

**06121****Saksbehandler:** Kjetil Hansen.**Sakens hjemmelsgrunnlag:** Plan- og bygningsloven, Bebyggelsesplan for Litlfjorden.

Jnr. ref:

Arkiv: Gnr. 34

Klageadgang: Ja

Off. dok: Ja

BEBYGGELSESPLAN FOR LITLFJORDEN HYTTEOMRÅDE (del av gnr. 34 ved Jektvik).

– Søknad om mindre reguleringsendring.

BAKGRUNN/HISTORIKK

Bebyggelsesplan for Litlfjorden Hytteområde ble godkjent/vedtatt av planutvalget i Rødøy kommune i 1997. Planområdet omfatter et areal på ca. 135 daa, på gnr. 34 bnr. 1 i Litlfjorden (Krestofferstøa) ved Jektvik. Formålet med planen var å legge til rette for utbygging av fritidsboliger og naust, samt å angi aktuelle tracévalg for adkomstveger innenfor planområdet.

Planen ble utarbeidet av Rødøy kommune selv i 1997.

Mange tomter var allerede fradelt/opprettet da planen ble utarbeidet i 1997, og mange hytter var allerede bebygde.

Totalt åpner planen for bygging av inntil 19 hytter.

SØKNAD OM ENDRING AV PLANEN

I mail til kommunen av 03.02.2021 søker Tore Lundbakk (på vegne av hytteforeningen i Litlfjorden) om at det kan gjøres en del endringer i reguleringsbestemmelsene for bebyggelsesplanen.

Det søkes i hovedsak om følgende endringer:

- At det totale arealet av bygningsmassen på hver tomt kan økes fra dagens bestemmelser om max 80 m² og opp til 100 m² BTA (som er det som gjelder generelt i kommuneplanens arealdel for spredt utbygging av fritidsbebyggelse).
- At max gesimshøyde kan økes noe utover dagens bestemmelser.
- At størrelsen på naust kan økes noe utover dagens bestemmelser, samt også noe større gesimshøyde for naust.
- At det skal kunne opparbeides kjørbare grusveger frem til hyttene.
- At det skal kunne tillates mer terrenginngrep på tomtene.
- At det skal kunne legges inn vann og benyttes vannklosett.

Det er lagt ved søknaden forslag til korrigerte planbestemmelser.

Det er ellers lagt ved dokumentasjon på at de som har eiendommer innenfor området stiller seg bak søknaden, også fra eier av arealene mellom tomtene (gnr. 34 bnr. 1).

Det bes om at søknaden kan behandles etter reglene i Plan- og bygningslovens § 12-14 2. ledd, dvs. som en mindre endring av planen, som kan vedtas av planutvalget (dvs. ikke full planprosess som ved utarbeidelse av ny plan, eller vesentlig endring av plan).

HØRINGSRUNDE/PROSESS

Saksbehandler finner – ut fra innholdet i søknaden - at den omsøkte endring under noe tvil kan sees på som det som i tidligere plan- og bygningslov ble benevnt som *en mindre vesentlig endring*.

Dette da søknaden i hovedsak retter seg mot kun endring av *bestemmelser* knyttet til et *allerede eksisterende byggeområde* i planen, samt at alle eiere/rettighetshavere innenfor planområdet synes å ha gitt sin tilslutning til de ønskete endringer.

Om endring av reguleringsplan heter det i Plan- og bygningslovens § 12-14:

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen. Små endringer kan delegeres til administrasjonen.

Før det treffes vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, skal gis anledning til å uttale seg.

Saken er vært sendt på høring til berørte myndigheter; Statsforvalteren i Nordland, Nordland Fylkeskommune, samt også til Hestmannen/Strandtindene Reinbeitedistrikt, og innen høringsfristen er følgende merknader innkommet:

Statsforvalteren i Nordland har uttalt seg i skriv datert 26.03.21.

Statsforvalteren gjør oppmerksom på at den forenklete prosessen ved endring av reguleringsplaner er forutsatt benyttet bare i tilfeller der endringene ikke er spesielt konfliktfylte.

De peker på at kravene til planforslaget normalt er de samme ved en forenklet behandling som ved en ordinær høring og offentlig ettersyn, dvs. at det bør foreligge forslag til plankart og bestemmelser, samt en oppdatert planbeskrivelse.

Videre viser statsforvalteren til at entydig forslag til reviderte bestemmelser burde ha ligget ved til høringen.

Statsforvalteren er ellers kritisk til at det åpnes for etablering av kjørbare grusveger til hyttene og etablering av avløpsanlegg uten at det i planforslaget er tatt stilling til hvor disse skal etableres.

Nordland Fylkeskommune og Hestmannen/Strandtindene Reinbeitedistrikt har ikke kommet med høringsuttalelse til saken.

SAMLET VURDERING

Det søkes her om div. endringer av planbestemmelsene, uten at en ser for seg at plankartet endres.

Dette er en gammel plan fra 1997, og plankartet forefinnes ikke på digital form i et format som kan redigeres i forhold til dagens bestemmelser om utforming og fremstilling av plankart.

Dersom plankartet skal oppdateres, vil dette i praksis måtte lages på nytt av et konsulentfirma, noe som vil bety en forholdsvis kostbar og omfattende prosess.

En har forstått det slik på forslagsstiller at de ikke ser dette som særlig aktuelt.

Samtidig er det – som statsforvalteren påpeker – viktig at rettssikkerheten til de som eier tomter innenfor området ivaretas, dvs. at det bør fremgå hvor veger etc. skal komme, slik at slikt er forutsigbart for naboer, og også bygningsmyndigheten.

Kommunen har ellers svart på statsforvalterens brev, og lagt ved forslag til reviderte planbestemmelser, se kommunens skriv av 08.04.21 vedlagt utkast til bestemmelser datert 07.04.2021..

Det foreligger så langt ikke svar eller kommentarer fra statsforvalteren, så en kan anta at de ikke har ytterligere merknader.

Når det gjelder de omsøkte endringene, finner en ikke å anbefale at det tas inn en generell bestemmelse om at det kan bygges kjørbare grusveger frem til de enkelte tomtene, da dette ikke anses tilrådelig for de tomtene som ligger forholdsvis langt ut fra de allerede opparbeidede vegene i området.

En finner imidlertid å kunne ta inn at det kan bygges slike stikkveger med lengde max 15 meter ut fra eksisterende adkomstveger i området registrert pr. 2019.

Videre finner en heller ikke å anbefale at det gis utvidet tillatelse til terrenginngrep, ut over det som er fastsatt i eksisterende planbestemmelser, dvs. at det kan fjernes vegetasjon i den grad som er nødvendig for plassering av bebyggelsen på tomtene.

Når det gjelder de omsøkte endringene vedr. størrelse på bebyggelsen, finner en at dette er greit, da det dreier seg om å øke størrelsen til det som gjelder generelt pr. i dag i kommuneplanens arealdel for spredt utbygging innenfor LNF-sone B-områder.

En ser heller ikke spesielle betenkeligheter med å tillate innlegging av vann og bruk av vannklosett, såfremt utslippsledninger etableres som fellesledninger, jfr. vedlagte forslag til bestemmelser datert 07.04.21.

