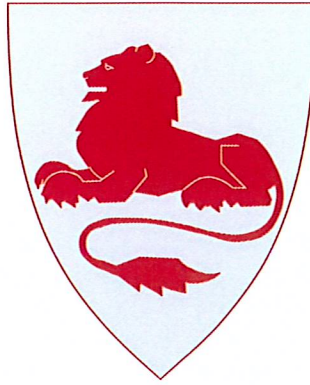




RØDØY KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER FOR

BEBYGGELSESPAN FOR LITLFJORDEN - PLAN ID 04-07-20.10

Revisjon av planbestemmelsene i 2021, mindre endring av reguleringsplan som vedtas av planutvalget, jf. Plan- og bygningslovens § 12-14.

Planutvalgets(Teknisk utvalgs) vedtak: 21.04.2021
Saksnummer: 008/2021

Røddøy kommune, teknisk etat



INNLEDNING/GENERELT

- § 1 Bebyggelsesplanen omfatter det området som i kommunedelplanen for Jektvik er gitt arealbrukskategorien: hytteområde. Planområdets totalareal er på ca. 135 dekar og omfatter deler av eiendommen gnr. 34 bnr. 1, og de fritidstomter som er fradelte denne eiendommen innenfor plangrensen. Av plankartet fremgår matrikelnummer på de hittil fradelte tomtene(1997), samt hvilke av disse som er bebygd. Målestokken på plankartet er justert til M=1:2500 ut fra opprinnelig økonomisk kartverk i M=1:5000. Bebyggelsesplanen har som formål å legge til rette for utbygging av fritidsboliger og naust, samt å angi aktuelle tracévalg for adkomstveger innenfor planområdet.

BYGGEOMRÅDER(PBL § 12-5, 1)

§ 2 Fritidshus

Byggene skal oppføres i tradisjonell byggestil og tilpasses hverandre i utforming og materialvalg. Det totale arealet av bygningsmassen på hver tomt får ikke overskride 100 m² BTA, og kan fordeles som følger: hytte med maks areal 85 m² BTA og uthus med maks BTA 15 m². Det tillates kun ett frittliggende uthus pr. fritidseiendom.

Byggene skal oppføres i én etasje, og kan ha hems, og tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Gesimshøyden skal ikke overstige 350 cm, og der terrengforhold gjør det nødvendig med pilarhøyde over 40 cm skal åpenrommet kles igjen. Høyden på bygning, grunnmur og pilarer skal holdes så lavt som mulig.

§ 3 Naustområde – NA1

Her tillates det oppført inntil 10 naust, hvert på inntil 35 m² BTA. Bygningene skal oppføres i én etasje og tillates ikke innredet for beboelse. Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Naustene kan oppføres enten som frittstående bygg eller som fellesnaust. Dersom siste alternativ velges tillates det oppført et bygg på totalt 50 m². Gesimshøyden skal ikke overstige 250 cm og største tillatte bredde på naust er 6 meter(gjelder også fellesnaust). Alle naust skal males røde. Innenfor området tillates det også etablert en flytebrygge, lokalisert som vist på plankartet.

§ 4 Naustområde – NA2

Her tillates det oppført inntil 8 naust, hver på inntil 35 m² BTA. Bygningene skal oppføres i én etasje og tillates ikke innredet for beboelse. Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Naustene kan oppføres enten som frittstående bygg eller som fellesnaust. Dersom siste alternativ velges tillates det oppført et bygg på totalt 50 m². Gesimshøyden skal ikke overstige 250 cm og største tillatte bredde på naust er 6 meter(gjelder også fellesnaust). Alle naust skal males røde.

FELLESOMRÅDER/SAMFERDSELSANLEGG ETC.(PBL § 12-5, 2)

§ 5 Felles adkomstlegg og parkering

Områdene er felles for de brukende og tilgrensende eiendommer. Området i sør er felles for: bnr. 26 og 34. Området i nord, fra avkjørsel Fv. 17 og frem til parkeringsområdet inntil naustområdet NA1, er felles for bnr.: 14, 27, 28, 29, 31, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 49, 50 og 51, samt bnr. 1 og de tomter som fradeles denne eiendommen innenfor planområdet.

Her tillates det opparbeidet felles avkjørsel og parkering for hytteområdet. Det skal opparbeides 1,5 bilplass/hytteenhet og 1 bilplass/naustenheter for de naust som ikke oppføres i tilknytning til en av hyttene innenfor planområdet.

SPESIALOMRÅDER

§ 6 Friluftsområde(PBL § 12-5, 3)

I friluftsområdet er det ikke tillatt å sette i verk bygningsmessige tiltak som beskrevet i Plan- og bygningsloven § 20-1. Det settes ingen begrensninger på den bruken av området som er tilknyttet landbruksdrift. Det tillates opparbeidet gangstier i området der ferdselen skal foregå.

Mellom parkeringsplass og naustområdet –NA2 tillates det opparbeidet en kjørbare gangveg.

Fra denne fellesvegen tillates opparbeidet kjørbare gangveger(stikkveger) inn mot hver hyttetomt, dog med lengde maks 15 meter målt fra senterlinje av opparbeidete fellesveger pr. 2019(ref: Norge i Bilder: *Saltfjellet 2019*).

Tracévalg må avklares med bygningsmyndighet og grunneier før tiltak kan iverksettes, og opparbeiding av slike veger er søknadspliktig tiltak etter Plan- og bygningsloven.

§ 7 Bevaring(PBL § 12-5, 5)

Innenfor området er et automatisk fredet kulturminne. Kulturminnet er fredet iht. § 4 i Lov om kulturminner av 1978. I området er det forbudt med terrenginngrep i samsvar med kulturminnelovens § 3, 1. ledd.

FELLESBESTEMMELSER

§ 8 Felles for byggeområdene

Byggene må best mulig falle sammen med terrenget og det tillates ikke fjernet mer vegetasjon enn det som er nødvendig for å plassere bygninger og andre installasjoner på tomtene. Høyde på bygning, grunnmur og pilarer skal holdes så lavt som mulig. Veggene skal kles med trepanel eller laft, og skal beises i farger som passer til omgivelsene, etter bygningsmyndighetens skjønn. Tak skal tekkes med materiale som gir en matt eller mørk virkning.

Det kan tillates innlagt vann og bruk av vannklosett, etter at Rødøy kommune etter søknad eventuelt har gitt utslippstillatelse. Det skal tilstrebes fellesløsninger i forhold til utslippsledninger, og antall utslippsledninger til sjø skal begrenses til et minimum. Tomtene tillates ikke inngjerdet.