

Planbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for «Ytterodden Hytteområde» Del av Gnr 28 Bnr 1 i Lurøy Kommune

§ 1

Reguleringsplanen er vist på kartet med plangrense, samt at den er avgrenset mot sjø. Planen omfatter deler av eiendommen «Røytvik», - gnr 28 bnr 1 i Lurøy kommune.

§ 2

Byggeområde

Innenfor planområdet er det ingen tidligere godkjente hytter.

Det tillates oppført 13 nye hytter og naust i tilknytning til disse innefor naustområde. Samt 3 hytter med naustrett innenfor område U/R

Hyttene skal oppføres slik at utsatt bolt faller innenfor hyttas grunnmur, høyde over terreng skal bestemmes av Lurøy Kommune

Når grunnmur evt. pæler er oppført og før fastmerke er tildekket av bygningen, skal plasseringen kontrolleres.

Tomtestørrelsen skal være ca 750 m², men skal likevel tilpasses terrenget ved den enkelte hyttetomt.

§ 3

Gjelder for alle hyttetomter innenfor planområdet

Største tillatt bruksareal T-BRA pr. tomt er 110 m². Dette er øvre arealbegrensning som forutsetningsvis bare benyttes hvis byggverket tilfredsstillende kravet om god terrengtilpassning. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret.. Jfr. PBL § 74.2.

Innenfor T-BA begrensningen på 110 m² kan det bygges uthus med annektsfunksjon. Uthus skal være plassert i nærheten av hytta og ikke lengre unna enn 8 meter, hvis terrenget tillater det. Dersom et bygg ikke har bruksareal, BRA brukes bebygd areal, BYA for beregning av totalt areal.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde over terreng er på hhv 3,3 og 5,5 meter.

Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 18 og 34 grader.

Det kan i tilknytning til hytten bygges balkonger/terrasser på inntil 25 m², plassering og utforming av disse må vise på byggetegningene for hytte. Balkong/terrasse skal utføres slik at det ikke blir høyt i forhold til terreng

Største tillatt mur- eller pilarhøyde er 60 cm over planert terreng. Terrasse må ikke ha totalhøyde over terreng større enn maksimalt 120 cm, og denne høyde kan bare omfatte mindre del av terrassen.

Ved endring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal bygningen ha form og volum som passer på tomten, og i forhold til eksisterende bebyggelse og naturforhold.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

§ 5

Naust kan bare oppføres i område som på planen er avsatt til dette.

Naust skal bare oppføres i 1 etasje. Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 27 og 45 grader.

Maksimal gesimshøyde og mønehøyde over terreng er på hhv 2,6 og 5,0 meter.

I N1 og N2 kan naustene ha en maksimal grunnflate på 36 m² p.r enhet.

Naust i N1 skal oppføres etter felles tegning og i sammenhengende grupper med 5 og 5 naust. Naust i N2 kan oppføres som enkeltnaust eller som fellesnaust.

Felles for N1 og N2 er at naust ikke kan innredes til annet formål en naustformål, og naust skal være røde med hvite stafferinger.

§ 6

Byggene må falle mest mulig sammen med terrenget, og ha rektangulær form.

Høyden på grunnmur skal holdes så lav som mulig. Der grunnmuren etter Lurøy kommunes skjønn blir liggende for høyt over terrengnivå, skal denne blendes med gråstein eller torv.

Veggene skal kles med trepanel, være laftet eller kledd med stein.

Farge på hyttene skal være grå, brun, mørk grønn eller mørk rød, alle farger som faller godt inn i naturen omkring.

Tak skal tekkes med materiale med matt, mørk virkning.

Pipestokken føres ikke høyere enn nødvendig.

§ 7

Innenfor planområdet er det ikke tillatt med inngjerding av hyttene, jfr. vedtekt til plan- og bygningslovens § 103.2

§ 8

§ 8 utgår, tomter innenfor område R/U skal ha samme regler som øvrige hyttetomter innefor planområdet.

§ 9

I friluftsområde er det ikke tillatt med noen innretninger som kan hindre allmennhetens tilgang i området.

I reindriftsområde er det ikke tillatt med noen innretninger som kan hindre reindriftens bruk av dette området. Reindrift området kan benyttes til vanlig beitemark for øvrige husdyr.

Innefor områder avsatt til landbruksformål og reindriftsformål gjelder jordloven.

§ 10

Parkering kan kun skje på opparbeidede parkeringsplasser ihht. planen eller på egen tomt. Det skal opparbeides 1 ½ parkeringsplass p.r. hytteenhet.

§ 11

Det bli ikke tillatt med innlagt vann og avløp i hyttene uten etter særskilt utarbeidet avløpsplan for hytteområdet.

Grunneiere/hytteiere må evt etablere noen tappeposter for vann, - maksimalt 5 stk.

§ 12

Avkjørsler fra RV 17 skal opparbeides i henhold til krav fra Statens vegvesen.

Frisikt sone i kryssene er på 10 x 153 meter. Frisiktsonen må holdes ryddet for kratt og skog.

Alle veger innenfor reguleringsplanens grenser er private.

Hovedkjøreveg skal legges skånsomt i terrenget, og med en bredde på 3,5 meter.

Øvrige veger skal legges skånsomt i terrenget, - skal opparbeides slik som vist på planen, og med en bredde på maksimalt 2,5 meter.

§ 13

Fra disse planbestemmelsene kan kommunen, innenfor rammen av plan- og bygningsloven og vedtekter i Lurøy kommune, tillate unntak når særlige grunner taler for dette.