Det er ellers på det rene at dette er en svært gammel plan, der blant annet en del av bestemmelsene ikke er i tråd med det som gjelder av måleregler i dag.

Når det gjelder for eksempel gesimshøyde, er dagens regel at dette måles fra gesims og ned til nivå for *gjennomsnittlig planert terreng langs bygningen*.

Videre må grenseverdier for areal angis entydig, for eksempel som *BTA(bruttoareal)*, eventuelt *BYA(bebyggd areal)*.

Dersom planbestemmelsene ikke endres, er det sannsynlig at kommunen fremover vil kunne få en del søknader om dispensasjon ifm. bygging innenfor området.

Det anses generelt for uheldig med dispensasjoner, det er bedre og mer forutsigbart at det kan bygges i tråd med fornuftige gjeldende planbestemmelser.

Behandling av dispensasjonssøknader er også arbeidskrevende.

Med de begrensningene en foreslår å sette, jfr. ovenstående, finner en å tilrå at planbestemmelsene for bebyggelsesplanen kan endres til det som fremgår av vedlagte forslag til reviderte bestemmelser; *utkast datert 07.04.2021*.

En finner at de her foreslåtte endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder, jfr. kriteriene i Plan- og bygningslovens § 12-14 2. ledd.

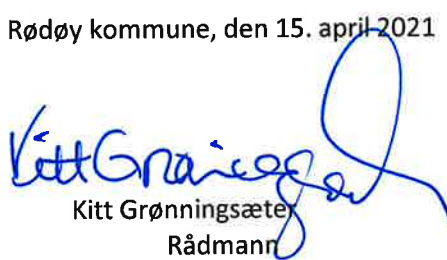
Etter vedtak sendes vedtak og forslag til nye planbestemmelser til alle eiere av grunn innenfor området, med sedvanlig 3 uker klagefrist.

- Vedlegg:
- Tore Lundbakk; mail/søknad av 03.02.21 med vedlegg.
 - Teknisk etat; skriv av 12.03.21.
 - Statsforvalteren i Nordland; skriv av 26.03.21.
 - Teknisk etat; skriv av 08.04.21.
 - Bebyggelsesplan for Litlfjorden, utkast til reviderte planbestemmelser, datert 07.04.21.
 - Bebyggelsesplan for Litlfjorden, planbestemmelser vedtatt 1997.
 - Bebyggelsesplan for Litlfjorden, plankart vedtatt 1997.
 - Plan- og bygningslovens § 12-14.
 - Flofoto Litlfjorden Hytteområde, 2019.
 - Kartutsnitt Litlfjorden Hytteområde, 2019.

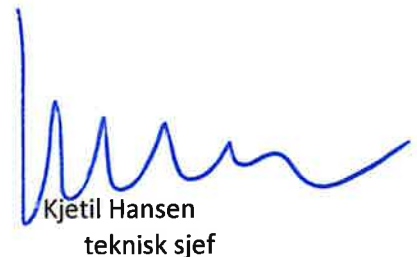
Rådmannen fremmer slik innstilling:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-14, og med den begrunnelse som fremgår av saksfremlegg, godkjennes det vedlagte utkast til reviderte planbestemmelser datert 07.04.21, for Bebyggelsesplan for Litlfjorden Hytteområde.

Rødøy kommune, den 15. april 2021



Kitt Grønningseter
Rådmann



Kjetil Hansen
teknisk sjef

Fra: Tore Lundbakk (tore.lundbakk@icloud.com)

Sendt: 03.02.2021 16:55:45

Til: Postmottak

Kopi: Kjetil Hansen

Emne: Søknad oppdatering av Bebyggelsesplan Litlfjorden hytteområde

Vedlegg: Adresseliste Kristofferstøa.xlsx;Bebyggelsesplan for Litlfjorden hytteområde.docx;Søknad oppdatering bebyggelsesplan.pdf

Hei!

Viser til dialog mellom meg og Kjetil Hansen i forbindelse med oppdateringen av bebyggelsesplan Litlfjorden hytteområdet.

Hytteforeningen avhold møte mandag den 25.januar og ble enige om alle innspillene. Innspillene er i ettertid sendt ut til alle i hyttefeltet og alle har bekreftet tilbake at de er med på oppdateringen.

Vedlag pdf finner dere innscannet ønsker, bekreftelses fra grunneier og bekreftelse fra alle i hytteforeningen. Legger også ved en word-fil der ønskene er beskrevet, samt en excelfil med kontaktinfo til alle i hytteforeninga. Fakturering av jobben kan sendes til meg.

Vi ønsker å spille på lag med Rødøy kommune og kan gjerne stille på et møte dersom det er ønskelig fra dere. Dersom det er noen andre anbefalinger fra dere, så tar vi gjerne i mot det.

Dersom dere har noen spørsmål er det bare å ta kontakt.

Mvh
Tore Lundbakk
Mob 97541479
tore.lundbakk@icloud.com

Olav Terje Hoff

Re: Kristofferstøa

31. januar 2021 kl. 10:48

Tore Lundbakk

OH

Hei. Ta kontakt når du skal utover. Jeg har ingen innvendinger til noen av punktene, når det gjelder punkt 2 og 3 skal vi finne løsninger. Når det gjelder punkt 1 har jeg heller ingen innvendinger, kan godt endre ordlyden, men det er kommunen som har laget denne reguleringsplanen og satt sine krav til hvordan det måtte være. Er derfor usikker på hvor enkelt det er å få endret. Skal ha meg en prat med teknisk en av de første dagene, kan lufte det litt da. Så snakkes vi når du kommer utover. Ha ei fortsatt fin helg.

Sendt fra min iPad

27. jan. 2021 kl. 15:15 skrev Tore Lundbakk <tore.lundbakk@icloud.com>:

Hei Olav Terje!

Ref dagens telefonsamtale. Jeg tar kontakt med deg noen dager for jeg skal på hytta, så kan vi ta en felles gjennomgang.

1. Hytteforeningen i Kristofferstøa ønsker en oppdatering av dagens reguleringsplan og vi har da hatt noen felles moter. Har du muligheter til å se på vedlagt dokument og kanskje komme med noen innspill evt bekrefte at dette er greit for deg?

2. Jeg har snakket med deg tidligere om å legge en brygge ut ved naustet til Bjørn og Tore Oddvang, dette er nå akseptert av kommunene men vi måtte avklare landfeste med deg forst. Gangbanen og landfestet til dette blir jo på din eiendom, så jeg er gira på at vi får på plass en formell avtale på at dette er ok for deg.

3. Vi planlegger å gå sammen med ny hytteeier i Kristofferstøa 23 å borre etter vann. Bronnen blir satt på vår eiendom. Er dette ok for deg også?

Vi skal jo også få lagt ned septik på vår eiendom på sikt, samt prove å få til felles avlop til havet

<Bebyggelsesplan for Littfjorden hytteområde.docx>

Mvh
Tore Lundbakk

BEKREFTELSE FRA HYTTEFORENINGEN:

Gårds/bruksnr	Adresse.	Kontaktperson	Telefon	mail
34/101	Kristofferstøa 4	Hege Hammerhaug	41202443	hoena_hege@hotmail.com

**Hege Hammerhaug**

Re: Oppdatering av Bebyggelsesplan Kristofferstøa

Til: Tore Lundbakk

15.13

Det er ok.

