

Rødøy kommune

Forslag til reguleringsbestemmelser for Hamnstrupen hytteområde.
Reguleringsplan datert 07.06.10.

Rev etter vedtak i jordstyret 21.06.10, revisjonsdato 14.07.10.

Rev etter vedtak i kommunestyret 13.10.10, revisjonsdato 20.12.10.

Rev etter vedtak i jordstyret 11.06.12, revisjonsdato 07.08.12

Tegneverket arkitekter AS.

Rev. etter vedtak i Plan- og jordstyret 04.04.19, sak 004/2019.

Rødøy kommune, teknisk etat.

§ 1

GENERELT

Områdets begrensning Området gjelder del av eiendom med gnr/bnr 10/5. I tillegg omfattes del av Rv17 og et sjøareal utenfor eiendommen.

Reguleringsformål Følgende reguleringsformål inngår:

Fritidsbebyggelse F1, F2	(SOSI Regform 1120)
Næringsareal - fiskeri	(SOSI Regform 1390)
Småbåtanlegg	(SOSI Regform 1588)
Naust	(SOSI Regform 1589)
Veg	(SOSI Regform 2010)
Gang-/Sykkelveg	(SOSI Regform 2015)
Parkeringsplasser	(SOSI Regform 2080)
Annen veggrunn - grøntareal	(SOSI Regform 2019)
Naturområde	(SOSI Regform 3020)
Friluftsområde i sjø og vassdrag	(SOSI Regform 6700)

§ 2

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Fritidsbebyggelse felt F1-F2

Plassering av bebyggelsen Ved bebyggelse av tomtene skal koordinatbestemt sentrumspel falle innenfor hyttens ringmur. Koordinatfestede sentrumspeler for tomtene T2-T11 (hhv x- og y-koordinat):

T2	421219,0	7375396,0	T6	421284,6	7375466,5
T3	421228,0	7375413,0	T7	421293,8	7375486,0
T4	421237,0	7375427,0	T8	421295,0	7375506,0
T5	421246,0	7375441,0	T9	421294,0	7375526,0

Plassering og orientering av bebyggelsen er vist på plankart. Det kan gjøres mindre justeringer dersom særlige grunner foreligger og etter avtale med bygningsmyndigheten.

Bebyggelse i felt F1 skal ha innvendig golv minst på kote 4.

Utnyttingsgrad	Det tillates oppført fritidsbygninger med BYA pr tomt på inntil 85 m2. I tillegg kan det oppføres ett uthus pr tomt med BYA inntil 15 m2. Hovedhus og uthus tillates sammenbygd. I tillegg til tomtens samlede BYA for hovedbygning og uthus kan det bygges terrasse med BYA inntil 20 m2. Fritidsbygninger skal være i 1 etasje, men kan ha avtrappet innvendig golvnivå.
Bebyggelsesstruktur	Plassering og utforming av bebyggelsen skal best mulig underordnes naturpreget i området. Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for en hensiktsmessig plassering av bebyggelsen. Bygninger i samme byggeflukt eller gruppe skal ha en enhetlig og harmonisk utforming.
Takform	Bebyggelsen skal ha saltak som hovedtakform, og takfall skal ligge i intervallet 15-25 grader. Møneretning skal være i byggets lengderetning.
Byggehøyde	På bebyggelsens øvre fasade skal gesimshøyde ikke overstige 2,8 m over bearbeidet terreng. Største tillatte mønehøyde er 5,8 m over gjennomsnittlig bearbeidet terreng.
Estetikk	Materialbruk, farger og anleggsutforming skal være tilpasset landskapet, og vise respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Tak skal tekkes med materiale med matt, mørk virkning. Stål og aluminium som gir, eller kan gi lysrefleksjoner blir ikke tillatt. Veggene skal kles med trepanel eller stein. Farge på hyttene skal være grå, brun eller mørk rød. Det tillates ikke staffasjefarger eller takfarge i sterk kontrast til hovedfarge. Eventuell terrasse over terreng skal kles inn med materialer tilpasset bebyggelsen. Grunnmur eller pillarer over 0,6 m over bearbeidet terreng skal kles inn med materialer tilpasset bebyggelsen.
Gjerde	Det tillates gjerde langs eiendomsgrense dersom det er nødvendig for å hindre beitende dyr i å komme inn på eiendommene. Gjerdets materialbruk skal harmonere med bygningens materialbruk.
Ubebygd areal	Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Innenfor hver tomt bør det kun foretas skjøtsel for å vedlikeholde vegetasjonen.
Vann/avløp	Det skal etableres felles vann- og avløpsanlegg i henhold til gjeldende krav.

Næring –fiskeri etc.

