



Hadsel kommune
Et hav av muligheter



Hadsel kommune **Kommuneplanens arealdel 2022-2032**

Bestemmelser og retningslinjer

*Utkast og dermed ikke fullstendig
Vedtatt av kommunestyret xxx*

Innhold

1 Innledning.....	6
2 Generelle bestemmelser og retningslinjer	7
2.1 Rettsvirkning, jf. pbl. §§ 11-6, 11-8 til 11-11	7
2.2 Dispensasjoner, jf. pbl. §§ 11-9, 19-1 til 19-4 og 21-9.....	7
2.3 Interkommunal kystsoneplan for Vesterålen, jf. pbl. §§ 9-1 til 9-7.....	8
2.4 Tiltak langs sjø og vassdrag, jf. pbl. §§ 1-8, 11-9 og kapittel 19.....	8
2.5 Plankrav regulering, jf. pbl. §§ 1-6, 11-7, 11-9 nr. 6 og 12-1.....	8
2.6 Byggegrenser mot vei, jf. vegloven § 29.....	9
2.7 Natur, miljø, klima og energi, jf. pbl. §§ 1-1, 1-5, 3-1, 11-9 nr. 3 og 6	9
2.8 Kulturminner, jf. pbl. §§ 11-9, 21-5 og kulturminneloven §§ 8 og 9.....	10
2.9 Universell utforming, jf. pbl §§ 1-1 femte avsnitt og 11-9,.....	10
2.10 Kvikkleire, jf. pbl §§ 4-3, 11-9 og 28-1	10
2.11 Forurensset grunn/sjøbunn, jf. pbl § 4-3 og forurensningsloven	10
2.12 Støy og støv, jf. pbl §§ 4-3 og forurensningsloven	10
2.13 Havnivåstigning, jf. pbl §§ 4-3, 11-9 og 29-5 til 29-6.....	11
2.14 Flom i vassdrag, jf. pbl §§ 4-3, 11-9 og 29-5 til 29-6	11
2.15 Ras og skred, jf. pbl §§ 4-3, 11-9 og 29-5 til 29-6.....	11
2.16 Friområder, jf. pbl. §§ 11-7 og 15-1	12
2.17 Parkeringsbestemmelser, jf. pbl. § 11-7, 11-9 nr. 5	12
2.18 Lekeplassbestemmelser, jf. pbl. § 11-9 nr. 5	13
2.19 Estetikk, jf. pbl. §§ 1-1, 3-1, 11-9 nr. 6, 29-2 og 29-4	15
2.20 Medvirkning i planprosesser, jf. pbl. §§ 1-1 fjerde avsnitt og 5.1	15
2.21 Rekkefølgebestemmelser, jf. pbl 12-7. nr. 10.....	15
3 Arealformål.....	16
3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG, jf. pbl § 11-7 nr. 1	16
3.1.1 Boligbebyggelse (SOSI 1110).....	16
3.1.2 Fritidsbebyggelse (SOSI 1120)	17
3.1.3 Bolig, fritidsbolig og naust i LNF/LNFR-områder	18
3.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting (SOSI 1160)	19
3.1.5 Campingplass (SOSI 1173)	19
3.1.6 Råstoffutvinning (SOSI 1200)	19
3.1.7 Næringsbebyggelse (SOSI 1300).....	19
3.1.8 Idrettsanlegg (SOSI 1400)	19

3.1.9 Naust (SOSI 1500)	20
3.1.10 Grav- og urnelund (SOSI 1700)	21
3.1.11 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (SOSI 1800)	21
3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	22
3.2.1 Hovednett for sykkel (linjesymbol, SOSI 1130)	22
3.2.2 Havn (SOSI 2040)	22
3.2.3 Parkering (SOSI 2080)	22
3.2.4 Trasé for teknisk infrastruktur (SOSI 2100)	22
3.3 BLÅ/GRØNNSTRUKTUR	23
3.3.1 Grønnstruktur (SOSI 3020)	23
3.3.2 Friområder (SOSI 3040)	23
3.5 LANDBRUKS, NATUR, FRILUFTSOMRÅDER og REINDRIFT, LNFR, jf. pbl § 11-7 nr. 5	24
3.5.1 LNFR/LNF-areal, spredt bolig (SOSI 5210)	24
3.5.2 LNFR/LNF-areal, spredt fritidsbebyggelse (SOSI 5220)	24
3.5.4 LNFR/LNF-areal, spredt næringsbebyggelse (SOSI 5230)	25
3.6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG	26
3.6.1 Ferdsel (SOSI 6100)	26
3.6.2 Småbåthavner og flytebrygger (SOSI 6230)	26
3.6.3 Akvakultur, enbruks (SOSI 6400)	26
3.6.4 Drikkevann (SOSI 6500)	27
3.7 HENSYNSSONER	28
3.7.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann (SOSI 110) , jf. pbl. § 11-8 bokstav a	28
3.7.2 Sikringssoner, andre sikringssoner (SOSI 190) , jf. pbl. § 11-8 bokstav a	28
3.7.3 Faresone, sone for militær virksomhet (SOSI 380) , jf. pbl. § 11-8 bokstav a	29
3.7.4 Angitt hensyn, landbruk (SOSI 510), jf. pbl. § 11-8 bokstav c	29
3.7.5 Angitt hensyn, reindrift (SOSI 520), jf. pbl. § 11-8 bokstav c	29
3.7.6 Angitt hensyn, friluftsliv (SOSI 530), jf. pbl. § 11-8 bokstav c	30
3.7.7 Angitt hensyn, naturmiljø (SOSI 560) , jf. pbl. § 11-8 bokstav c	30
3.7.8 Angitt hensyn, vassdrag (SOSI 560), jf. pbl. § 11-8 bokstav c	31
3.7.9 Angitt hensyn, bevaring kulturmiljø (SOSI 570)	31
3.7.10 Båndleggingssoner, båndlegging etter naturvernloven (SOSI 720)	31
3.7.11 Båndleggingssoner, båndlegging etter kulturminneloven (SOSI 730)	31
3.7.12 Detaljeringssoner, reguleringsplan skal fortsatt gjelde (SOSI 910)	32

4 Utbyggingsavtaler, jf. pbl. §§ 17-1 til 17-7	35
5 VEDLEGG 1 - Definisjoner	36
7 VEDLEGG 2 - Kommunedelplan, interkommunal kystsoneplan for Vesterålen..	42

Nasjonal arealplan-ID:	1866_202201
Plantype:	Kommuneplanens arealdel
Planbestemmelser:	Med bestemmelser som egen tekst
Lovreferanse:	Plan- og bygningsloven av 2008
Vertikalnivå:	På grunnen/ vannoverflaten
Kommune:	1866 Hadsel
Tiltakshaver:	Hadsel kommune
Saksnr. (360):	21/00248
Oppstartsvedtak & offentlig ettersyn-planprogram:	Kommunestyrets vedtak av 26/4-2018, jf. sak 23/18
Endelig vedtak, planprogram:	Kommunestyrets vedtak av 13/12-2018 i sak 87/18 (felles planprogram for kommuneplanens samfunnsdel og arealdel)
Start kommunal saksbehandling:	Juni 2021
Vedtak, offentlig ettersyn:	Kommunestyrets vedtak xxx
Endelig vedtak:	Kommunestyrets vedtak xxx
Styringsgruppe:	Kommunestyret
Arbeidsgruppe:	Enhetsleder plan & utviklingsavdelingen Hans Christian Haakonsen Planlegger/rådgiver Øyvind Bjerke Byggesaksbehandler Per Anders Fjølstad Byggesaksbehandler Donjeta Qyqalla Byggesaksbehandler Odd Einar Sørensen Prosjektmedarbeider Line A. Jacobsen Næringssjef Daniel Sowe Miljørådgiver Terese Nygård Landbruksrådgiver/ viltforvalter Harald Andersen Landbruksrådgiver Bjørn Helge Sandberg Enhetsleder kommunalteknikk Robin Stokkan Tømmerås I tillegg har følgende deltatt: Tidl. Enhetsleder Bjørn Atle Nilsen, tidl. fagleder VVA Edvarda Lien, tidl. sivilingeniør Helena Marie Amdal og tidl. senioringeniør Katja Poriaz Hjertaas
Plankonsulent, kart:	HR prosjekt AS v/ arealplanlegger Kinga Bobinska
Saksbehandler:	Hans Christian Haakonsen
Plandokumenter:	Planbeskrivelse Planbestemmelser Plankart
Lokale grunnlagsdokumenter:	Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2032, vedtatt av kommunestyret 18/6-2021 Kommuneplanens arealdel 2014-2026, vedtatt av kommunestyret 10/4-2014 Kommunal planstrategi 2016-2019, vedtatt av kommunestyret 29/9-2016 (opphevet) Kommunal planstrategi 2020-2023, vedtatt av kommunestyret 19/6-2020 Felles planprogram for kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, vedtatt av kommunestyret 13/12-2018
Adresseinformasjon:	Hadsel kommune, Rådhusgata 5, 8450 Stokmarknes epost: postmottak@hadsel.kommune.no Tlf.: 76 16 40 00
Forsidefoto:	Fleinesvika på Langøya, foto: Hadsel kommune

Oppdatert 22/6-2022

1 Innledning

Formålet med kommuneplanens arealdel er å utvikle en helhetlig plan for den overordnede forvaltning av areal- og naturressursene i kommunen. Dette innebærer en samordning av statlig, fylkeskommunal og kommunal virksomhet som grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser i et bærekraftig og langsiktig perspektiv.