Mvh

Hege Hammerhaug.

34/79	Kristofferstøa 8	Svein Ove Sakrihei	40 674 389	svein-ove@drivkarriere.no
-------	------------------	--------------------	------------	---------------------------

**Svein Ove Sakrihei**

Re: Oppdatering av Bebyggelsesplan Kristofferstøa

Til: Tore Lundbakk

10:31

Ok

Sendt fra min iPhone

Den 1. feb. 2021 kl. 16.45 skrev Tore Lundbakk <tore.lundbakk@icloud.com>:

Heia godt folk!

Her er oppdater plan slik vi ble enige om på møtet.

Har dere muligheter til å bekrefte at dette er ok for dere ved å svare på denne mailen?

Vis mer

- Jeg har samlet sammen alle mailadresser og telefonnummer, ligger en adresseliste i vedlagt mail. Kjekt å ha hvis det skulle være noe :)

mvh

Tore Lundbakk

<Bebyggelsesplan for Littfjorden hytteområde.pdf>

<Adresseliste Kristofferstøa.xlsx>

34/47	Kristofferstøa 10	Sylvi Eliassen	47339802	stienge@live.no
-------	-------------------	----------------	----------	-----------------

**Sylvi Eliassen**

Re: Oppdatering av Bebyggelsesplan Kristofferstøa

Til: Tore Lundbakk

i går kl. 17:42

Oversiktlig og greit fra oss. Veldig bra med tid og mailista 🙌🙌 Hilsen Sylvi og Kjell.

Sendt fra min iPhone

Se mer fra Tore Lundbakk

<Bebyggelsesplan for Littfjorden hytteområde.pdf>

<Adresseliste Kristofferstøa.xlsx>

34/14 Kristofferstøa 12 Signe Sakrihei 47367513 signesakrihei@gmail.com



Signe Sakrihei

Ny reguleringsplan for Kristofferstøa hyttefelt.

Til: Tore Lundbakk

hytte 19:30

Vi har ingen innvendinger i forslag til ny revidert plan.

Ha en fin kveld

Signe og Ole Sakrihei

34/27 Kristofferstøa 16 Svein Anders Bang 91100154 sveiban@online.no



SVEIN ANDERS BANG

Re: Oppdatering av Bebyggelsesplan Kristofferstøa

Til: Tore Lundbakk

i går kl. 20:45

jeg har ingen problemer med å godta byggingen MVH SA Bang

[Se mer fra Tore Lundbakk](#)

34/28 Kristofferstøa 18 Bo Bergquist boBergquist@hotmail.com



Bo Bergquist

Sv: Bebyggelsesplan Kristofferstøa

Til: Tore Lundbakk

hytte 28. januar 2021 kl. 20:41

Hei 🙋,

har ingen innvendinger mot forslagene til endring. Har du kartet det refereres til eller eventuelt link til det. Var innom hjemmesidene til Rødøy kommune men hadde ikke tålmodighet til å lete det opp 🙄. Våre telefon nr er forøvrig:

Lisbet Sakrihei 414 66 499

Bo Bergquist 957 69 316

34/38 Kristofferstøa 21 Morten Sæterhaug 48124442



Morten Sæterhaug

Forslaget ok

Til: Tore Lundbakk

hytte 18:56

Sendt fra min iPhone

Morten Sæterhaug

34/31 Kristofferstøa 22 Emmy Våtvik 99031303

 **Emmy Votvik** 29. januar 2021 kl. 11:55

SV: Bebyggelsesplan Kristofferstøa
Til: Tore Lundbakk

Hei igjen Tore
Jeg ha lest forslaget og har ingen innvendinger mot det som er beskrevet. Bra at det tenkes nytt:-)
Jeg har det ellers bare bra i Bodø og gleder meg til min hyttesesong starter ei finværsheg i mars.
Lykke til Hilsen Emmy Votvik: Tlf 99031303, adresse Svartlia 6, 8013 Bodø

-----Opprinnelig melding-----

[Se mer fra Tore Lundbakk](#)

34/37 Kristofferstøa 23 Kim Haugnes 97500365

 **Kim Haugnes** i går kl. 16:47

Re: Oppdatering av Bebyggelsesplan Kristofferstøa
Til: Tore Lundbakk, Kopi: Morten Sæterhaug, SVEIN ANDERS BANG, Eilif Eide og 7 til [Detaljer](#)

Ser bra ut! 🍌🍌

[Se mer fra Tore Lundbakk](#)

34/76 Kristofferstøa 28 Inger Marie Rundmo 45885581

 **Inger Marie Rundmo** i går kl. 17:52

Re: Oppdatering av Bebyggelsesplan Kristofferstøa
Til: Tore Lundbakk

Ok fra oss! 🍌🍌

Sendt fra min iPad

[Se mer fra Tore Lundbakk](#)

[<Bebyggelsesplan for Littfjorden hytteområde.pdf>](#)
[<Adresseliste Kristofferstøa.xls>](#)

34/68 OG 34/67 Kristofferstøa 30 Leif Sagen 91137844

 **Leif Olav Sagen** i går kl. 22:21

Re: Oppdatering av Bebyggelsesplan Kristofferstøa
Til: Tore Lundbakk, Kim Haugnes, Kopi: Morten Sæterhaug, SVEIN ANDERS BANG og 7 til [Detaljer](#)

Ok

Skaff deg [Outlook for Android](#)

[Se mer fra Kim Haugnes](#)

34/36

Kristofferstøa 36 Eilif Eide

90026510



Eilif Eide

Re: Oppdatering av Bebyggelsesplan Kristofferstøa

Til: Tore Lundbakk

i går kl. 22:34

Ok 🙌🙌

Sendt fra min iPad

[Se mer fra Tore Lundbakk](#)

[<Bebyggelsesplan for Lidfjorden hytteområde.pdf>](#)
[<Adresseliste Kristofferstøa.xlsx>](#)

34/50

Kristofferstøa 6 Pål Gøran Gruben

99266372 pg.gruben@hotmail.com



pål gøran gruben

Sv: Kristofferstøa, oppdatering plan

Til: Tore Lundbakk

08:14

Hei. Endringene som hytteforeningen ønsker i reguleringsplan stiller jeg meg positiv til.
Hilsen Pål Gøran Gruben

Sendt fra min Huawei-mobiltelefon

34/39

Kristofferstøa 26 Sture Rasmussen

90884711 sture@iliaden.no



Sture Rasmussen

Re: Kristofferstøa, oppdatering plan

Til: Tore Lundbakk

i går kl. 19:24

Hei !

Kan bekrefte at dette er OK !

Mvh

Sture

[Se mer fra Tore Lundbakk](#)

34/41Kristofferstøa

14

Tora Elisabeth Madsen

99693178 gunnwist@online.no



Tora Elisabeth Madsen

RE: Kristofferstøa, oppdatering plan

Til: Tore Lundbakk

19:12

Det er helt ok .

