



1832 Hemnes kommune

Planavdelingen

Detaljregulering for Røssvassbukta nord

PlanID 1832 2015 003

Planbestemmelser

Tiltakshaver: Johnny Røssvassbukt

Saksbehandlere: Karl-Johan Lenningsvik, tlf. 75 19 70 42 og Kenn Arne Berntzen, tlf. 75 19 71 31, karl-johan.lenningsvik@hemnes.kommune.no

Oppstartvedtak: TMU-sak 37/15, arkiv 15/01615, kunngjort 29.10.15

Første gangs behandling på delegert myndighet, arkiv 15/01615, kunngjort 07.04.16, off. ettersyn 07.04.16-19.05.16

Andre gangs behandling K-sak xx/xx, arkiv xx/xxx, kunngjort xx.xx.xx

§ 1 Planbeskrivelse

Røssvassbukt hytteområde omfatter om lag 330 dekar ved Nord-Røssvatnet. Planen ligger i LNF2-område i kommuneplanens arealdel (KAP 2006), med unntak av reguleringsplan for Elvebakkneset. Av om lag 330 dekar planområde er 145 dekar vannareal. Planområdet er avgrenset i vest for at parkeringsplass til BFR-områder i vest skal følge planen. Nordover går planområdet mot fv. 324. Planen viser i alt 12 nye hyttetomter med atkomst og parkeringsplasser. Planen viser 6 avkjøringer fra fv. 324 på ei strekning på ca. 1,1 km.

§ 2 Arealbruksformål

Følgende arealbruksformål inngår i planen:

Bebyggelse og anlegg	Fritidsbebyggelse Energianlegg	BFR BE
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Veg Parkering	SV SPA
Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	LNFR	LNFR
Bruk og vern i sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	VFS
Hensynssoner	Høyspenningsanlegg Annen faresone Båndlegging etter lov om kulturminner	H_370 H_390 H_570

§ 3 Rekkefølgebestemmelse

Avkjøring med atkomstveg og parkeringsplass skal være anlagt før ny fritidsbolig matrikuleres.

§4 Fellesbestemmelser

Hvis det under arbeid i planområdet blir avdekket kulturminner eller sannsynlighet for kulturminner skal kulturminnemyndigheten varsles, jf. kulturminnelovens § 8.

Vegetasjonen i området skal forvaltes slik at den bidrar til naturlig skjerming mellom hyttene. Hogst utenfor tomtene kan bare skje etter avtale mellom grunneier og de hytteeierne som berøres av eller ønsker å utføre

hogsten. Ei hytteforening kan eventuelt i samarbeid med grunneier, utarbeide mer detaljerte regler for forvaltning av fellesarealene.

Eventuell elforsyning til hyttene skal legges i jordkabel. Det kan etableres parabolantenne eller andre mindre mottaksinnretninger. Vann og avløp for hyttene kan bare etableres når det foreligger utslippstillatelse.

Det henvises til skylddelingsforretning for de eiendommer som er punktfestet. Korrekte grenser er ikke rekonstruert i plankartet.

Alle samferdselsanlegg er private. Ferdselsretten gjelder til og fra hyttene og drift av eiendom og anlegg. Eventuell dispensert motorferdsel til Røssvatnet skal ikke være til sjenanse for fritidsboligene.

Det skal tas hensyn til frisiktlinjer mot fv. 324. Kratt, skog, brøytekanter eller annet skal ikke være hinder for frisikt.

Det er tillatt med mindre justering av tomtegrense.

Kongselva (til senter av høyspent) har en buffer på 50 meter hvor det ikke kan gjennomføres tiltak.

Etablering av ny, eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsel, skal utformes i henhold til Statens vegvesen sine håndbøker.

§5 Bebyggelse og anlegg

Terrengbehandling

Hyttetomter kan planeres inntil 1,0 m i vertikal høyde. Skjæringer og fyllinger kan ikke være brattere enn 1:1,5. Natursteinmurer kan være inntil 0,5 m høye. Fyllings- og skjæringskanter skal tilføres stedegen vekstmasse og vegetasjon.

Tillatt utnyttelse

Bygningers bruttoareal (BTA) kan være inntil 120 kvm per tomt og bebygd areal (BYA) inntil 16 prosent av tomta.

Byggegrenser

Byggegrensen mot fv. 324 er 15,0 m. Fritidsboligen skal bygges minst 4,0 m fra tomtegrensa. Uthus på inntil 15 m² kan bygges inntil 1,0 m fra tomtegrensa.

Byggehøyde/takvinkel

Ny fritidsbolig kan ha gesimshøyde (målt fra gjennomsnittlig terrenghøyde i bygningens omriss) på inntil 3,6 m. Maksimal mønehøyde er 6,0 m. Nye fritidsboliger skal ha saltak med takvinkel 20-30 grader og hovedmønnet skal orienteres parallelt med kartets høydekoter. Mindre fravik kan tillates når hensynet til nabohytters orientering vektlegges.

Utforming

Alle bygninger skal ha utvendig kledning i tre. Utvendig kledning kan være ubehandlet eller mørk brun, mørk rød, mørk grønn eller sort. Dette inkluderer vinduskarm og sprosser. Taket skal tekkes med torv eller et materiale som gir matt, mørk farge. Fritidsbolig med tilhørende anlegg skal utformes slik at beitende bufe og rein ikke kan sette seg fast eller skade seg på annen måte. Bygningene bør ha grunnmur eller telet bør lukkes helt med stakitt. Gjerde skal ikke settes opp.

§ 6 Veger og parkeringsplasser

Å bygge avkjøring fra fv. 324 med atkomstveg og parkeringsplass er et søknadspliktig tiltak. Slik avkjøring kan være inntil 6,0 m brei. Hvis avkjøringen passerer vegggrøft skal den anlegges med stikkrenne med diameter 30 cm eller mer. Avkjøringssområdet skal være plant slik at overhøyden 5 m utenfor vegkant ikke er over +/- 0,25 m.

Det er tillatt med atkomstveg til hyttetomter, med unntak av BFR8.

BFR5, BFR6 og BFR8 har felles parkeringsplass SPA1.

Fv. 324 har fartsgrense 80 km/t. Avkjøringene skal derfor anlegges slik at fri sikt er 100 m begge veger fra et punkt som er 4,0 m utenfor vegkanten. Frisiktlinjen ligger 1,0 m over kjørebanelen.

Parkeringsplassene skal være skilt fra fv. 324 med grøft eller en jordvoll. Hver parkeringsplass skal ha plass til minst to biler per fritidsbolig og avstanden fra offentlig veg til parkert kjøretøy skal være minst 6,0 m.

Alle Atkomstveger og parkeringsplasser skal brøytes av tiltakshaver.