Planen består av følgende dokumenter:

- Plankart
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse

2 Generelle bestemmelser og retningslinjer

2.1 Rettsvirkning, jf. pbl. §§ 11-6, 11-8 til 11-11

Bestemmelser:	
1.	Kommuneplanens arealdel fastsetter fremtidig arealbruk i kommunen og er bindende for alle nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak. Tiltak må ikke være i strid med planens formål og bestemmelser.
2.	Lover og forskrifter skal gjelde uavkortet, og vil gå foran kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner i tilfeller der det evt. oppstår motstrid.
3.	Dersom det er motstrid mellom kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplaner skal ny plan gå foran eldre plan, jfr. pbl § 1-5, annet ledd.
4.	Plankart med bestemmelser har rettsvirkning etter pbl. §§ 11-8 til 11-11.
Retningslinjer:	
a)	Overordnede arealpolitiske retningslinjer i kommuneplanens samfunnsdel er førende for kommuneplanens arealdel og arealforvaltningen i Hadsel
b)	Lovendringer vil gå foran bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner.
c)	Retningslinjene i dette dokument er ikke juridisk bindende, men viser hvilke føringer som legges til grunn for faglige og rettslige vurderinger av plankart og bestemmelser.
d)	Ny arealdel overstyrer, men opphever ikke formelt, eldre reguleringsplaner. Ny arealdel til kommuneplan setter til side rettsvirkningene av eldre reguleringsplan så langt det er motstrid mellom planene. Hvor langt en ev. motstrid rekker, må bero på en tolking av eldre plan sitt formål, bestemmelser og intensjon.
e)	Dette dokument skal gjelde fullt ut på områder der eldre reguleringsplaner har manglende bestemmelser om konkrete forhold.
f)	Der hvor det i plankartet til eldre reguleringsplaner ikke vises en definert byggelinje mot offentlig vei gjelder veiloven som gjaldt på det tidspunktet reguleringsplanen ble stadfestet. I uregulerte områder gjelder dagens avstandsgrense i veiloven eller i overordnede føringer. Byggelinjen gjelder uavhengig av det arealformålet i plankartet.

2.2 Dispensasjoner, jf. pbl. §§ 11-9, 19-1 til 19-4 og 21-9

Bestemmelser:	
1.	Dispensasjonssøknader fra kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner skal alltid behandles etter pbl. kap. 19
2.	Bortfall av dispensasjon: En dispensasjon varer bare i 3 år fra en dispensasjon har blitt gitt. Er tiltaket ikke igangsatt etter denne fristen faller dispensasjonen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristen kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9 første ledd.
Retningslinjer:	
a)	Definisjon: Med dispensasjon i plan- og bygningslovens forstand, menes tillatelse til i enkelttilfeller å fravike planer. En dispensasjon i en byggesak er et unntak fra planen i ett enkelt tilfelle, men planen som sådan blir uendret. Endring av planen må behandles etter reglene i pbl. kap. 11, jf. § 11-17 eller kap. 12, jf. § 12-14.
b)	Det er i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) sagt bl.a. følgende under merknadene til § 19-2 (sitat): «Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kulant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag men er å regne som en unntaksvis løsning med begrensninger. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved enkelt dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner
c)	Kap. 19 i pbl. er unntaksregler og skal benyttes med forsiktighet. Viktig å hitsette følgende i forhold til § 19-2: 1. Dispensasjonen kan ikke vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra. Dispensasjonen kan heller ikke vesentlig tilsidesette hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse (samlet kalt vesentlighetsvilkåret).
d)	2. Fordelene ved å gi dispensasjonen må være klart større enn ulempene (fordel-/ulempevilkåret). Relevante statlige og regionale myndigheter skal i henhold til samordningsplikten få mulighet til å komme med en uttalelse tilknyttet enkeltsøknader innen 4 uker etter en sak er sendt på høring når deres interesseområder blir berørt. Formålet er å styrke kommunens vurderingsgrunnlag, få faglige innspill samt ivareta interesser utover det rent kommunale. Aktuelle myndigheter skal vurderes for hvert tiltak. En uttømmende liste er helsemyndighet, brannvernmyndighet, arbeidsmiljømyndighet, vegmyndighet, havnemyndighet, forurensningsmyndighet, Sivilforsvaret, jordlovmyndighet, friluftss myndighet, kulturminnemyndighet, reindriftsmyndighet, kirkelig myndighet, luftfartsmyndighet, bergverksmyndighet, o.l. Uttaleretten faller som hovedregel bort ved overskridelse av fristen. Høringsfristen kan forlenges. Så fremst ikke tiltaket krever en tillatelse eller samtykke fra andre myndigheter kan saken avgjøres når høringsfristen har utløpt.
e)	Foreligger det en negativ uttalelse til en dispensasjon fra en annen myndighet skal den tillegges stor vekt i utredningen av saken. Kommunen er ikke pliktig til å avslå søknaden selv om en negativ uttalelse foreligger, men det må begrunnes hvorfor søknaden kan innvilges ut ifra konkrete hensyn til tross for fraråding.
f)	En dispensasjon kan være midlertidig eller permanent. En dispensasjonen midlertidig må det oppgis et tidsrom i antall dager, måneder, år eller begivenhet for tillatelsen.
g)	Adgangen til å innvilge en dispensasjon etter et rettsanvendelsesskjønn bør veies opp mot en eventuell uheldig utvikling av området. I behandlingen av enkeltsøknader skal man se på større områder i sammenheng.
h)	Personlige, og sosialmedisinske hensyn og fordeler skal normalt ikke tillegges vekt i dispensasjonsvurderingen, men kan tas med unntaksvis med forutsetning at det er objektive og gyldige argumenter.
i)	Hvis dispensasjonsvilkårene er oppfylt skal kommunen foreta en skjønnsmessig vurdering om det er ønskelig eller hensiktsmessig å innvilge dispensasjonssøknaden.
j)	Hvis en dispensasjon blir innvilget kan ett tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1 til 20-4 og 21-2 til 21-4 innvilges.
k)	Ingen har et rettskrav til å få innvilget sin dispensasjonssøknad selv om vilkårene etter plan- og bygningsloven § 19-1 til 19-2 er oppfylte. Herav spiller hensiktsmessighet, rimelighet og andre relevante vurderinger inn.
l)	Hvis vesentlighetsvilkåret ikke er oppfylt skal søknaden avslås. Er ulempene mer tungtveiende eller klart større enn fordelene skal søknaden avslås.
m)	En enkelt dispensasjonsbehandling må på sikt ha en bærekraftig utvikling.

2.3 Interkommunal kystsoneplan for Vesterålen, jf. pbl. §§ 9-1 til 9-7

Bestemmelser:
1) Kommunedelplan, interkommunal kystsoneplan for Vesterålen gjelder for Hadsel, med egne bestemmelser og plankart for kommunen som er vedlagt dette dokument.