Sendt fra min Galaxy

Adresseliste Kristofferstøa 2021

Gårds/bruksnr	Adresse.	Kontaktperson	Telefon	mail	Kontaktperson	Telefon	Mail	TILBAKEMELDING
34/1	Grunneier	Olav Terje Hoff	91709447	olav-teh@online.no				OK
34/101	Kristofferstøa 4	Hege Hammerhaug	41202443	hoena_hege@hotmail.com				OK
34/79	Kristofferstøa 8	Svein Ove Sakrihei	40 674 389	svein-ove@drivkarriere.no	Unni Hoem	90564059		
34/47	Kristofferstøa 10	Sylvi Eliassen	47339802	stienge@live.no	Kjell Eliassen	90715011		OK
34/14	Kristofferstøa 12	Signe Sakrihei	47367513	signesakrihei@gmail.com	Ole Sakrihei	41915270		OK
34/27	Kristofferstøa 16	Svein Anders Bang	91100154	sveiban@online.no				
34/28	Kristofferstøa 18	Bo Bergquist	95769316	boBergquist@hotmail.com	Lisbet Sakrihei	41466499		OK
34/51	Kristofferstøa 19	Tore Lundbakk	97541479	tore.lundbakk@icloud.com	Idun Oddvang	90616096	idun.oddvang@icloud.com	OK
34/38	Kristofferstøa 21	Morten Sæterhaug	48124442	morten52@icloud.com	Tove Lysfjord	94877755		OK
34/31	Kristofferstøa 22	Emmy Våtvik	99031303	evotvi@online.no				OK
34/37	Kristofferstøa 23	Kim Haugnes	97500365	kim.haugnes@gmail.com	Helene Møllersen	90040930	mhmollersen@gmail.com	OK
34/76	Kristofferstøa 28	Inger Marie Rundmo	45885581	imrundmo@gmail.com	Kalle Adolfsen	41478344	harikkeepost.no	OK
34/68 OG 34/6	Kristofferstøa 30	Leif Sagen	91137844	leif.sagen@meyership.no	Tove Sagen	91113274	tove.sagen11@gmail.com	OK
34/36	Kristofferstøa 36	Eilif Eide	90026510	audeilif@gmail.com	Aud Eide	48261227		OK

Tomter som ikke er bebygd

34/50	Kristofferstøa 6	Pål Gøran Gruben	99266372	pg.gruben@hotmail.com				OK
34/39	Kristofferstøa 26	Sture Rassmussen	90884711	sture@iliaden.no				OK
34/41	Kristofferstøa 14	Tora Elisabeth Madse	99693178	gunnwist@online.no				OK

Forslag til nye plankartemner for søker, 2021

BEBYGGELSESPAN FOR LITLFJORDEN HYTTEOMRÅDE

-BESTEMMELSER-

INNLEDNING

§ 1 Bebyggelsesplanen omfatter det området som i kommunedelplanen for Jektvik er gitt arealbruks-kategorien; hytteområde. Planområdets totalareal er på ca 135 dekar og omfatter deler av eiendommen gnr. 34, bnr. 1 og de fritidstomter som er fradelte denne eiendommen innenfor plangrensen. Av plankartet fremgår matrikelnummer på de hittil fradelte tomtene, samt hvilke av disse som er bebygd. Målestokken på plankartet er justert til M 1:2500 ut fra opprinnelig Økonomisk kartverk i M 1:5000. Bebyggelsesplanen har som formål å legge til rette for utbygging av fritidsboliger og naust, samt å angi aktuelle trasevalg for atkomstveger innenfor planområdet.

BYGGEOMRÅDER

§ 2 Fritidshus

Byggene skal oppføres i tradisjonell byggestil og tilpasses hverandre i utforming, material og fargevalg. Det totale arealet av bygningsmassen på hver tomt får ikke overstige 80 m². Byggene kan oppføres i 1 etasje og tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Gesimshøyden skal ikke overstige 240 cm, og der terrengforhold gjør det nødvendig med pillarhøyde over 40 cm skal åpenrommet kles. Maksimal høyde på grunnmur eller pillar settes til 50 cm. Ved sterkt skrånende terreng kan det aksepteres en høyde på inntil 1 meter.

Ønsket endret til:

Byggene skal oppføres i tradisjonell byggestil og tilpasses hverandre i utforming og materialvalg. Det totale arealet av bygningsmassen på hver tomt får ikke overstige standarden i Rødøy kommune. Byggene kan oppføres i 1 etasje med hems og tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Utvendig gesimshøyde skal ikke overstige 350cm. Der pillarhøyde overskrider 40 cm skal åpenrommet kles igjen. Høyde på bygning, grunnmur og pilarer skal holdes så lavt som mulig.

§ 3 Naustområde - NA1

Her tillates det oppført inntil 10 naust, hver på inntil 25 m². Bygningene skal oppføres i 1 etasje og tillates ikke innredet for beboelse. Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Naustene kan oppføres enten som frittstående bygg eller som fellesnaust. Dersom siste alternativ velges tillates det oppført et bygg på totalt 30 m². Gesimshøyden skal ikke overstige 200 cm og største tillatte bredde er 5 meter. Innenfor området tillates det også etablert en flytebrygge, lokalisert slik som vist på plankartet.

Ønsket endret til:

Her tillates det oppført inntil 10 naust, hver på inntil 35 m². Bygningene skal oppføres i 1 etasje og tillates ikke innredet for beboelse. Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Naustene kan oppføres enten som frittstående bygg eller som fellesnaust. Dersom sist alternativ velges tillates det oppført et bygg på totalt 50 m². Gesimshøyde skal ikke overstige 250cm og størst tillatt bredde på naust er 6 meter (gjelder også fellesnaust). Alle naust skal males røde.

§ 4 Naustområde – NA2

Her tillates det oppført inntil 6 naust, hver på inntil 25 m². Bygningene skal oppføres i 1 etasje og tillates ikke innredet for beboelse. Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Gesimshøyden skal ikke overstige 200 cm.

Ønsket endret til:

Her tillates det oppført inntil 8 naust, hver på inntil 35 m². Bygningene skal oppføres i 1 etasje og tillates ikke innredet for beboelse. Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Naustene kan oppføres enten som frittstående bygg eller som fellesnaust. Dersom sist alternativ velges tillates det oppført et bygg på totalt 50 m². Gesimshøyde skal ikke overstige 250cm og størst tillatt bredde på naust er 6 meter (gjelder også fellesnaust). Alle naust skal males røde.

FELLESOMRÅDER

§ 5 Felles atkomstveg og parkering

Områdene er felles for de brukende og tilgrensende eiendommer. Området i sør er felles for: Bnr. 26 og 34. Området i nord, fra avkjørsel Rv17 og frem til parkeringsområdet inntil naustområdet NA1, er felles for: Bnr. 14, 27, 28, 29, 31, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 47, 50 og 51, samt bnr. 1 og de tomter som fradeles denne eiendommen innenfor planområdet.

Her tillates det opparbeidet felles avkjørsel og parkering for hytteområdet. Det skal opparbeides 1,5 bilplass/hytteenhet og 1 bilplass/naustenheter for de naust som ikke oppføres i tilknytning til en av hyttene innenfor planområdet.

SPESIALOMRÅDER

§ 6 Friluftsområde

I friluftsområdet er det ikke tillatt å sette i verk bygningsmessige tiltak som beskrevet i plan- og bygningsloven §§ 82, 83, 84, 85 og 93. Det settes ingen begrensninger på den bruken av området som er tilknyttet landbruksdrift. Det tillates opparbeidet gangstie i området der ferdselen skal foregå. Mellom parkeringsplass og naustområdet –NA2 tillates det opparbeidet en kjørbare gangveg. Trasevalg må avklares med bygningsmyndighet og grunneier før tiltak igangsettes.

