikke.

§ 13

Vurdering av risiko og sårbarhet.

Innenfor plangrensene har det etter hva en kjenner til aldri skjedd ulykke eller uhell som følge av terreng, natur eller områdets beskaffenhet. Det anses derfor ikke at det er knyttet risiko eller sårbarhet til reguleringsområdet.

Anleggenes risiko:

Det anses ikke å være knyttet noen form for risiko knyttet til de planlagte anleggene/byggene innenfor planområdet så lenge de utføres i henhold til krav og spesifikasjoner som blir gitt i byggetillatelse.

§ 14

Fra disse planbestemmelsene kan Rødøy Kommune innenfor rammen av plan- og bygningsloven og vedtekter i Rødøy Kommune gi dispensasjoner når særlige grunner taler for det jfr. § 7 i plan- og bygningsloven.