2.4 Tiltak langs sjø og vassdrag, jf. pbl. §§ 1-8, 11-9 og kapittel 19

Bestemmelser:
1. Det er et generelt bygge- og delingsforbud langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 1-8. 2. Forbud mot tiltak etter pbl. § 1-8 gjelder ikke da byggegrense i arealplankartet er angitt. 3. Forbudsgrensen i plankartet er å regne som en nedre byggegrense/byggelinje mot sjø. Langs vassdrag er minste byggegrense 50 meter eller slik at hensynet til sikker byggegrunn og naturmangfold ivaretas. 4. Byggegrensen omfatter også tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m, som opprettelse av ny grunneiendom, festegrund, anleggseiendom, jordsameie eller grensejustering. Forbudet gjelder ikke fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova jf. pbl § 1-8 andre ledd siste setning. 5. Det er unntak fra bestemmelsen for tiltak som naust, redskapshus for fiske, småbåthavner, flytebrygger, og sjørelaterte tiltak. Dog er slike tiltak søknadspliktige, og gjeldende plan skal følges. Ved behov for evt. dispensasjon fra plan skal dispensasjonsbestemmelsene i pbl. kapittel 19 følges. 6. Det er unntak fra bestemmelsen i pbl. § 1-8 og byggelinje for tiltak i landbruket. Dette gjelder ikke for vassdrag, jf. nr. 3. 7. Det er unntak fra bestemmelsen i pbl. § 1-8 og byggelinje for tiltak tilknyttet Forsvaret. 8. Det er unntak fra bestemmelsen i pbl. § 1-8 og byggelinje for tiltak tilknyttet samferdsel. 9. Nedre kotehøyde mot hav gjelder for alle tiltak, for utenom tiltak i punkt 6, og helt uavhengig av hvor byggegrensen ligger i plankartet. 10. Fasadeendringer på tiltak i 100-metersbeltet omfattes ikke av byggelinjen/forbudslinjen. 11. Reparasjoner, utbedringer og gjenoppbygging av gamle, eksisterende støttemurer, adkomstveier, trapper i terrenget og brygger, regnes ikke som tiltak, og er derfor normalt ikke avhengig av dispensasjon. Dette gjelder så lenge størrelse og utførelse ikke endres, og hvor innretningen opprinnelig er lovlig oppført. 12. Jf. nr. 3: Er et tiltak i strid med forbudsgrensen må det ha innvilget dispensasjon for å kunne godkjennes. 13. Riving/fjerning av tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a og bokstav e er tillatt innenfor 100-metersbeltet. Bestemmelsen gjelder uavhengig av hvor den funksjonelle byggelinjen ligger. 14. Bestemmelse nr. 13 forutsetter at tiltaket ikke berører byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd. I så tilfelle må kulturminnemyndigheten gi tillatelse til å endre, flytte eller rive tiltaket. For tiltak oppført i tidsrommet 1850-1899 må det innhente høringsuttalelse fra samme myndighet før tillatelse kan bli gitt.
Retningslinjer:
a) Byggegrenser i plankartene viser hvor den funksjonelle strandsonen er i terrenget. b) Byggegrensen fungerer som en nedre forbudsgrense mot sjø og vassdrag. c) Byggegrense for ferskvann er 100 meter jf. pbl. § 1-8 d) I reguleringsplaner uten særskilt byggegrense mot sjø er angitt byggegrense i arealplanen med utgangspunkt i Veileder fra Nordland fylkeskommune «Funksjonell strandsonen og byggegrense i 100-metersbeltet». Veilederen er anvendt etter fritt skjønn og bruk av metode, for å kartlegge den funksjonelle strandsonen i kommunen. I de tilfeller hvor byggegrensen i plankartet er i strid med veilederen, gjelder veilederens føringer, med forutsetning at tiltakene som byggegrensen er anlagt etter er lovlig oppført. e) Arealbruken på land og sjø bør ses i sammenheng, jf. plan- og bygningsloven § 11-7 andre ledd nr. 6, § 11-11 nr. 4 og 6 og § 12-5 andre ledd nr. 6. f) Ved å vedta en byggegrense i kommuneplanens arealdel og aktuelle reguleringsplaner får kommunen fullmakt til å tillate tiltak innenfor 100-metersbeltet som normalt ville vært lovstridig. g) Byggelinjen styrer arealbruken gjennom en planprosess, som gjør det mulig å se på større og mindre områder i sammenheng, samtidig som man sikrer medvirkning fra innbyggere, næringer, organisasjoner og aktuelle myndigheter med sine interesseområder. h) Ettersom byggelinjen innføres i kommuneplanens arealdel for første gang, må kommunen gjennom et samordningsansvar etter pbl. § 21-5 sørge for å innhente tillatelse, samtykke eller høringsuttalelse fra aktuelle myndigheter før enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven blir fattet, der hvor dette er nødvendig eller hensiktsmessig. i) Bestemmelsen om riving/fjerning av tiltak innenfor 100-metersbeltet er ment som tilpasning og utbedring av plan- og bygningsloven § 1-6, ettersom riving av tiltak i strandsonen ikke er tillatt, og omfattes av plan- og bygningsloven § 1-8 andre ledd. Fjerning av tiltak innenfor 100-metersbeltet legger til rette for bruk av strandsonen, og hensyntar i større grad natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap, og allmenne interesser.

2.5 Plankrav regulering, jf. pbl. §§ 1-6, 11-7, 11-9 nr. 6 og 12-1

Bestemmelser:
1. I områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr. 1, der det ikke foreligger gjeldende reguleringsplan, må nye tiltak som skal oppføres, jf. § 1-6 ikke finne sted før området inngår i vedtatt reguleringsplan. Dog kan kommunens planutvalg unnta fra denne bestemmelsen i særskilte tilfeller ved gjennomføring av offentlige tiltak som har samfunnsmessig betydning og hvor det er tidskritisk å iverksette tiltak. 2. Det må gjennomføres ROS-analyse for nye reguleringsplaner i medhold av pbl. § 4-3 og i henhold til DSB veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging». Områder med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i plan som hensynssone. Jf. for øvrig kommuneplanens samfunnsdel kap. 5.7 Samfunnssikkerhet og sårbarhet
Retningslinjer:
a) Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige og må til enhver tid følge gjeldende plan og bygningslov med forskrifter, herunder bl.a. forskrift om konsekvensutredninger, kart- og planforskrift og nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. Også annet aktuelt lovverk kan komme til anvendelse f.eks. naturmangfoldloven, friluftsloven, forurensningsloven, jordloven, skogloven og kulturminneloven b) Til enhver tid gjeldende reguleringsplanveiledere fra staten må brukes som utgangspunkt for planleggingen

2.6 Byggegrenser mot vei, jf. vegloven § 29

Bestemmelser:			
1. Utgangspunktet gjelder byggegrense mot offentlige veier angitt i Vegloven (LOV-2021-05-07-34) § 29 andre avsnitt og er for tiden: i. Riksvei: 50 meter fra midtpunkt vei ii. Fylkesvei: 50 meter fra midtpunkt vei iii. Kommunal vei: 15 meter fra midtpunkt vei iv. Gang/sykkelvei: 15 meter fra midtpunkt vei 2. Uregulerte områder gjelder gjeldende avstandsgrense i veiloven herunder føringer fra veimyndigheten. 3. I områder som er regulert, men som ikke har en fastsatt byggegrense i plankartet, gjelder veiloven for tidsperioden reguleringsplanen ble stadfestet av kommunestyret i Hadsel. Det henvises til vedlagte tabell. 4. Byggegrensen gjelder der hvor den er inntegnet og regulert i et vedtatt plankart. 5. Byggegrensen gjelder fra der den ligger i plankartet, og ikke fra der veien er anlagt i terrenget. 6. Byggegrenser gjelder ikke mot private veier og internveier. Trafikkforholdene må allikevel vurderes i forbindelse med tiltak. Dette i forhold til trafiksikkerhet, sikt, miljø, terreng, snørydding, trafikkmengde/trafikktype o.l. 7. Et tiltak som er i strid med byggegrensen mot vei kan bare innvilges og igangsettes der hvor det foreligger en dispensasjon fra den aktuelle veimyndigheten. 8. Tiltak må plasseres slik at kjøretøy kan manøvreres på egen eiendom uten å måtte rygge ut på hovedvei. Bestemmelsen gjelder for kjøretøy generelt. 9. Byggegrensen gjelder for alle tiltak utendørs, også for tiltak som ikke omfattes av søknadsplikten etter plan- og bygningsloven.			
Retningslinjer:			
a) Jf. bestemmelsenes nr. 2 & 5 . Herunder er angitt tabell fra overordnet myndighet:			
Tidsrom	Avstand til veg		
	Kommunal veg	Fylkesveg	Riksveg
1.7.1913 - 11.8.1931	3,5 meter		
12.8.1931 - 27.7.1938	5 meter		
28.7.1938 - 31.12.1963	7,5 meter		
1.1.1964 - 31.6.1996	12,5 meter		30 meter
1.7.1996 - 31.12.2009	15 meter		50 meter
1.1.2010 -	15 meter	50 meter	