Ønsket endret til:

I Friluftsområdet er det ikke tillatt å sette i verk bygningsmessige tiltak som beskrevet i plan- og bygningsloven §§ 82, 83, 84, 85 og 93. Det settes ingen begrensninger på den bruke av området som er tilknyttet landbruksdrift. Det tillates opparbeidet gangstier i området der ferdselen skal foregå. Det tillates opparbeidet en felles kjørbare grusvei til alle Fritidshusene. Trasevalg må avklares med bygningsmyndighet og grunneier før tiltak igangsettes.

§ 7 Bevaring

Innenfor området er et automatisk fredet kulturminne. Kulturminnet er fredet i h.h.t. § 4 i Lov om kulturminner av 1978. I området er det forbudt med terrenginngrep i samsvar med kulturminnelovens § 3, 1. ledd.

FELLESBESTEMMELSER

§ 8 Felles for byggeområdene

Byggene må best mulig falle sammen med terrenget og det tillates ikke fjernet mer vegetasjon enn det som er nødvendig for å plassere bygningene. Høyde på bygning, grunnmur og pillarer skal holdes så lavt som mulig. Veggene skal kles med trepanel eller laft og skal beises i farger som passer til omgivelsene. Tak skal tekkes med materiale som gir en matt eller mørk virkning.

Det tillates ikke innlagt vann og vannklosett. Kun biologisk klosett godkjent av SFT aksepteres innenfor planområdet.

Tomtene tillates ikke inngjerdet.

Ønsket endret til:

Byggene må best mulig falle sammen med terrenget. Fjerning av vegetasjon er tillatt på egen eiendom, men skal avklares med grunneier utenfor egen eiendom. Høyde på bygning, grunnmur og pilarer skal holdes så lavt som mulig. Veggene skal kles med trepanel eller laft.

Det tillates benyttet vannklosett. Antallet utløpsledninger til resipienten i hytteområdet begrenses i størst mulig grad, og hvor det er mulig, benyttes felle avløpsledning.

Tomtene tillates ikke inngjerdet.

«MottakerNavn»
«Kontakt»
«Adresse»
«Postnr» «Poststed»

Dato: 12.03.2021
Saksbehandler: Kjetil Hansen
Telefon direkte: 75 09 80 32
Deres ref.: «Ref»
Løpenr.: 1831/2021
Saksnr./vår ref.: 2021/82
Arkivkode: L13

Sak til uttalelse:

Søknad om en mindre endring av planbestemmelsene i
*Bebyggelsesplan for Litlfjorden Hytteområde – på del av gnr. 34
bnr. 1 i Rødøy kommune. PBL § 12-14 2. ledd.*

Eksisterende plan

Bebyggelsesplan for Litlfjorden Hytteområde i Rødøy kommune ble vedtatt i 1997.
Vedlagt er plankart og reguleringsbestemmelser for den gjeldende planen.

Omsøkt endring

I mail til kommunen av 03.02.2021 søker Tore Lundbakk – på vegne av hytteforeningen i Litlfjorden - om å få godkjent en mindre endring av planen.

Det søkes om endring av enkelte av bestemmelsene i bebyggelsesplanen, og da i hovedsak:

- At tillatt størrelse på hytter kan økes fra dagens bestemmelse om max 70 m² til det som gjelder generelt i Rødøy i kommuneplanens arealdel, dvs. max 85 m² BTA for hytter og max 15 m² BTA for uthus. Videre at tillatt gesimshøyde kan økes fra dagens bestemmelse om max 240 cm til 350 cm.
- At tillatt størrelse på naust i de to naustområdene kan økes fra max 25 m² for enkelt-naust til max 35 m² BTA, og fra max 30 m² for dobbelt-naust til max 50 m² BTA. Videre at max gesimshøyde for naust kan økes fra 200 cm til 250 cm.
- At det tillates opparbeidet kjørbær grusvei frem til hyttene.
- At det tillates innlagt vann og bruk av vannklosett, med slamavskiller og utslippsledning til sjø.

Hytteforeningen har gjennomført en intern prosess med hyttenaboene og grunneier av hovedeiendommen gnr. 34 bnr. 1, og det er lagt med søknaden positive uttalelser fra alle grunneiere innenfor det regulerte området.

Det vises til vedlagte mail fra Lundbakk med div. vedlegg.

Teknisk etat

Postadresse:
Vågaveien 100, 8185 Vågaholmen
Besøksadresse:
Rødøy rådhus, Vågaveien 100

Telefoner:
Sentralbord: 75 09 80 00
Telefon:

Elektroniske adresser:
postmottak@rodoy.kommune.no
Kjetil.Hansen@rodoy.kommune.no
www.rodoy.kommune.no

Orgnr.:
945 717 173

Vurdering/videre saksgang

Søker ber om at saken kan behandles som en mindre endring av reguleringsplan, dvs. Plan- og bygningslovens § 12-14, 2. ledd.

Herved oversendes den ovennevnte søknad til dere på høring, jfr. Plan- og bygningslovens § 12-14.

Etter høringsrunden vil saken bli politisk behandlet og avgjort av Teknisk utvalg i Rødøy.

Slik kommunen ser det, dreier saken seg i hovedsak om å oppgradere bestemmelsene i en eldre plan fra 1997 noe, slik at det kan bygges (og tilbygges) fritidshus iht det som er vanlig størrelse iht bestemmelsene i kommuneplanens arealdel i Rødøy kommune.

Det er ellers på det rene at en del av bestemmelsene i bebyggelsesplanen fra 1997 ikke er tilpasset dagens måleregler, blant annet bestemmelsen om max 240 cm gesimshøyde for hytter. I dag skal dette referere seg fra høyden på gjennomsnittlig terreng langs bygningen.

Ellers er det på det rene at pr. i dag er stort sett alle tomtene innenfor det regulerte området bebygget, og adkomstveger er etablert, jfr. vedlagte ortofoto/kartutsnitt.

Kommunen kan ikke se at de omsøkte endringene i særlig grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur og friluftsområder. Jfr. Plan- og bygningslovens § 12-14.

En kommer således til at endringene kan vedtas av planutvalget i kommunen, etter høringsrunde.

Når det gjelder utforming av de nye planbestemmelsene, vil kommunen selv stå for dette, slik at de blir robuste og at ordlyd og måleregler m.v. blir i tråd med dagens praksis/regelverk.

Eventuelle merknader til det foreliggende forslaget om endring av planen, må være skriftlige, og sendes: Rødøy kommune, Vågaveien 100, 8185 Vågaholmen, **innen 12.04.2021.**

Evt. til: postmottak@rodoy.kommune.no.