Fiskebruk	Det tillates anlagt kaianlegg for bruk til næring, herunder til transport- og turistvirksomhet og fiskeri med tilhørende bebyggelse, anlegg og parkering på land. Ved arbeider som kommer i berøring med sjøbunn, må det dokumenteres at dette ikke har negative miljømessige konsekvenser.
-----------	---

Småbåtanlegg

Privat småbåtanlegg	Det tillates sprengt ut område for småbåthavn og det tillates lagt ut steinmolo innenfor formålet. Det tillates lagt ut privat flytebrygge. Molo og flytebrygge skal utformes i henhold til prinsipptegning datert 07.08.12. Stabilitet av sjøbunnen skal vurderes av kvalifisert foretak før bygging av molo, herunder vurdering av utglidningsfare. Det skal kun benyttes rene masser til utfylling i sjø. Ved arbeider som kommer i berøring med sjøbunn, må det dokumenteres at dette ikke har negative miljømessige konsekvenser.
---------------------	--

Naust

Utnyttingsgrad	Det tillates oppført 15 naust innenfor feltet. Hver enkelt bygning kan ha et areal (BYA) på maks 30 m ² . Naust skal oppføres i en etasje.
Bebyggelsesstruktur	Naust tillates ikke innredet til annet formål enn naustformål. Naust skal ha møneretning tilnærmet vinkelrett på strandlinjen. Det kan gjøres mindre justeringer dersom særlige grunner foreligger og etter avtale med bygningsmyndigheten. Det skal være sammenheng i arkitektonisk utførelse slik at bygningsmassen danner et helhetlig uttrykk for området.
Byggehøyde	Naustene skal ha maksimal gesimshøyde på 2,8 m over gjennomsnittlig bearbeidet terreng.
Takform	Bygningene skal enkeltvis ha saltak. Takvinkel skal ligge i intervallet 30-35 grader. Innenfor hver gruppering skal takvinkelen være identisk.
Estetikk	Naust skal kles med trepanel som skal males rødt. Det tillates ikke staffasjefarger. Takfarge skal ikke være i sterk kontrast til hovedfarge og skal tekkes med materiale med matt, mørk virkning. Stål og aluminium som gir, eller kan gi lysrefleksjoner blir ikke tillatt.

§ 3

SAMFERDSELSOMRÅDE

Avkjørsel

Siktkrav ved avkjørsel er 4 x 70 m. Avkjørsel skal utformes slik at den kan trafikkeres av større kjøretøy i henhold til gjeldende normer. Hjørneavrunding skal ha radius minimum 9 m.

Gang-/sykkelveg

Det skal etableres gang-/sykkelveg langs Fv17 fra avkjørsel til parkeringsplass til ferjeleie. Bredde skal være 2,5 m og området skal skilles fra Fv17 med kantstein i høyde 15-20 cm over vegbanen.

Parkering

Det skal opparbeides parkeringsplass med minimum 1 plass pr hyttetomt T1-T9 og minimum 5 plasser til besøkende/gjester. Plassen skal ha grus med mørk farge som toppdekke. Fyllinger skal dekkles med jord og tilsåes. Bekk tillates lagt i kulvert under parkeringsplass. Dimensjonering av kulvert skal skje etter gjeldende krav og av kvalifiserte fagpersoner.

Veg

Det tillates opparbeidet adkomstveger til hytteområdene. Adkomstvei skal så langt det er mulig følge gammel riksvei og deretter tilpasses terrenget og ikke bygges opp med sjenerende skjæringer eller fyllinger. Vegen skal ha grus med mørk farge som toppdekke.

Annen vegggrunn - grøntareal

I frisksone ved avkjørsel skal eventuelle sikthinder ikke være høyere enn 0,5 m over vegbanenivået, med unntak av enkeltelementer som trær, stolper og

lignende, med en diameter mindre enn 0,15 m. Annen veggrunn kan bestå av tilsådde fyllinger mot veg.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR

Natur

- | | |
|------------|---|
| Inngrep | Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, herunder veger og massetak som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Det tillates oppført nødvendige installasjoner for elforsyning, privat vannforsyning og avløpsanlegg. Det tillates fylling mot avkjørsel/parkering. Eventuelle fyllinger skal tilsåes. |
| Vegetasjon | Det er ikke tillatt å fjerne vegetasjon uten grunneiers samtykke. |

§ 5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Friluftsområde FR1-FR2

- | | |
|---------|---|
| Inngrep | Det er ikke tillatt med utfylling eller installasjoner i sjøområdene. |
|---------|---|

§ 6 FELLESBESTEMMELSER

- | | |
|----------------|---|
| Situasjonsplan | Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan og snitt/terrengprofiler som nøyaktig viser hvordan bebyggelsen plasseres og hvordan tomte tenkes opparbeidet.

Situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartverk. |
| Kulturminner | Skulle det under arbeider i marken eller i sjø komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jfr Lov av 9.juni 1978 nr 50 om kulturminner, §8. |

§ 7 REKKEFØLGE

- | | |
|-----------------|--|
| Avkjørsel | Før det kan gis byggetillatelse til første fritidsbolig, skal avkjørsel fra Fv17 og parkeringsplass være ferdig opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen. |
| Gang-/Sykkelveg | Før det kan gis byggetillatelse til første fritidsbolig, skal gang- og sykkelvei være ferdig opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen. |