2.7 Natur, miljø, klima og energi, jf. pbl. §§ 1-1, 1-5, 3-1, 11-9 nr. 3 og 6

Bestemmelser:	
1. Nye reguleringsplaner og reguleringsendringer skal vise grep og tiltak for å redusere klimagassutslipp. Klimagassutslipp som følge av arealendringer skal regnes ut i samsvar med nasjonale retningslinjer. 2. Miljøvennlige, alternative energikilder skal utredes i reguleringsplaner og ved søknad om tiltak. 3. Det skal gjennomføres ROS-analyse for nye reguleringsplaner i samsvar med pbl. § 4-3 og i henhold til DSB veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging». Områder med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i plankartet som hensynssone. Jf. for øvrig kommuneplanens samfunnsdel kap. 5.7 Samfunnssikkerhet og sårbarhet 4. Alle offentlige byggeprosjekter innenfor offentlig tjenesteyting skal utarbeide et klimaregnskap som viser prosjektets CO₂-fotavtrykk, der livsløpsbetraktninger legges til grunn. Alle kommunale bygg skal minimum bygges i passivhusstandard 5. Kommunen kan tillate aktiv bruk av tak og fasader for alle bygg hvor dette ikke kommer i konflikt med byggets karakter, byggeskikk, kulturminne- og/eller landskapsinteresser. Med aktiv bruk av tak og fasader menes solceller og solfangere til produksjon av energi.	
Retningslinjer	
a) Jf. nr. 1: Aktuelle grep kan være å bevare vegetasjon, bruke alternative, bærekraftige energikilder, vurdere ombruk av ressurser, bruk av lokale ressurser som masse og trevirke, som alternativer til fossil anleggsvirksomhet eller legge fram klimagassregnskap for arealbruken. b) Gjenbruk av arealer som fra før er berørt av menneskelig aktivitet bør benyttes før en evt. tar i bruk uberørte naturareal. Bruk av uberørt natur uten utbyggingsformål må forsvares og begrunnes, jf. kommuneplanens samfunnsdel kapittel 5.7 bokstav b. c) Myr, våtmark, landbruks- og skogbruksarealer skal i størst mulig grad bevares. Så også viktige beiteareal for husdyr og rein. Små og store naturområder skal skånes så mye som mulig. d) Byggematerialer bør ha lavest mulig klima- og miljøpåvirkning ut fra et livsløpsperspektiv.	

2.8 Kulturminner, jf. pbl. §§ 11-9, 21-5 og kulturminneloven §§ 8 og 9

Bestemmelser:
1. Utvikling av nye formålsområder skal alltid klareres med kulturvernmyndighetene før de iverksettes, jf. lov om kulturminner av 1978 §§ 8 og 9. 2. Ved søknadspliktige tiltak på bebyggelse oppført før 1900 skal det foretas en kulturminnefaglig vurdering. 3. I nye reguleringsplaner skal her i planbestemmelsene alltid angis aktsomhetsbestemmelser i forhold til evt. fremtidige og ukjente funn av mulige kulturminner i marken.
Retningslinjer:
a) Kulturminner har en opplevelse- og formidlingsverdi. De knytter oss nærmere til historien og til våre forfedre og samfunnet slik det var. Således er kulturminner identitetsskapende, og bør derfor hensyntas i arealforvaltningen.

2.9 Universell utforming, jf. pbl §§ 1-1 femte avsnitt og 11-9,

Bestemmelser:
1. Universell utforming/ tilgjengelighet for alle skal legges til grunn for planlegging, byggesaks-behandling og opparbeiding av bygg og anlegg (inkludert atkomst og uteområder). Jf. til enhver tid gjeldende teknisk forskrift (TEK). 2. Det skal i reguleringsplaners bestemmelser redegjøres for hvordan universell utforming jf. teknisk forskrift, er ivarettatt.
Retningslinjer:
a) I tilfeller der kravene i teknisk forskrift ikke lar seg gjennomføre, skal neste beste løsning brukes. Jf. for øvrig til enhver tid gjeldende veileder fra kommunal- og moderniseringsdepartementet. Pr. 2022 er dette «H-2385 B Universell utforming i planlegging etter plan- og bygningsloven»

2.10 Kvikkleire, jf. pbl §§ 4-3, 11-9 og 28-1

Bestemmelser:
1. Til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift (TEK) jf. kap. om Sikkerhet mot naturpåkjenninger eller tilsvarende skal følges 2. Det må gjennomføres ROS-analyse for nye tiltak i medhold av pbl. § 4-3 og i henhold til DSB veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging». Områder med fare, risiko eller sårbarhet finnes i til enhver tid gjeldende kart fra overordnet myndighet. Jf. for øvrig kommuneplanens samfunnsdel kap. 5.7 Samfunnssikkerhet og sårbarhet 3. I områder under marin grense der kvikkleirefare ikke er utredet, må det ved utarbeidelse av reguleringsplaner og for søknadspliktige tiltak gjennomføres en geoteknisk utredning av kvikkleireskredfare. Dersom det i utredningen kan sannsynliggjøre forekomst av kvikkleire i planområdet, skal områdestabiliteten- og tilstrekkelig trygghet dokumenteres i samsvar med til enhver tid gjeldende teknisk forskrift (TEK). Eventuelle risikoreduserende tiltak skal beskrives og virkningen av dem dokumenteres. Utredningen skal gjøres av fagkyndige og i henhold til anerkjent metodikk.
Retningslinjer:
a) Til enhver tid gjeldende retningslinjer fra NVE om «Flaum og skredfare i arealplanar» skal følges. b) Til grunn for vurdering av kvikkleire skal NVEs kartkatalog og veiledere benyttes. Også kommunens Naturfarekartlegging med anbefalinger skal benyttes. Kvikkleirefare skal alltid vurderes av fagkyndige, og kommunen kan pålegge prøveboringer for å få frem tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag. c) Jf. pbl. § 28-1 Byggegrunn, miljøforhold m.v. med tilhørende teknisk forskrift (TEK), samt Lov om kommunal beredskapsplikt § 14

2.11 Forurenset grunn/sjøbunn, jf. pbl § 4-3 og forurensningsloven

Bestemmelser:
1. Der det er usikkert om forurensning i grunn skal det foretas miljøteknisk grunnundersøkelse før igangsetting av tiltaket. Dersom den miljøtekniske grunnundersøkelsen påviser forurensede masser skal tiltaksplan utarbeides og tiltaksplan skal godkjennes av kommunens forurensningsmyndighet før tillatelse til tiltak kan gis. 2. Det må gjennomføres ROS-analyse for nye tiltak i medhold av pbl. § 4-3 og i henhold til DSB veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging». Områder med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i plan som hensynssone. Jf. for øvrig kommuneplanens samfunnsdel kap. 5.7 Samfunnssikkerhet og sårbarhet 3. Forurensende masser tillates ikke flyttet uten særskilt tillatelse til deponering eller dumping. Før tillatelse gis skal alle relevante lovverk vurderes og berørte statlige/Fylkeskommunale instanser gi sin tillatelse.
Retningslinjer
a) Ved utbygging skal grunnen undersøkes mht. forurensning der grunnen er påvist/mistenkes forurenset. Grunnforhold skal i disse tilfellene dokumenteres av fagkyndige.

2.12 Støy og støv, jf. pbl §§ 4-3 og forurensningsloven

Bestemmelser:
1. Tiltakshaver skal utrede hvilke aktiviteter som kan medføre luftforurensning og støyforurensning som berører liv og helse, både i anleggsperioden og når tiltaket er ferdigstilt. 2. Det må gjennomføres ROS-analyse for nye planer i medhold av pbl. § 4-3 og i henhold til DSB veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging». Områder med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i reguleringsplan som hensynssone. Jf. for øvrig kommuneplanens samfunnsdel kap. 5.7 Samfunnssikkerhet og sårbarhet. 3. Dersom vurderingen viser at liv og helse vil bli berørt, skal det skal det utarbeides en plan for avbøtende tiltak. 4. Personer som berøres av luft- og/eller støyforurensning fra bygg- og anleggsarbeidet og ved dokumentasjon er sensitive (ved legeattest), skal tilbys alternativt oppholdssted ut fra helsemessige hensyn.
Retningslinjer:
a) Forurensningsloven med tilhørende forskrifter må legges til grunn i vurderingen. Videre statlig retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, og for støy retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