Evt. spørsmål kan rettes til: Rødøy kommune, Teknisk etat, tlf. 750 98032, evt. pr. mail til: kh@rodoy.kommune.no.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hansen
Teknisk sjef

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Vedlegg:

- 1 Meldingstekst
- 2 Adresseliste Kristofferstøa
- 3 Bebyggelsesplan for Litlfjorden hytteområde
- 4 Søknad oppdatering bebyggelsesplan
- 5 Gjeldende Reguleringsbestemmelser. Bebyggelsesplan Litlfjorden
- 6 Kartutsnitt Litlfjorden Hytteområde 2020
- 7 Ortofoto Litlfjorden Hytteområde 2020
- 8 Plankart.Bebyggelsesplan Litlfjorden

Adresseliste

Elements

Seleksjon: Journalenhet: @, Journalpost ID: 21302

Rapport generert: 12.03.2021

Kortnavn	Navn	Adresse	Postnr	Poststed	Epost
	HESTMANN STRANDTIND REINBEITEDISTRIKT	c/o Kurt Jørgen Gaup Nesnaveien 1020	8725	UTSKARPEN	
	NORDLAND FYLKESKOMMUNE	Postboks 1485 Fylkeshuset	8048	BODØ	
	STATSFORVALTEREN I NORDLAND	Postboks 1405	8002	BODØ	



Rødøy kommune

8185 Vågaholmen

Saksbehandler, innvalgstelefon

Hanne M. K. Hanssen, 75 53 15 54

Høringsuttalelse - Endring av bebyggelsesplan - Litlfjorden hytteområde - Rødøy

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av 12. mars 2021.

Saken gjelder endring av gjeldende bebyggelsesplan for å åpne for større og høyere hytter og naust, opparbeiding av veier frem til hyttene og etablering av vann- og avløpsanlegg tilknyttet hyttene.

Søker har angitt hvilke endringer som ønskes i bestemmelsene, men kommunen skriver i høringsbrevet at de vil selv stå for utforming av de nye planbestemmelsene. Det foreligger ikke utkast til nytt plankart.

Det er ved kommunens oversendelse vist til at saken i hovedsak dreier seg om å oppgradere bestemmelsene til det som er vanlig størrelse i kommunen og tilpasse bestemmelsene til dagens måleregler. Videre er det vist til at stort sett alle tomtene innenfor det regulerte området er bebygget, og at adkomstveger er etablert. Kommunen kan ikke se at de omsøkte endringene i særlig grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur og friluftsområder. Kommunen har ut fra dette kommet til at endringene kan vedtas av planutvalget i kommunen, etter høringsrunde.

Statsforvalteren gjør oppmerksom på at den forenklete prosessen ved endring av reguleringsplaner er forutsatt benyttet bare i tilfeller der endringene ikke er spesielt konfliktfylte. Se Kommunal- og moderniseringsdepartementets [rundskriv H-6/17](#) om endringen som ble foretatt i 2017 og hvordan hjemmelen kan benyttes.

Kravene til planforslaget er de samme ved en forenklet behandling som ved en ordinær høring og offentlig ettersyn. Dette innebærer at det skal foreligge forslag til plankart og bestemmelser, samt en oppdatert planbeskrivelse.

Det er ut fra dette ikke tilstrekkelig at høringen bare angir hvilke bestemmelser søkeren ønsker, men sier at kommunen vil utforme bestemmelsene på en annen måte. Forslaget til planbestemmelser skal sendes på høring.



Statsforvalteren er kritisk til at det åpnes for etablering av kjørbare grusveier til hyttene og etablering av avløpsanlegg uten at det i planforslaget er tatt stilling til hvor disse skal etableres. Adkomstveier til hyttene burde vært inntegnet i plankartet, og det burde også vært tatt stilling til hvor avløpsledninger skal legges.

Høringen gir ikke hytteeiere i området mulighet til fullt ut å ta stilling til planforslaget og hva det vil innebære for dem og deres interesser.

Vi vil anbefale at det utarbeides plandokumenter som beskrevet ovenfor og at saken når dette foreligger sendes på ny høring slik som foreskrevet i plan- og bygningsloven § 12-14 tredje ledd.

Med hilsen

Tore Vatne (e.f.)
seksjonsleder

Hanne M. K. Hanssen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Nordland fylkeskommune Postmottak Fylkeshuset 8048 Bodø



STATSFORVALTEREN I NORDLAND

Postboks 1405, Norge
8002 BODØ

Dato: 08.04.2021
Saksbehandler: Kjetil Hansen
Telefon direkte: 75 09 80 32
Deres ref.: 2021/2048
Løpenr.: 2270/2021
Saksnr./vår ref.: 2021/82
Arkivkode: L13

Vedr. høringsuttalelse - Endring av bebyggelsesplan - Liltfjorden hytteområde - Rødøy. Reviderte planbestemmelser.

Det vises til deres skriv av 26.03.2021 vedr. søknad om mindre endring av Bebyggelsesplan for Liltfjorden Hytteområde, samt til telefonsamtale med Hanne M. K. Hansen 06.04.2021.

Vi beklager at det med vårt skriv av 12.03.2021 ikke var sendt med utkast til reviderte planbestemmelser.

Vedlagt er her utkast til reviderte planbestemmelser datert 07.04.2021.

Når det gjelder bestemmelser for selve bebyggelsen på fritidstomtene, er det benyttet samme kriterier som i overordnet plan, kommuneplanens arealdel.

Videre er det satt begrensninger ang. ønsket om kjørbare grusveger fra hovedveg og inn mot tomtene; at disse ikke skal kunne være lengre enn 15 meter ut fra senterlinje hovedveg(2019).

Ellers er restriksjonene i forhold til terrenginngrep i de opprinnelige planbestemmelser videreført.

Vi anser de endringene som er gjort fra opprinnelige planbestemmelser for å være såpass begrensede at en finner å tilrå at saken med godkjenning av nye *planbestemmelser* kan behandles som en mindre endring av reguleringsplan iht. Plan- og bygningslovens § 12-14 2. ledd, som kan vedtas av planutvalget. Dette uten at nytt plankart og planbeskrivelse utarbeides.

Vi hører fra dere.

Med vennlig hilsen

Kjetil Hansen
Teknisk sjef

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift

Vedlegg:

1 Planbestemmelser Bebyggelsesplan Liltfjorden 04-07-20.10 rev. 07.04.2021

Teknisk etat

Postadresse:
Vågaveien 100, 8185 Vågaholmen
Besøksadresse:
Rødøy rådhus, Vågaveien 100

Telefoner:
Sentralbord: 75 09 80 00
Telefon:

Elektroniske adresser:
postmottak@rodoy.kommune.no
Kjetil.Hansen@rodoy.kommune.no
www.rodoy.kommune.no

Orgnr.:
945 717 173



RØDØY KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER FOR

BEBYGGELSESPLAN FOR LITLFJORDEN - PLAN ID 04-07-20.10

Revisjon av planbestemmelsene i 2021, mindre endring av reguleringsplan som vedtas av planutvalget, jf. Plan- og bygningslovens § 12-14.

Planutvalgets(Teknisk utvalgs) vedtak:	xx.xx.xxxx
Saksnummer:	xxx/2021

Rødøy kommune, teknisk etat

INNLEDNING/GENERELT

- § 1** Bebyggelsesplanen omfatter det området som i kommunedelplanen for Jektvik er gitt arealbrukskategorien: hytteområde. Planområdet totalareal er på ca. 135 dekar og omfatter deler av eiendommen gnr. 34 bnr. 1, og de fritidstomter som er fradelte denne eiendommen innenfor plangrensen. Av plankartet fremgår matrikelnummer på de hittil fradelte tomtene(1997), samt hvilke av disse som er bebygd. Målestokken på plankartet er justert til M=1:2500 ut fra opprinnelig økonomisk kartverk i M=1:5000. Bebyggelsesplanen har som formål å legge til rette for utbygging av fritidsboliger og naust, samt å angi aktuelle tracévalg for adkomstveger innenfor planområdet.

