

1 PLANBESKRIVELSE

Vikran hytteområde er lokalisert på del av Gnr.19 Bnr. 5, Rødøy kommune. Planen omfatter et areal på ca. 9.4 da. Formålet med planen er arealutnyttelse til hyttetomter.

Se vedlagt oversiktskart M 1 : 5000 på neste side

Området ligger i Oldervik, Sørfjorden. Hovedadkomst er fra Fylkesveg 431 via fergeleie i Oldervika.

Terrenget i det regulerte området består av berg, litt myr og litt lauvskog av begrenset bonitet. Arealet er et LNF- område i Kommuneplanen, med mulighet for spredt utbygging til bolig- og fritidsformål..

Planforslaget omfatter 3 hyttetomter med tilhørende nausttomt. Ved nausttomtene er det regulert inn et felles privat areal til Småbåtanlegg (flytebrygge) og Trafikkområde i sjø.

Byggeområdene er valgt ut for å få til best mulig terrengtilpassing for de aktuelle bygninger som skal oppføres. Tomtene er ikke framtreddende i terrenget, og alle ligger mer enn 100 m fra nærmeste strandlinje. Verken hyttene eller naust vil begrense ferdselen for allmennheten i området.

Vannforsyning til feltet skal ordnes via privat brønn. Avløp skal føres til sjø via 1- kamret slamavskiller med biomekanisk filter.

Planforslaget omfatter forslag til felles privat avkjørsel og felles privat parkering for de 3 tomtene.

Det er ikke knyttet risiko/ sårbarhet verken til arealet som sådan, eller til de anlegg som skal føres opp på arealet.

2/1- 2009



 RØDØY KOMMUNE
Teknisk etat

Reguleringsbestemmelser for Vikran Hytteområde, Sørfjorden, Rødøy kommune, del av Gnr. 19, Bnr. 5.

Datert: 02.04.03

§ 1. Generelt

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Planen dekker et delområde av Gnr. 19, Bnr. 5 i Rødøy kommune.

Innenfor reguleringsgrensen er arealet regulert til følgende formål:

- A. BYGGEOMRÅDER – PBL §25**
 - A1. Fritidsboliger/ Hytter
 - A2. Naust
- B. FELLESOMRÅDE – PBL §25 - 7**
 - B1. Felles avkjørsel
 - B2: Felles parkering
- C. SPESIALOMRÅDE – PBL §25 - 6**
 - C1. Vegetasjonsbelte/ Friluftsområde
 - C2. Privat småbåtanlegg (sjø)
 - C3. Privat småbåtanlegg (land)

BYGGEOMRÅDER – PBL §25

§ 2. Byggeområder

a. Arealutnyttelse

Det tillates oppført 3 nye hytter med tilhørende naust innenfor planområdet. Området har ingen bebyggelse fra før.

b. Bebyggelsens plassering

Hver tomt er merket med 3 merkepeler – en nummerert sentrumspel og i tillegg to peler som angir hyttas møne-/ lengderetning. Sentrumspelen skal falle innenfor hovedhyttas grunnmur.

Dersom det bygges uthus/ anneks, skal plasseringen av disse fortrinnsvis stå parallell med eller vinkelrett på hovedhytta. Bebyggelsen på tomten må i sin helhet ligge innenfor en sirkel (= byggegrense) med en radius 12.5 m fra sentrumspelen.

c. Tomteinndeling/ situasjonsplan

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger situasjonsplan godkjent av Rødøy kommune. Situasjonsplanen skal sendes inn sammen med byggesøknaden. Planen skal være i

målestokk 1 : 500 eller større, og skal vise aktuelt byggetrinn, og eventuelle framtidige byggetrinn på hytte- og nausttomt. Plassering av eventuell privat skal også framgå av situasjonsplanen.