2.13 Havnivåstigning, jf. pbl §§ 4-3, 11-9 og 29-5 til 29-6

Bestemmelser:	
1.	Til enhver tid gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK) jf, kap. om Sikkerhet mot naturpåkjenninger eller tilsvarende skal følges
2.	Det må gjennomføres ROS-analyse for nye planer i medhold av pbl. § 4-3 og i henhold til DSB veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging». Områder med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i plan som hensynssone. Jf. for øvrig kommuneplanens samfunnsdel kap. 5.7 Samfunnssikkerhet og sårbarhet
3.	Nye bygge- og anleggstiltak med viktige bruksarealer tillates ikke etablert lavere enn kote +3,85 (NN2000) uten at det etableres avbøtende tiltak mot fare og skade ved havnivåstigning og stormflo. I Raftsundet gjelder +4.0 (NN2000)
4.	For reguleringsplaner og tiltak etter pbl § 1-6 som berører areal under kote +3,85 (NN2000) skal det dokumenteres hvordan tilfredsstillende, langsiktige flomhensyn (stormflo) er ivarettatt i planlegging og utforming. Raftsundet gjelder +4.0 (NN2000)
5.	Alle tekniske installasjoner og infrastruktur under nivået for 200 års stormflo skal bygges slik at de tåler tidvis oversvømmelse med sjøvann.
6.	Av hensyn til planlegging av avløp må en ta utgangspunkt i at det skal være tilstrekkelig fall fra sluk og ut til påkoblingspunkt. Kommunen krever at fallet må være 90 cm. Det bør ikke anlegges sluk under kote 4 (NN2000).
7.	Nye bygg med sluk under kote +4.0 (NN2000) skal sikres mot tilbakeslag. Dette kan gjøres ved tilbakeslagsventiler eller eget pumpeanlegg. Pumpeanlegg og/eller tilbakeslagsventil skal eies og driftes av tiltakshaver dersom intet annet er avtalt.
Retningslinjer:	
a)	Det vises til DSBs temaveileder «Havnivåstigning og stormflo – samfunnssikkerhet i kommunal planlegging», eller tilsvarende fra overordnet myndighet.
b)	Til enhver tid gjeldende retningslinjer fra NVE om «Flaum og skredfare i arealplanar» skal følges.
c)	Det vises til Kartverkets nettjeneste
d)	Tiltakshaver må foreta en konkret vurdering av om tiltaket vil komme i konflikt med lokale stormflo-utfordringer

2.14 Flom i vassdrag, jf. pbl §§ 4-3, 11-9 og 29-5 til 29-6

Bestemmelser:	
1.	Til enhver tid gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK) jf, kap. om Sikkerhet mot naturpåkjenninger eller tilsvarende skal følges
2.	Til enhver tid gjeldende retningslinjer fra NVE om «Flaum og skredfare i arealplanar» skal følges.
3.	Det må gjennomføres ROS-analyse for nye tiltak i medhold av pbl. § 4-3 og i henhold til DSB veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging». Områder med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i plan som hensynssone. Jf. for øvrig kommuneplanens samfunnsdel kap. 5.7 Samfunnssikkerhet og sårbarhet
4.	For å ivareta framtidig store nedbørsmengder, jordskred, flomskred med påfølgende endring av bekkeløp, må det rettes et særskilt fokus på tiltak langs vassdrag. Kommunen bør systematisk innarbeide overvannstiltak som infiltrasjon, fordøyning og trygg avledning av overvann ved utforming av planstrategier, planprogram, arealplaner, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner etter plan- og bygningsloven.
5.	Som hovedregel tillates ikke etablering av tiltak iht. pbl § 1-8.
6.	For reguleringsplaner og tiltak etter pbl § 1.6 som likevel berører areal nærmere enn 100 meter fra vassdrag, skal det dokumenteres hvordan tilfredsstillende, langsiktige flomhensyn er ivarettatt i planlegging og utforming. Unntatt er dyrka, eller dyrkbar mark og beiteareal.
7.	Ved areal- og byggesaksbehandling i tettbygde strøk skal det redegjøres for håndtering av overvann.
8.	Åpne strekninger for elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.
9.	Ved regulering og søknad om tiltak i tettbygde strøk skal det, i tillegg til leke- og oppholdsarealer, sikres tilstrekkelig areal for lokal overvannsdisponering og infiltrasjon i grunnen.
10.	Overvann skal ikke ledes inn i avløpssystemet.

2.15 Ras og skred, jf. pbl §§ 4-3, 11-9 og 29-5 til 29-6

Bestemmelser:	
1.	Til enhver tid gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK) jf, kap. om Sikkerhet mot naturpåkjenninger eller tilsvarende skal følges
2.	For områder som ligger i skredfarlig område skal det alltid utredes for skredfare før det gis tillatelse til tiltak. Utredning skal utføres av fagkyndige, og skal være i henhold til NVEs veileder om utredning av skredfare. Utredningen skal være vedlagt søknad om tiltak og planleveranse.
3.	Det må gjennomføres ROS-analyse for nye tiltak i medhold av pbl. § 4-3 og i henhold til DSB veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging». Områder med fare, risiko eller sårbarhet avmerkes i plan som hensynssone. Jf. for øvrig kommuneplanens samfunnsdel kap. 5.7 Samfunnssikkerhet og sårbarhet.
Retningslinjer:	
a)	Til enhver tid gjeldende retningslinjer fra NVE om «Flaum og skredfare i arealplanar» skal følges.
b)	Identifisering av ras- og skredfarlige områder skal skje fra NVEs kartkatalog samt egen rapport vedlagt arealdelen «HRP rapport 32/21 Naturfarekartlegging i Hadsel kommune»

2.16 Friområder, jf. pbl. §§ 11-7 og 15-1

Bestemmelser:	
1.	Friområder skal være til bruk for allmennheten og eventuelt tilrettelegges for slikt bruk. Det skal klart fremgå i reguleringsplan hva et friområde skal være: I. Lekeområder II. Rekreasjons- og turområde for alle III. Grønne vegetasjonslunger IV. Habitater for ulike dyr V. Sti eller stikorridor for adkomst til friområde eller sti som snarvei i et boligfelt. VI. Parsellhager VII. Idrett- og fysisk aktivitet
2.	Dersom det i reguleringsplaner ikke er angitt føringer for hva formålet til et friområde er, skal kommunen avklare dette i henhold til nr. 1.
3.	Fremtidige friområder skal eies av kommunen, og kan ikke eies av private jf. pbl. §§ 11-7 og 12-5
4.	Bruken av friområdene skal sees i sammenheng, og være i samspill med omkringliggende arealer og bebyggelse. Opparbeidelse av friområder må ikke skje på bekostning av viktige biologiske ressurser, naturmark og landbruksressurser. Opparbeidelse av friområder må ikke skje hvis dette kan føre til erosjon, utglidning av masser eller skape store inngrep i terrenget. Dette er spesielt viktig på sterkt værutsatte steder hvor det vil ta mange år å få opp ny naturlig vegetasjon. Det samme gjelder skjæringer som fører til endringer i vannbalansen i jordsmonnet. Eksisterende vegetasjon bør bevares i størst mulig grad.
5.	For større tiltak som planlegges igangsatt på en matrikkelenhet som tilgrenser friområde II, III og IV bør det lages en egen markskriftsplan av fagkyndige, som landskapsarkitekt, gartner, hortonom o.l.
6.	Gang- og sykkelveinett skal sees i sammenheng med grønnstrukturen.
7.	Vegetasjon i friområder må ikke være til hinder for sikt i veikryss og langs offentlige veier.
Retningslinjer:	
a)	Eksempler på friområder kan være stier, lekeplasser, badeplasser, fiskeplasser, områder for nærturer og rekreasjon. Det kan tillates fysiske tiltak i friområder for allmennheten som fremmer formålet som f.eks. lekeinnretninger, brannsikre bålplasser, brygger, toalett, gapahuker og gammer.
b)	Friområder skal sees i lys av flere generasjoners bruk
c)	Tiltak og vedlikehold av friområdene I, II, III, IV, V, VI og VII skal avklares med grunneier/disponent eller rettighetshaver.
d)	Friområder med formål etter punkt III og IV skal i all hovedsak være uberørte av tiltak.
e)	Noen grøntområder kan ha flerfunksjonell bruk og formål for å oppnå f.eks. en økt sosial dimensjon.
f)	Grøntområdene skal ivareta helse, livskvalitet, læring, naturmangfold, estetikk og landskap.
g)	Ubehandlede overflater i terrenget fungerer som viktige arealer for lokal håndtering av nedbør og overvann i tettbygde strøk, og der hvor infrastrukturen er mangelfull.
h)	Verdifulle grøntområder bør lokaliseres og ivaretas for man planlegger utbygging av nye veier og bygg.
i)	Bevaring av friområder må sees i sammenheng med nødvendig klimatilpasning. Det er viktig å ivareta eksisterende trær og vegetasjon da disse bidrar til å rense luft, skape områder med lun og skygge, samt håndterer overflatevann og naturlig infiltrasjon.
j)	Nye og eksisterende grønne lunger vil ha stor betydning for bylandskapet, trivsel og folkehelsen.