BYGGEOMRÅDER(PBL § 12-5, 1)

§ 2 Fritidshus

Byggene skal oppføres i tradisjonell byggestil og tilpasses hverandre i utforming og materialvalg. Det totale arealet av bygningsmassen på hver tomt får ikke overskride 100 m² BTA, og kan fordeles som følger: hytte med maks areal 85 m² BTA og uthus med maks BTA 15 m². Det tillates kun ett frittliggende uthus pr. fritidseiendom.

Byggene skal oppføres i én etasje, og kan ha hems, og tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Gesimshøyden skal ikke overstige 350 cm, og der terrengforhold gjør det nødvendig med pilarhøyde over 40 cm skal åpenrommet kles igjen. Høyden på bygning, grunnmur og pilarer skal holdes så lavt som mulig.

§ 3 Naustområde – NA1

Her tillates det oppført inntil 10 naust, hvert på inntil 35 m² BTA. Bygningene skal oppføres i én etasje og tillates ikke innredet for beboelse. Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Naustene kan oppføres enten som frittstående bygg eller som fellesnaust. Dersom siste alternativ velges tillates det oppført et bygg på totalt 50 m². Gesimshøyden skal ikke overstige 250 cm og største tillatte bredde på naust er 6 meter(gjelder også fellesnaust). Alle naust skal males røde.

Innenfor området tillates det også etablert en flytebrygge, lokalisert som vist på plankartet.

§ 4 Naustområde – NA2

Her tillates det oppført inntil 8 naust, hver på inntil 35 m² BTA. Bygningene skal oppføres i én etasje og tillates ikke innredet for beboelse. Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Naustene kan oppføres enten som frittstående bygg eller som fellesnaust. Dersom siste alternativ velges tillates det oppført et bygg på totalt 50 m². Gesimshøyden skal ikke overstige 250 cm og største tillatte bredde på naust er 6 meter(gjelder også fellesnaust). Alle naust skal males røde.

FELLESOMRÅDER/SAMFERDSELSANLEGG ETC.(PBL § 12-5, 2)

§ 5 Felles adkomstlegg og parkering

Områdene er felles for de brukende og tilgrensende eiendommer. Området i sør er felles for: bnr. 26 og 34. Området i nord, fra avkjørsel Fv. 17 og frem til parkeringsområdet inntil naustområdet NA1, er felles for bnr.: 14, 27, 28, 29, 31, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 49, 50 og 51, samt bnr. 1 og de tomter som fradeles denne eiendommen innenfor planområdet.

Her tillates det opparbeidet felles avkjørsel og parkering for hytteområdet. Det skal opparbeides 1,5 bilplass/hytteenhet og 1 bilplass/naustenheter for de naust som ikke oppføres i tilknytning til en av hyttene innenfor planområdet.

SPESIALOMRÅDER

§ 6 Friluftsområde(PBL § 12-5, 3)

I friluftsområdet er det ikke tillatt å sette i verk bygningsmessige tiltak som beskrevet i Plan- og bygningsloven § 20-1. Det settes ingen begrensninger på den bruken av området som er tilknyttet landbruksdrift. Det tillates opparbeidet gangstier i området der ferdseilen skal foregå.

Mellom parkeringsplass og naustområdet –NA2 tillates det opparbeidet en kjørbare gangveg.

Fra denne fellesvegen tillates opparbeidet kjørbare gangveger(stikkveger) inn mot hver hyttetomt, dog med lengde maks 15 meter målt fra senterlinje av opparbeidete fellesveger pr. 2019(ref: Norge i Bilder: *Saltfjellet 2019*).

Tracévalg må avklares med bygningsmyndighet og grunneier før tiltak kan iverksettes, og opparbeiding av slike veger er søknadspliktig tiltak etter Plan- og bygningsloven.

§ 7 Bevaring(PBL § 12-5, 5)

Innenfor området er et automatisk fredet kulturminne. Kulturminnet er fredet iht. § 4 i Lov om kulturminner av 1978. I området er det forbudt med terrenginngrep i samsvar med kulturminnelovens § 3, 1. ledd.

FELLESBESTEMMELSER

§ 8 Felles for byggeområdene

Byggene må best mulig falle sammen med terrenget og det tillates ikke fjernet mer vegetasjon enn det som er nødvendig for å plassere bygninger og andre installasjoner på tomtene. Høyde på bygning, grunnmur og pilarer skal holdes så lavt som mulig. Veggene skal kles med trepanel eller laft, og skal beises i farger som passer til omgivelsene, etter bygningsmyndighetens skjønn. Tak skal tekkes med materiale som gir en matt eller mørk virkning.

Det kan tillates innlagt vann og bruk av vannklosett, etter at Rødøy kommune etter søknad eventuelt har gitt utslippstillatelse. Det skal tilstrebes fellesløsninger i forhold til utslippsledninger, og antall utslippsledninger til sjø skal begrenses til et minimum. Tomtene tillates ikke inngjerdet.

BEBYGGELSESPLAN FOR LITLFJORDEN HYTTEOMRÅDE

-BESTEMMELSER-

INNLEDNING

§ 1 Bebyggelsesplanen omfatter det området som i kommunedelplanen for Jektvik er gitt arealbrukskategorien; hytteområde. Planområdets totalareal er på ca 135 dekar og omfatter deler av eiendommen gnr. 34, bnr. 1 og de fritidstomter som er fradelte denne eiendommen innenfor plangrensen. Av plankartet fremgår matrikelnummer på de hittil fradelte tomtene, samt hvilke av disse som er bebygde. Målestokken på plankartet er justert til M 1:2500 ut fra opprinnelig Økonomisk kartverk i M 1:5000. Bebyggelsesplanen har som formål å legge til rette for utbygging av fritidsboliger og naust, samt å angi aktuelle trasevalg for atkomstveger innenfor planområdet.

BYGGEOMRÅDER

§ 2 Fritidshus

Byggene skal oppføres i tradisjonell byggestil og tilpasses hverandre i utforming, material og fargevalg. Det totale arealet av bygningsmassen på hver tomt får ikke overstige 80 m². Byggene kan oppføres i 1 etasje og tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader. Gesimshøyden skal ikke overstige 240 cm, og der terrengforhold gjør det nødvendig med pillarhøyde over 40 cm skal åpenrommet kles. Maksimal høyde på grunnmur eller pillar settes til 50 cm. Ved sterkt skrånende terreng kan det aksepteres en høyde på inntil 1 meter.

§ 3 Naustområde - NA1

Her tillates det oppført inntil 10 naust, hver på inntil 25 m². Bygningene skal oppføres i 1 etasje og tillates ikke innredet for beboelse. Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Naustene kan oppføres enten som frittstående bygg eller som fellesnaust. Dersom siste alternativ velges tillates det oppført et bygg på totalt 30 m². Gesimshøyden skal ikke overstige 200 cm og største tillatte bredde er 5 meter. Innenfor området tillates det også etablert en flytebrygge, lokalisert slik som vist på plankartet.