Ved fradeling av tomt, tillates det fradelt et areal avgrenset oppad til 1 mål.

d. Forholdet mellom bebygd og ubebygd areal

Hyttene skal oppføres i 1 etasje med maksimal tillatt bruksareal (T-BRA) på 75 m² (90 m² inkl. anneks). Det kan i tilknytning til hytten bygges balkonger/ terrasser på inntil 25 m², plassering og utforming av disse må vises på byggetegningene for hytta. Uthus, anneks eller lignende må ikke overstige T-BRA = 15 m² i grunnflate eller utvendig veggsmål. Maksimal gesims-/ mønehøyde for bygninger – målt som gjennomsnittlig høyde over planert terrengnivå langs hyttene – er på hhv. 3.3 m og 5.5 m.

e. Behandling av ubebygd areal

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Innenfor de enkelte byggeområdene (hver tomt) bør det kunne foretas skjøtsel for, samt ivareta skog og mark. Drenering av området må foretas så skånsomt som mulig.

f. Sanitærforhold

Innlagt vann tillates kun dersom det foreligger utslippstillatelse etter Forurensingsloven. Eventuelle biologiske toiletter skal være godkjent av SFT.

g. Vann/ Avløp

Det vil etter avtale med grunneier for Gnr./Bnr. 19/5, bli installert vannforsyning fra felles privat brønn. Tilsvarende vil avløp bli løst felles for de 3 hyttene med samletank, biomekanisk filter og utslipp til god sjøresipient.

h. Gjerdehold

Pliktig gjærehold påhviler den enkelte hytteeier. Settes det opp gjerde skal dette maksimalt ha 80 cm's høyde. Netting som gjerdemateriale tillates ikke.

§ 3. Bebyggelsens karakter

Innenfor hvert byggeområde kan det føres opp hytte på to måter:

1. En bygning – hytte, boder og privat – under samme tak, T – BRA = 90 m².
2. To bygninger – frittstående hytte og frittstående uthus/ anneks, T – BRA = hhv. 75 m² for hytten og 15 m² for annekset.

Oppføres bebyggelsen som to bygninger, forutsettes det at disse plasseres maksimalt 6 meter fra hverandre. Det er lagt opp til at bebyggelsen får en god form og et godt materialvalg, og at bygninger på samme tomt får en harmonisk utforming.

Alle bygninger skal ha en utvendig tradisjonell kledning. Utvendige farger velges med tanke på at hytte/ anneks skal gli godt inn i omgivelsene. Fargene skal hentes fra et fastsatt fargekart for hyttebebyggelsen. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel 18 – 30 grader. Taktekker skal gis en matt overflate, som pappshingel, skiferheller, saltimpregnert tretak, takflis eller torv. Stål/ aluminium tak godkjennes ikke. Takrenne med nedløp må monteres på samtlige hytter. Valg av takvinkel vurderes av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Høyden på grunnmur/ pilar må tilstrebes plassert så lavt det er mulig i forhold til terreng. Med dette vil man oppnå at hyttene ikke viser dominans i landskapet. Dersom pilarer har en høyde på 0.4 m eller mer, skal åpningen mellom disse kles med bord eller på passende måte etter kommunens skjønn.

§ 4. Naust

Området forutsettes benyttet til naustområde for fritidsbruk tilknyttet hyttebebyggelsen. Hver hyteeier tildeles en nausttomt med mulighet for bygging av naust etter nærmere spesifikk veiledning. Hyteeier 1 tildeles nausttomt 1, osv.

Naust kan oppføres med maksimal tillatt bruksareal (T-BRA) på 24 m², og med 2:3 som forhold mellom bygningens bredde og lengde for hvert naust. Der det bygges flere enn ett naust skal disse bygges sammen som ett, men med egne møner. Gesimshøyde er satt til 200 cm og totalhøyde for taket målt fra overkant møne, er satt til 300 cm over planert terreng's gjennomsnittshøyde langs hver bygning.