2.17 Parkeringsbestemmelser, jf. pbl. § 11-7, 11-9 nr. 5

Bestemmelser:

1. Følgende parkeringskrav gjelder for byggeområder:

	Beregningsgrunnlag	Sykkel	Bil
Bolig	Pr. boenhet	3	2
Blokkbebyggelse	Pr. boenhet	3	1
Fritidsbebyggelse	Pr. boenhet	-	2
Virksomhet:			
Forretning, handel	Inntil 1000 m2 BRA	9	32
Kontor	Inntil 1000 m2 BRA	10	5
Industri/ verksted	Inntil 1000 m2 BRA	3	5
Lager/ engros	Inntil 1000 m2 BRA	3	3
Restaurant, pub, kafé	Inntil 1000 m2 BRA	5	3
Hotell	10 gjesterom	3	4
Småbåthavn	10 båtplasser	2	2
Sykehjem, sykehus	10 senger	2	3
Barnehage	10 barn	2	3
Skoler (grunn- og videregående)	10 årsverk	45	4
Idrettsanlegg	10 tribuneplasser	3	1
Forsamlingslokaler (kino, kirke, grendehus m.m.)	10 sitteplasser	3	3

2. Krav til parkering for tiltak er minimumskrav.

3. Ved beregning av antall plasser skal det alltid rundes av oppover til nærmeste hele plass.

4. Krav til sykkelparkering kommer i tillegg til krav om bilparkering. Parkering for andre motorkjøretøy regnes for å være dekket innenfor areal avsatt til bilparkering.

5. HC-parkering på bygg tilgjengelig for allmenheten: Av antall beregnede bilplasser skal min. 5 % være utformet og reservert for bevegelseshemmede avrundet oppover til nærmeste heltall. Disse parkeringsplassene skal være nær hovedinngang og evt. heis.

6. For boliger slår kravet inn for bygninger med krav om heis.

7. Ladestasjon el-bil i nye reguleringsplaner: Alle parkeringsanlegg med 10 biloppstillingsplasser eller mer, skal utstyres med lademulighet for el-bil ved minst 10 % av plassene, minimum 2 plasser.

8. Parkering for fritidsbebyggelse skal etableres med tilgang til/fra offentlig veg, eller ved tinglys avtale om adkomst og parkering på privat eiendom.

Retningslinjer:	
a.	Innenfor planområdet settes krav for hvor mange parkeringsplasser som skal etableres i tilknytning til bebyggelsen, avhengig av dens formål. For sykkel angis minimumskrav for samme bebyggelse. BRA beregnes etter Grad av utnytting
b.	Parkeringsplasser skal utformes og dimensjoneres iht. Statens vegvesen sine vegnormaler. Areal for varelevering og renovasjon kommer i tillegg.
c.	Tabellen er ikke utfyllende i forhold til virksomhet. Dersom det føres opp bygg som ikke kan inngå i noen av kategoriene over, skal parkeringsdekningen vurderes konkret fra sak til sak. Sammenlignbare virksomheter brukes som utgangspunkt der det er naturlig.
d.	Det skal legges til rette for sykkelparkering. Parkeringsplassene for sykkel skal ligge så tett opp til inngangene som mulig. Syklene skal kunne låses til en fast innretning, og minst halvparten av syklene bør kunne plasseres under tak. Krav til antall oppstillingsplasser for sykkel skal tilfredsstilles på egen tomt, eller på fellesareal. Oppstilling av sykkel skal avsettes og dokumenteres i utomhusplan, eventuelt situasjonsplan i søknad. i. I og ved knutepunkt, bydelssentre, fortettningsområder og der det ellers ligger til rette for det, må det påregnes at det stilles større krav til antall sykkelparkeringsplasser enn minimumskravene som kommer frem av tabellen over. ii. Sykkelparkering skal inngå i BYA etter gjeldende regler i TEK.
e.	Frikjøpsordning: Iht. plan- og bygningsloven § 28-7 kan kommunen samtykke i at det i stedet for parkeringsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg. Frikjøpsordningen gjelder kun parkeringsplasser for bil. Ordningen gjelder ikke for el-bil og handicap-parkering. For hver manglende bilparkeringsplass skal det innbetales et beløp etter gjeldende satser vedtatt i kommunens gebyrregulativ. Der det i tabellen er angitt intervall skal minimumskravet legges til grunn for beregning av frikjøp.
f.	Tiltakshaver som ønsker å benytte seg av denne ordningen må levere erklæring om at planens bestemmelser om frikjøp aksepteres. Erklæringen skal være vilkår for godkjenning av byggeplaner. Det skal ikke gis tillatelse før innbetaling til kommunalt fond er foretatt.
g.	Innbetalte beløp kan bare benyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsanlegg Jf. pbl § 28-7, tredje ledd.

2.18 Lekeplassbestemmelser, jf. pbl. § 11-9 nr. 5

2.18.1 Generelt

Bestemmelser:	
1.	Bestemmelsene gjelder for utarbeidelse av reguleringsplaner, nye så vel som reviderte. Videre ved søknad om byggetillatelse/ bruksendring der det planlegges oppføring av boligbebyggelse.
2.	Det skal i reguleringsplan beskrives i bestemmelser og plankart hvordan kommuneplanens bestemmelser skal oppfylles.

2.18.2 Lekearealer

Bestemmelser:	
1.	Lekeplassene ved inngang skal etableres på bakkenivå. Lekeplass skal være tilstrekkelig sikret mot fall eller andre farer (også vinterstid).
2.	Lekeplasser skal også kunne brukes av barn med nedsatt funksjonsevne. Lekeplasser skal være for alle.
3.	I nye reguleringsplaner skal barn kunne nå en lekeplass uten å måtte krysse trafikkerte veier.
4.	Lekeplass skal ikke brukes til parkering.
5.	Lekeplasser skal legge til rette for motorisk utvikling, interaksjon, sosialisering, mestring, trygghet og læring.
6.	Dersom behovet for slike anlegg er dekket på tilstøtende areal, må dette dokumenteres. Lekeplassene må vises i sammenheng med kjøreveier, gangveier og friareal. Jf. pbl § 11-9 nr. 5.
7.	Gjeldende TEK stiller funksjonskrav til utforming, sikkerhet, tilgjengelighet og brukbarhet. Sikkerhetsforskriftene gjelder ikke for natur.
8.	Innredning av lekeplasser skal være tilpasset ulike aldersgrupper. Eksempelvis barn mellom 2-6 år leker ofte gjemsel, hopper, klatrer, balanserer, kryper, leker med sand og bruker fantasien. Barn mellom 6-13 år bruker mer plasskrevende aktiviteter som ballspill, sykling, skøyter, bygging o.l. Sistnevnte aldersgruppe bør ha lekeplasser som innehar større, jevne og harde overflater. Arealer som er ment for forskjellige aldersgrupper kan være adskilt fra hverandre.
9.	Lekeplassens behov og totale størrelse må vurderes for hvert enkelt boligområde.
10.	Lekeplasser skal ha sitteplasser for voksne.
11.	Lekeplasser er i utgangspunktet nærolekeplasser, og betjener beboere i nærområde som et allment tilgjengelig uteoppholdsareal.
12.	Lekeplasser skal skjermes mot trafikk. Skjermingen må ikke være i strid med byggelinjer, siktlinje eller hensynssoner.
13.	Arealer som brukes til lek og som grenser til farlige områder som stup, skrenter, bekker og lignende må sikres i form av gjerde, overdekking eller avstenging.
14.	Planting av sterk duftende planter og vekster samt vekster som avgir mye pollen i eller ved siden av lekeplassene skal unngås på grunn av astma og allergier.
15.	Utstyr som skal installeres skal ha lang holdbarhet og god sikkerhet.
16.	Underlaget på klatrestativ, sklier, sving- og husker med en fallhøyde > 0,6 meter skal ha støtabsorberende materialer i miljøvennlig kvalitet.
17.	Alt lekeutstyr må forankres for å forhindre velt eller tyveri.
Retningslinjer:	
a)	Lekeplassens størrelse og utforming legger føringer for hva den er best egnet til og hvordan den skal opparbeides. Eksempelvis er kuperte områder godt egnet for aking.
b)	Lekeområdene bør være enkle og åpne til fordel for barn med orienteringshemning og overflater med ulike farger og teksturer som er viktig for synshemmede.
c)	Lekeplasser bør ligge i områder som er skjermet mot vind, og samtidig har tilfredsstillende sol og skyggeforhold.
d)	Lekeplasser kan ha en sammenhengende tematikk som gir den særpreg. Tematikken legger også føringer på hvordan utformingen skal være. Dette kan være fantasilekeplass, sanselekeplass eller badelekeplass.
e)	For boligområder i tettbygde strøk som ikke har lekeplasser kan det være aktuelt å ta i bruk «lommer» som lekeplasser. Dette kan være ubebygde tomter som er lite egnet for bygging, enden av en blindgate, smug, rivingstomter o.l.

2.18.3 Utomhusplan

Bestemmelser:
1. Utomhusplan skal følge som bilag til reguleringsplan, og søknad om byggetillatelse/ bruksendring for større bygg. 2. Utomhusplanen skal utarbeides i målestokk 1:200, og vise utforming av lekeplasser, friområder og møteplasser. I utomhusplan inngår detaljplan for lekeplasser og uterom. 3. Detaljert utforming og innhold skal beskrives i detaljert reguleringsplan.
Retningslinjer:
a) Analyse og planer for felles lekearealer må utarbeides samtidig med annen planlegging. Se Veileder for planlegging av uteareal og plassering av byggverk. b) Dimensjonering, innhold og funksjon fastsatt i denne planbestemmelse skal styrke barn og unges interesser i planleggingen, jf. Miljødepartementets rundskriv T2-08 og forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr (FOR-1996-07-19-703).