§ 4 Naustområde - NA2

Her tillates det oppført inntil 6 naust, hver på inntil 25 m². Bygningene skal oppføres i 1 etasje og tillates ikke innredet for beboelse. Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader. Gesimshøyden skal ikke overstige 200 cm.

FELLESOMRÅDER

§ 5 Felles atkomstveg og parkering

Områdene er felles for de brukende og tilgrensende eiendommer. Området i sør er felles for: Bnr. 26 og 34. Området i nord, fra avkjørsel Rv17 og frem til parkeringsområdet inntil naustområdet NA1, er felles for: Bnr. 14, 27, 28, 29, 31, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 47, 50 og 51, samt bnr. 1 og de tomtene som fradeles denne eiendommen innenfor planområdet.

Her tillates det opparbeidet felles avkjørsel og parkering for hytteområdet. Det skal opparbeides 1,5 bilplass/hytteenhhet og 1 bilplass/naustenhhet for de naust som ikke oppføres i tilknytning til en av hyttene innenfor planområdet.

SPELALOMRÅDER

§ 6 Friluftsområde

I friluftsområdet er det ikke tillatt å sette i verk bygningsmessige tiltak som beskrevet i plan- og bygningsloven §§ 82, 83, 84, 85 og 93. Det settes ingen begrensninger på den bruken av området som er tilknyttet landbruksdrift. Det tillates opparbeidet gangstie i området der ferdselen skal foregå. Mellom parkeringsplass og naustområdet -NA2 tillates det opparbeidet en kjørbær gangveg. Trasevalg må avklares med bygningsmyndighet og grunneier før tiltak igangsettes.

§ 7 Bevaring

Innenfor området er et automatisk fredet kulturminne. Kulturminnet er fredet i h.h.t. § 4 i Lov om kulturminner av 1978. I området er det forbudt med terrenginngrep i samsvar med kulturminnelovens § 3, 1. ledd.

FELLESBESTEMMELSER

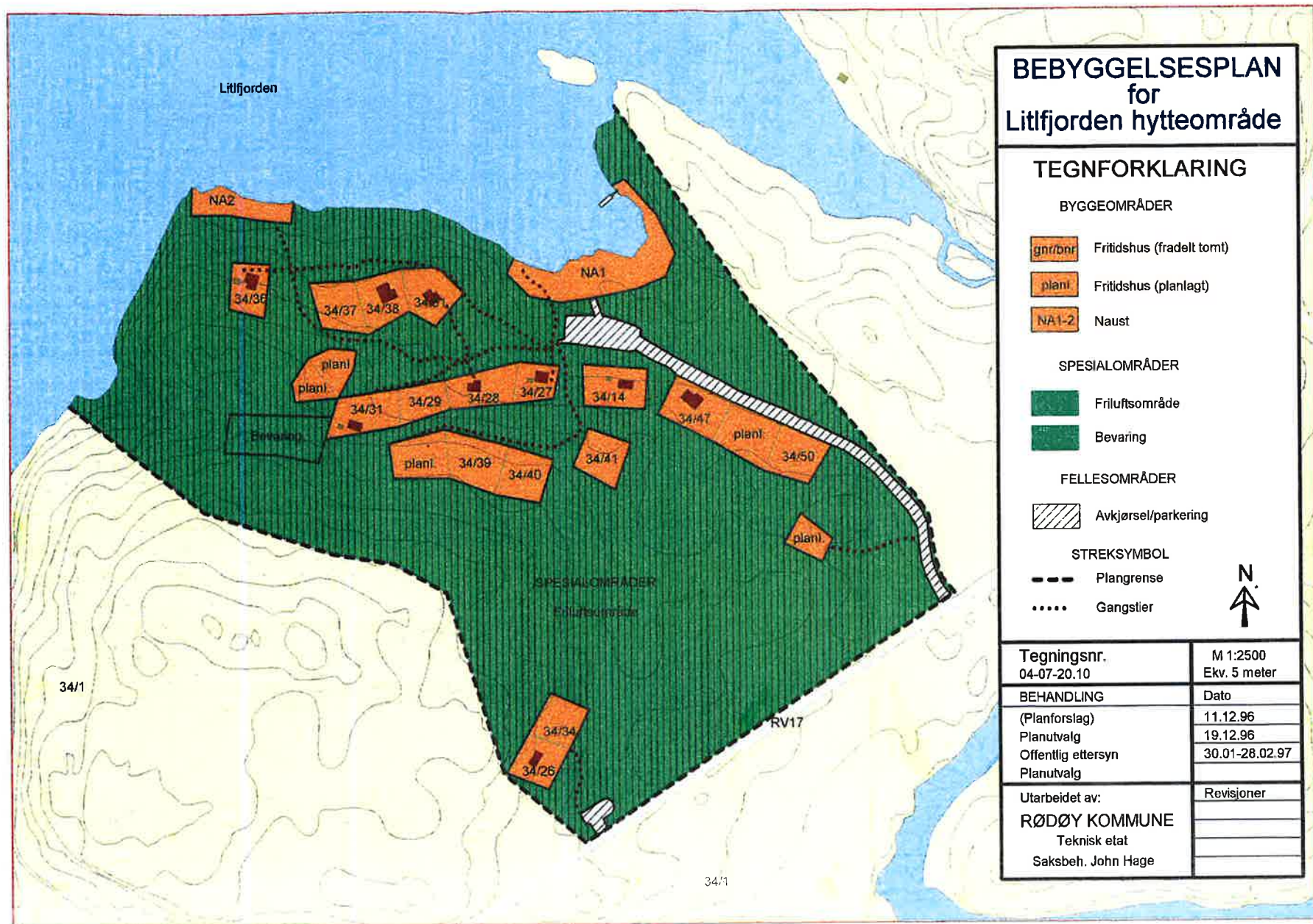
§ 8 Felles for byggeområdene

Byggene må best mulig falle sammen med terrenget og det tillates ikke fjernet mer vegetasjon enn det som er nødvendig for å plassere bygningene. Høyde på bygning, grunnmur og pillarer skal holdes så lavt som mulig. Veggene skal kles med trepanel eller laft og skal beises i farger som passer til omgivelsene. Tak skal tekkes med materiale som gir en matt eller mørk virkning.

Det tillates ikke innlagt vann og vannklosett. Kun biologisk klosett godkjent av SFT aksepteres innenfor planområdet.

Tomtene tillates ikke inngjerdet.

Planlagt vedtatt 1997.



§ 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

✓ Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om å oppheve plan som i det vesentlige er i strid med overordnet plan. Før det treffes slikt vedtak, skal eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.

0 Endret ved lover 19 des 2014 nr. 91 (ikr. 1 jan 2015 iflg. res. 19 des 2014 nr. 1727), 28 apr 2017 nr. 20 (ikr. 1 juli 2017 iflg. res. 28 apr 2017 nr. 501).

2. ldd.



Litlfjorden Hytteområde

Dato: 17.02.2021

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 33N

Situasjon 2019





Litlfjorden Hytteområde

Dato: 17.02.2021

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 33N

Situasjon 2019.

