

Reguleringsplan for "Berglund" Hytteområde i Rødøy kommune.

1. PLANBESKRIVELSE:

Berglund hytteområde er lokalisert på del av gnr.8, bnr.6 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.

Tilgrensede områder i sjø er avsatt til område for planlagt (framtidig) akvakulturformål, område A19.

Det er i planforslaget lagt opp til at det skal utgås 5 hyttetomter med tilhørende nausttomt. Til området skal det gies tilgang til et felles anlegg for flytebrygge og felles utareal (grill/utsiktsplass) som anført i plankartet.

Det er ved plassering av hyttene lagt opp til en best mulig sammenfallenhet med terrenget, der hyttene ikke skal ligge i silhuett mot himmelen, eller på andre måter å være plassert slik at de vil bli framtrepende. Hyttene ligger i god avstand til strandlinjen, og vil ikke begrense ferdselen for allmennheten i denne sonen. Nærmeste hytte ligger ca.80m fra strandlinjen.

Den 15.2.2003
Grunneier(e) for gnr.8, bnr.6.
(sign)



Planbestemmelser i tilknytning til Reguleringsplan for "Berglund" Hytteområde. Del av gnr.8, bnr.6.

§ 1 - Generelt.

Reguleringsplanen er vist på tilhørende plankart med plangrense. Planen omfatter eiendommen "Berglund", - gnr.8, bnr. 6. i Rødøy kommune.

BYGGEOMRÅDE - PBL § 25:

§ 2 - Byggeområde.

Det tillates oppført 5 nye hytter med tilhørende naust innenfor planområdet. Innenfor planområdet er det ingen tidligere godkjente hytter.

b. Bebyggelsens plassering.

Hver tomt er markert med tre 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 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 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- og nausttomt. Plassering av privet skal også framgå av situasjonsplanen. Ved fradeling av tomt, tillates det fradelt et areal avgrenset oppad til 1 mål tomt.

D. Forholdet mellom bebygd og ubebygd areal.

Hyttene skal oppføres i 1 etasje med maksimal tillatte bruksareal på (T-BRA) på 75 m² (90 m² inkl. anneks). Det kan i tilknytning til hytten bygges balkonger/terasser 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 bygningene 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 selgers eiendom gnr.8, bnr.6, allerhelst der det er praktisk mulig, i fellesskap med de øvrige hytteeiere og etter avtale med grunneier på gnr.8, bnr.6.

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. Ståll/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 hytteeier tildeles en nausttomt med mulighet for bebygging av naust etter nærmere spesifikk veiledning. Hytteeier 1 tildeles nausttomt 1, osv. Grunnflaten er satt til T-BRA=20 m².

Bredden på hvert naust skal være 4 m. Der det bygges flere enn et naust skal disse bygges sammen som et, men med egne møner. Maksimal gesims/mønehøyde for bygningenes gjennomsnittshøyde over planert terrengnivå langs naustene - er på hhv. 2,3 og 3,3m.

Naustene bygges med saltak, der takflaten skal ha en matt overflate som ved bruk av pappshingel, takpapp, skiferheller, saltimpregnert tretak 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. Dimensjonsbredden for kledningen

velges 98 eller 125mm. Det settes krav til fargevalg. Fargevalg naust, under samme restriksjoner som for hytter. Det tillates ikke at naustene gies forskjellig 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, evt. 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 gnr.8, bnr.6 eiendom. Eier av gnr.8, bnr.6 kan på sin side ikke bygge veg som hindrer hytteeiers tilgang til naustene.

Lagring av redskaper osv. rundt naustene tillates ikke. Samtlige naust er markert med to merkepåler som indikerer de to øverste hjørnene mot terreng. Naustene med sin virksomhet må ikke legge hindringer i vegen for eksisterende nausteier.

LANDBRUKSOMRÅDER - PBL § 25-2:

§ 5 – Jord- og skogbruksområde.

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

Regulering til jord- og skogbruksformål, skal ikke være til hinder for evt. etablering av landfester i fm. framtidige akvakulturanlegg.

SPEIALOMRÅDER - PBL § 25-6:

§ 7 – Privat veg.

All ferdsel mellom hytter, naust/flytebrygge og til offentlig veg skal foregå langs merkede stier. Vegen benyttes bla. til atkomstveg/sti til eiendommen gnr.8, bnr.6.

§ 8 - Fellesareal - småbåtanlegg.

På avmerket område gis det anledning til anlegg av en felles flytebrygge. Flytebryggen tillates kun bygget for hytteeierens behov m/gjesteplasser.

§ 9 - Annet fellesområde.

På avmerket felt er det avsatt fellesområdet som tenkes brukt til grill/utkikk og lignende. Samtlige 5 hytteeiere har felles ansvar for området.

Alle fellestier/veier er avmerket på plankartet. Hovedadkomst til hyttetomtene går sjøveien. Adkomst - til/fra off. vei er avmerket på plankartet og er kun gangvei inntil annet er bestemt.

§ 10 – Trafikkområde i sjø.

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

Tilgrensede områder i sjø, er i kystsoneplan/kommuneplanens arealdel regulert til akvakulturformål - område A19.

§ 11 – 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.

§ 12 – 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.

Tjongsfjorden
den 15.2.2003

Oddmund Mathisen
Oddmund Mathisen

21-2009
 RØDØY KOMMUNE
Teknisk etat
[Signature]