2.18.4 Særskilte krav til alle bygningstyper med mer enn 3 boenheter og reguleringsplaner med mer enn 3 boenheter

Bestemmelser:
Nye boligfelt som reguleres skal ha tilgang til følgende lekeplasser:
1. <u>Møteplass for alle</u> I. Fellesareal for ca. 5 boenheter. II. Primær målgruppe: Voksne, evt. med små barn. III. Minstekrav: Solrikt, lunt og avskjermet, trafiksikker adkomst, utstyrt med sandkasse, bord, sittemøbler/ benk som er universelt utformet 2. <u>Nærlekeplass</u> I. Nærlekeplass kan også tjene som møteplass. II. Felles lekeplass for opptil 40 boenheter. III. Primær målgruppe: 2-6 år. IV. Minstekrav: 200 kvm. sammenhengende flate, trafiksikker adkomst, synskontakt fra alle boenheter: maksimalt 100 meter, sandkasse på minimum 10 kvm. med sand som det er mulig å "bake" med, minimum tre lekeapparater, asfalt for småsykler/ lekebiler, sitteplasser for voksne og barn, møbleringen av lekeplassen bør appellere til barnas kreativitet og ha en høy estetisk kvalitet, terrengforming med gressbakke/ akemulighet. 3. <u>Områdelekeplass</u> I. Områdelekeplass kan også tjene som møteplass. II. Offentlig lekeplass for opptil 100 boenheter. III. Primær målgruppe primært 6 -13 år, men også tilbud til 1-6 år. IV. Minstekrav: 1500 kvm. sammenhengende flate, trafiksikker adkomst, minst 50 % av plassen bør være flat (maksimal stigning 1:20) og ha fast dekke, ballbane med minstemål 20 x 28 m med gress, grus eller asfalt og med utstyr for ulike former ball-lek, to små sandkasser på ca. 10-15 m² eller én stor på 40-50 m² samt bord og benker for opphold, utnytte og forme terrenget og vegetasjonen slik at det innbyr til aking, klating, sykling, løping og andre former for fysisk aktivitet året rundt, bord- og benker for opphold 4. Dersom et boligområde er delt opp gjennom kjørevei skal det være lekeplass/møteplass på begge sider av veien for å unngå i størst mulig grad veikrysning for de minste.

2.18.5 Helse, miljø og sikkerhet

Bestemmelser:
1. Lekeplassene skal være skjermet mot forurensning, støy, støv, trafikk og annen helsefare. Det skal dokumenteres/beskrives hvordan dette kravet blir oppfylt, evt. hvordan avbøtende tiltak må utføres. 2. Arealene som inngår i beregningen skal være skjermet mot støy over grenseverdiene i henhold til enhver tid gjeldende retningslinje fra Miljøverndepartementet. Pr. 2022 heter denne T-1442. 3. Planbestemmelsene må beskrive at lekearealer på områder som er følsom for luftforurensning må vurderes i henhold til enhver tids gjeldende retningslinje for luftkvalitet. Pr. 2022, jf. kapittel 5 i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. 4. Minst 50 % av arealet skal være solbelyst kl. 15:00 ved vår og høstjevndøgn. Solanalysen skal gjøres med maksimal bebyggelse som planforslaget hjemler, og skal gjelde både volum og kotehøyde.
Retningslinjer:
a) Jf. veiledere: Tiltaksveileder lokal luftkvalitet. Miljødirektoratet rapport 48/2013 & utredning av lokal luftkvalitet i arealplanleggingen. Interne råd for bruk av T-1520. Statens Vegvesen 2013.

2.18.6 Universell utforming

Bestemmelser:
1. Lekeplass og adkomst til denne, skal være universelt utformet. 2. Lekeplass skal videre være tilrettelagt for opphold for voksne i form av tilstrekkelig benker og bord. Jf. pbl § 11-9 nr. 5.
Retningslinjer:
Generelle krav til lekeplasser: a) Lekeplassene skal inneholde funksjoner og mulighet for aktiviteter tilpasset den aldersgruppe barn den er tiltenkt. Det skal konkret vises til de arealene som skal tas med i beregningen av uteoppholdsareal. Disse arealene skal være egnet til formålet, ha gode lysforhold, og ev. opparbeides med tanke på formålet. Eksempelvis skal striper på få meters bredde, spesielt mot bilveg og mot N/NØ ikke tas med i arealberegningene. b) Atkomst til lekeplassene skal være trafiksikker for den aldersgruppa barn som lekeplassen er laget for. Avstand til lekeplass skal måles fra inngangsparti, og langs den trasé som barna må bruke til å komme inn på lekeplass. c) Anbefalinger til funksjoner for ulike lekeplasser: Viktige momenter ved tilrettelegging for lek for ulike aldersgrupper:

i.	0-5/6 år: Trenger fysiske utfordringer og kreative utfordringer innenfor trygge rammer (balansering, akrobatikk, klatring, løping, sandkasse). Barn i denne aldersgruppen kan ikke tolke trafikk.
ii.	6-10 år: Større barn, er sterkere, trenger mer plass. (ballspill, sykling, sikre skoleveger, naturområder, byggelek, aking og ski).
iii.	Over 10 år: Kraftig lek og utfoldelse (basket, sykling, rullebrett, rulleskøyter, naturområder, harde flater viktige, byggelek, ballspill)
iv.	Ungdom 12-16/18 år: Likt med forrige gruppe, men har mer behov for uformelle treffsteder og muligheter til organisering og samhandling (treffsteder, naturområder, bord/benk, klatring, ballspill).
v.	Ved oppstart av planarbeid i nye områder, skal areal egnet til lekeareal avsettes først, for å sikre at arealene egner seg til lek og opphold. Lekearealet bør legges i tilknytning til grøntområder eller grønne korridorer.
vi.	Områdene skal være tilrettelagt for variert lek for barn i forskjellige aldersgrupper og skal kunne brukes både sommer og vinter.
vii.	Lekeplassen skal kunne fungere som en møteplass for barn og ungdom med ulik alder. Det er en fordel om deler av arealet innbyr til egen kreativitet i forbindelse med lek, og det bør være rom for at barn selv kan påvirke miljøet.

2.19 Estetikk, jf. pbl. §§ 1-1, 3-1, 11-9 nr. 6, 29-2 og 29-4

Bestemmelser:	
1.	Kommunen skal ved sin behandling av byggetillatelse og/eller reguleringsplaner påse at områder og bebyggelse får en god estetisk utforming, og tar hensyn til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, terreng, vegetasjon og tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, form, utnyttelsesgrad, volum, takform, møneretning, material- og fargevalg.
2.	Tiltak skal ha god tilpassing og arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og utføres på en forsvarlig måte.
3.	Nye tiltak, både frittstående og tilbygde, skal ha samme visuelle kvaliteter, preg og arkitektur som den eksisterende bebyggelsen på matrikkelenheten. Dette omfatter byggestil, fasade og fargevalg.
4.	Hensynet til estetikk og sjenanse i forhold til naboer og gjenboere skal vurderes og vektlegges i alle tiltak. Dette omfatter også tiltak som er fritatt fra søknadsplikten.
5.	I områder med viktige kulturlandskapskvaliteter og naturområder skal bygninger, konstruksjoner og anlegg være særdeles tilpasset landskapsutformingen og ha god landskapsestetikk. Tiltakene skal harmonere med omgivelsene og særpreget til terrenget. Dette gjelder også midlertidige og flyttbare tiltak, som campingvogner.
6.	Vinteropplag av båter kan bare tillates på bebygde eiendommer med naturlig arrondert tomt.
7.	Eldre bebyggelse bør ivaretas i den grad lar seg gjøre fremfor nybygg. Dette med mindre det er særlige konflikter med bygg-/forbudslinje, plan- og bygningsloven (pbl) § 29-4 og byggesaksforskriften (SAK10) § 4-2.
Retningslinjer:	
a.	Det stilles høye krav til estetikk, utforming og materialkrav. Nye områder, bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende skal utformes i samspill med omgivelsens karakter og form. Bebyggelse skal ha bygningsformer, volumer og materialvalg som er tilpasset omgivelsene og det aktuelle stedets karakter. Nye fasader skal respektere det eksisterende gaterom med hensyn til rytme, skala, vinduer og fargesetting. I plansaker og større byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider (samt fjernvirkning) både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til gaterom.
b.	I plan og bygningsloven § 1-1 (formålsparagrafen), heter det at planlegging og utbygging etter loven skal ivareta estetiske hensyn. Videre at kommunene har ansvar for at det legges til rette for god forming av bygde omgivelser, gode bomiljø og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet, jf. pbl. § 3-1. Ifølge byggesaksdelen av loven skal tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. § 29-2.

