

Reguleringsplan for "Heia" Hytteområde i Rødøy kommune.

1. PLANBESKRIVELSE:

Heia hytteområde er lokalisert på del av gnr.39, bnr.1, Strømdalen i Rødøy kommune. Planen omfatter et område på ca. 89 da.

Formålet med planen er utnyttelse til hytteformål.

Planområdet består i all hovedsak av knauser, berg, myr og litt lauvskog. Området ligger innenfor det såkalte LNF- sone B i kommuneplan – som gjennom bestemmelser gir muligheter for spredt utbygging til bolig- og fritidsbebyggelse.

Det er i planforslaget lagt opp til at det skal utgås 7 hyttetomter. Disse kommer i tillegg til de tre som allerede er etablert i planområdet.

Det er ved plassering av hyttene lagt opp til en best mulig sammenfallehet med terrenget, der hyttene ikke skal ligge i silhuett mot himmelen, eller på andre måter å være plassert slik at de vil bli framtrædende.

Den 15.10.2002
Grunneier(e) for gnr.39, bnr.1.
(sign)

Planbestemmelser i tilknytning til Reguleringsplan for "Heia" Hytteområde. Del av gnr.39, bnr.1, Strømdalen.

§ 1 - Generelt.

Reguleringsplan er vist på tilhørende plankart med plangrense. Planen omfatter deler av eiendommen "Strømdalen", - gnr.39, bnr. 1. i Rødøy kommune. Planområdet er på ca.89 da.

BYGGEOMRÅDER - PBL § 25:

§ 2 - Byggeområde.

Innenfor planområdet er det tre tidligere godkjente hytter. Det tillates i tillegg oppført 7 nye hytter. Dermed blir det totalt ti hytter innenfor planområdet.

b. Bebyggelsens plassering.

Hver tomt er markert med tre merkepeler - en nummerert sentrumspæl og i tillegg to peler som angir hyttas møne-/lengderetning. Sentrumspælen skal falle innenfor hovedhyttas grunnmur.

Dersom det bygges uthus/anneks, skal plasseringen fortrinnsvis stå parallell med eller vinkelrett på hovedhytta. Bebyggelsen på tomta må i sin helhet ligge innenfor en sirkel (= byggegrense) med en radius 12,5 m fra sentrumspælen.

C. Tomteinndeling/situasjonsplan.

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger en situasjonsplan godkjent av Rødøy kommune. Situasjonsplan 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. Plassering av privet skal også framgå av situasjonsplanen.

Ved fradeling av tomt, tillates det fradelt et areal avgrenset oppad til ca. 600 m² tomt. Det tillates i tillegg individuell justeringer/tilpasning av arealet til den enkelte tomt i forhold til terrenget.

D. Forholdet mellom bebygd og ubebygd areal.

Hyttene skal oppføres i 1 etasje med maksimal tillatte bruksareal på T-BRA=75 m² (T-BRA=90m² 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 etter utvendige veggsmål. Maksimal gesims/mønehøyde for bygningenes gjennomsnittshøyde over planert terrengnivå langs hyttene - er på hhv. 3,3 og 5,5m.

F. Behandling av ubebygd areal.

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

G. Sanitærforhold.

Innlagt vann tillates bare dersom det foreligger utslippstillatelse etter forurensningsloven. Det tillates kun benyttet biologisk klosett, godkjent av SFT.

h. Vann/avløp.

Del gis tilgang for vanntilknytning / avløp på eier av gnr.39, bnr.1 eiendom, allerhelst der det er praktisk mulig, i fellesskap med de øvrige hytteeiere og etter avtale med eier av gnr.39, bnr.1.

i. Gjerde hold.

Pliktig gjerde hold påhviler den enkelte hytteeier. Settes det opp gjerde skal det maksimalt være 80 cm høyt. Netting godtas ikke.

§ 3 - Bebyggelsens karakter.

Innenfor hvert byggeområde, kan de oppføres en hytte, men på to måter.

1. En bygning - hytte, boder og privet under samme tak, T-BRA=90m².
2. to bygninger - frittstående hytte og frittstående uthus/anneks, T-BRA=hhv.75m² for hytten og 15m² 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 materialvalg, og at bygninger på samme tomt får en harmonisk utforming.

All bebyggelse skal ha en utvendig tradisjonell kledning. Utvendige farger velges med tanke på at hytten/annekset skal "gli" godt inn i omgivelsene. Disse farger hentes ut fra fastsatt fargekart for hyttebebyggelsen. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel 18-30 grader. Taktekker 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.

LANDBRUKSOMRÅDER - PBL § 25-2:

§ 4 – Jord- og skogbruksområde.

Området skal brukes til tradisjonell jord- og skogbruksdrift. Bygninger som naturlig har tilknytning til driftsformen kan oppføres i området.

SPESIALOMRÅDER - PBL § 25-6:

§ 6 – Privat veg.

All ferdsel mellom hyttene og til offentlig veg skal foregå langs merkede stier/veger. Vegen i området benyttes tidvis også som driftsvei til jord/skogbruk for eiendommen gnr.39, bnr.1.

§ 7 - Annet fellesområde.

Alle fellesstier/veier og parkering er avmerket på plankartet. Adkomst til off. veg skal skje via vestre avkjørsel til RV-17. Det tillates ikke trafikk til/fra hytteområdet via tunet til hovedbruket. Det skal opparbeides 1 ½ parkeringsplass pr. hytteenhet. Parkeringsplassene skal opparbeides før det gies byggetillatelse i området.

§ 8 – Andre bestemmelser.

Skulle det under arbeidet i marken komme frem gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidene stanse og melding sendes Sametinget omgående, jfr. Lov av 9.juni 1978 nr.50 om kulturminner, § 8.

§ 9 – Andre bestemmelser.

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

Tjonsfjorden
den 15.2.2003


Oddmund Mathisen