Naustene bygges med saltak, der takflaten skal ha en matt overflate som ved bruk av pappshingel, takpapp, skiferheller, saltimpregnert tretak, takflis eller torv. Andre alternativer tillates ikke. Takrenner med nedløp montert på samtlige naust. Valgt kledning er stående kledning, kant i kant av u-impregnert trevirke, uten overliggere. Dimensjonbredde for kledningen skal velges 98 eller 125 mm. Det settes krav til fargevalg. Fargevalg naust under samme restriksjoner som for hytter. Det tillates ikke at naustene gis forskjellige farger. Ved uenighet avgjøres fargevalget av kommunen innenfor gjeldende fargekart. Hvis det er ønskelig med vinduer i naustene, skal disse monteres i bakvegg. Foran naustene kan det legges ut lunner av ubehandlet trevirke på tvers, event. innfestet i vanger på langs av båtoppdrag. I tilfelle båtoppdraget henger fritt i fjæra fra bakkenivå, fylles/ tettes dette med masser.

Lunner/ båtoppdrag må ikke bygges på en slik måte at det blir til hindring for veg/ ferdsel på eiendommen til Gnr. 19 Bnr. 5. Eier av Gnr. 19 Bnr. 5 kan på sin side ikke bygge veg som hindrer hytteeiers tilgang til naustene.

Lagring av redskaper osv. rundt naustene tillates ikke. Naustene med sin virksomhet må ikke legge hindringer i vegen for eventuelle eksisterende nausteiere.

FELLESOMRÅDER

§ 5. Felles avkjørsel

Felles avkjørsel omfatter arealer for både den fysiske avkjøringen og tilhørende veg, og er felles for eiere av hyttene 1, 2 og 3. Avkjørselsveien er ført helt fram til tomtene da terrengstigningen er svært bratt fra Fylkesvegen og fram til særlig tomt 2 og 3. Geometrien for avkjørselen er utformet etter Vegnormalens type P (3 hytter). Sikt ved utkjøring er 4x64 m.

§ 6. Felles parkering

Felles parkering gjelder kun eiere av hyttene 1, 2 og 3. Grunnet stor terrengstigning er del av felles parkering anvist i nærheten av tomt 2 og 3.

§ 7. Felles sti

All ferdsel mellom naust/ flytebrygge og offentlig veg skal foregå langs merkede sti.

SPESIALOMRÅDER

§ 8. Vegetasjonsbelte/ Friområde, spesialområde 1

Formålet er avsatt for å sikre at ubebygd areal innenfor plangrensen forblir ubebygd, og slik at arealets eksisterende vegetasjon og karakter blir uendret. Det forutsettes at grunneier (Gnr. 19 Bnr. 5) fortsatt har adgang til å drive skogen innenfor dette arealet.

§ 9. Privat småbåtanlegg (sjø), spesialområde 2

Formålet er avsatt til nødvendig plass for ferdsel til og fra eiendommen, og for bruk av sjøarealer rundt flytebrygge/ naustområde.

§ 10. Privat småbåtanlegg (land), spesialområde 3

På avmerket område gis det anledning til anlegg av felles privat flytebrygge. Bryggen tillates kun bygget for hytteeiernes behov med gjesteplasser.

VURDERING AV RISIKO OG SÅRBARHET

§11. Risiko og Sårbarhet knyttet til arealet

Det hovedareal som regulert areal utgår fra, har som sådan aldri vært utsatt for ulykke/uhell eller blitt påført skade. Det anses derfor ikke knyttet risiko eller sårbarhet til det aktuelle reguleringsarealet.

§12. Anleggets risiko

Det er ikke knyttet noen form for risiko til de anlegg som skal føres opp på regulert areal.

GENERELT

§ 13. Andre bestemmelser 1

Dersom det under arbeid i marken skulle framkomme spor eller gjenstander som omfattes av kulturminneloven, må arbeidet stanses og regional kulturminnemyndighet (Nordland Fylkeskommune og Sametinget) varsles jfr. Kulturminnelovens §8.

§ 14. Andre bestemmelser 2

Fra disse planbestemmelsene kan kommunen, innenfor rammen av Plan- og Bygningsloven og vedtekter i Rødøy kommune, tillate unntak når særlige grunner taler for dette, jfr. §7 i Plan- og Bygningsloven.

2/1 - 2009
 RØDØY KOMMUNE
Teknisk etat