2.20 Medvirkning i planprosesser, jf. pbl. §§ 1-1 fjerde avsnitt og 5.1

Bestemmelser:	
1.	Kommunale råd og lokalutvalg: Forskrift om kommunale og fylkeskommunale råd for eldre, personer med funksjonsnedsettelse og ungdom (forskrift om medvirkningsordninger) FOR-2019-06-17-727 skal følges. Dette innebærer, jf. § 2 at rådene har rett til å uttale seg i alle saker som gjelder henholdsvis eldre, personer med funksjonsnedsettelse og ungdom. Slike saker skal politiske organer forelegge for rådene så tidlig som mulig og før endelig beslutning tas. Dette gjelder også aktuelle saker som behandles og avgjøres delegert av administrasjonen. Rådene kan også ta opp saker på eget initiativ.
2.	Det skal legges til rette for aktiv medvirkning fra barn/ unge, mennesker med nedsatt funksjonsevne og eldre i plan- og byggesaksarbeid jf. pbl. § 5.1 andre avsnitt.
3.	Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte, jf. pbl. § 5.1 andre avsnitt.
Retningslinjer:	
a)	Jf. Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder «Barn og unge i plan og byggesak»
b)	Jf. Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder «Universell utforming i planlegging»

2.21 Rekkefølgebestemmelser, jf. pbl 12-7. nr. 10

Bestemmelser:	
1.	For områder avsatt til utbyggingsformål skal utbygging innenfor vedkommende områder ikke finne sted før regulerte gang- og sykkelveger, fortau, busstopp/busslomme er etablert.
2.	Rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan og byggesak må sikre at lekeplasser i henhold til bestemmelsene er opparbeidet før boligbygg tas i bruk. Jf. pbl § 11-9 nr. 4.
Retningslinjer:	
a)	I nye utbyggingsområder skal det opparbeides sammenhengende gang- og sykkelveg eller fortau langs samleveger, eventuelt gang- og sykkelveg som egen trasé.

3 Arealformål

Formålsområdene i dette hovedkapittelet er *uregulerte* arealer. I vedlagte liste fremgår alle vedtatte reguleringsplaner som fremdeles har sin rettsgyldighet. Disse vil i arealdelen fremstå som hensynssone *H910 Reguleringsplan skal fortsatt gjelde*.

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG, jf. pbl § 11-7 nr. 1

3.1.1 Boligbebyggelse (SOSI 1110)

ID	Område/navn	Nåværende /fremtidig	Nye tomter i planperioden	Type bebyggelse, jf. byggkoder i vedlegg 1	Utnyttelses-grad (BYA %)	Mønehøyde (m):	Merknader:
B1	Sandnes boligområde 1				60	9	
B2	Sandnes boligområde 2				60	9	
B3	Sandnes boligområde 3				60	9	
B4	Sandnes boligområde 4				60	9	
B5	Sandnes boligområde 5				60	9	
B6	Øver Holmsnes boligområde				60	9	
B7	Sandnes boligområde 6				60	9	
B8	Melbu vest boligområde 1				60	9	
B9	Melbu vest boligområde 2				60	9	
B11	Gulstadøya boligområde 2				60	9	
B12	Hadselmyran boligområde				60	9	
B13	Børøya vest boligområde				60	9	
B14	Lille Børøya boligområde				60	9	
B15	Grønnåsen boligområde 1				60	9	
B16	Grønnåsen boligområde 2				60	9	
B17	Tømmervikåsen boligområde				60	9	
B18	Tømmervikbruket boligområde				60	9	
B19	Rishaugveien boligområde				60	9	
B20	Bergvik boligområde				60	9	
B21	Sommarfjøsbakken boligområde				60	9	
B22	Fiskebøl boligområde 1				60	9	
B23	Sneppan boligområde				60	9	
Bestemmelser:							
- Jf. retningslinjer og fellesbestemmelsene i kap. 2 som får sin anvendelse - Formålet tillater oppføring av nye boliger, garasjer, anneks og uthus samt utvidelse av eksisterende tiltak. - Konsentrert utbygging for 5 eller flere boenheter som oppføres innenfor samme byggeperiode krever alltid regulering. Bestemmelsen gjelder uavhengig hvordan boenhetene er bygd sammen, splittet eller plassert. - Maksimal møne- og gesimshøyde for boligbygg skal ikke overstige henholdsvis 9 meter og 8 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå etter oppfylling. Det forutsettes at tiltaket ikke medfører ulempe for naboer eller gjenboere samt at det foreligger en arkitektonisk begrunnelse. Ved tvil skal spørsmålet forelegges plan- og bygningsmyndigheten. - Maksimal tillatt utnyttelsesgrad for hver matrikkelenhet settes til 60 % av tomtens totale nettoareal i hele kvadratmeter. - Nye tiltak skal ha en minimumsavstand fra offentlige vann- avløp- og spillvannsledninger i grunnen på 4 meter. Avstandskravet gjelder ikke stikkledninger. Tiltak over eller ved private ledninger i grunnen bør avklares med det private vannverket eller de som disponerer/bruker ledningene før tillatelse blir gitt. - Landskap, vegetasjon og terreng som ikke berøres av et tiltak skal ivaretas i størst mulig grad. Dette inkluderer adkomst, kulturlandskap og utearealer. - Tiltakenes plassering skal følge avstandskravene i plan- og bygningsloven (pbl) § 29-4 og byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 4-1 og gjeldende TEK for beregnings- og måleregler. - Der hvor det ikke eksisterer et lokalt overvannssystem skal overvann føres til terreng, og infiltreres i grunnen. - Vegetasjonen som skal bevares må fysisk sperres av mot anleggsvirksomhet i byggeperioden. - Hver nye tomt skal ha opparbeidet minimum utvendige 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Hver plass utgjør et areal på 18 m², og er inkludert i beregnet grad av utnytting. Biloppstillingsplassene skal utformes slik at det skal være mulig å snu kjøretøyet på egen gårds plass uten å måtte rygge ut på offentlig vei. Bestemmelsen gjelder ikke for tiltak/ matrikkelenheter som mangler kjøreadkomst. - Konstruksjoner og trebygninger må ha tilstrekkelig avstivning og feste til fundament med hensyn til vindbelastninger. - Før et tiltak får innvilget tillatelse skal lovlig adkomst være gitt enten via grunnbokshjemmel, skriftlig avtale/samtykke, tinglysing eller annen dokumentasjon. - Før et tiltak får innvilget tillatelse skal adkomsten, herav opprettelse av ny avkjørsel eller utvidelse av eksisterende avkjørsel være godkjent av kommunen eller annen veimyndighet når dette er nødvendig. Dette gjelder også ved opprettelse eller endring av en eiendom. Hvis veimyndigheten gir et negativt svar på avkjørselstillatelse, skal søknaden om tiltaket avslås. - Tiltak som krever vannforsyning og avløp kan bare godkjennes dersom tiltaket er i tråd med plan- og bygningsloven (pbl) § 27-1 og 2 og forurensningsforskriften kapittel 11-14. - Nederste kotehøyde mot havet for fremtidige boligtiltak settes til + 3,85 meter i forhold til 0-nivået definert som NN2000. Denne bestemmelsen gjelder uavhengig av byggelinjer, arealformål og funksjonell strandsone. - Byggverkets plassering og avstand til felles eiendomsgrense, nabobygg og tiltak på samme eiendom: Avstandskrav for alle tiltak følger gjeldende plan- og bygningslov og byggesaksforskrift.							

Retningslinjer:	
a)	Det er ingen maksimal grense for tomtestørrelser. Dette gjelder både for nye tomter, tilleggstomter og eksisterende matrikkelenheter. Opprettelse av nye tomter eller tilleggstomter skal ikke være i strid med plan- og bygningsloven § 26-1.
b)	Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder for beregnings- og målereglene, samt gjeldende TEK legges til grunn for beregnet grad av utnyttning av områdene og matrikkelenheter.
c)	Dersom det i forbindelse med et tiltak i marken blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeide straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner, jfr. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr.50, §8. Melding skal snarest sendes til Nordland fylkeskommune, kultur- og miljøavdelingen og Sametinget slik at vernemyndighetene kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette. Dette må inntas i alle nye reguleringsplaner eller reguleringsplaner der det skal foretas en vesentlig endring.
d)	Det oppfordres til at enkelttomter opparbeider funksjonelle grønne utearealer for å stimulere til økt fysisk aktivitet, rekreasjon, lek, aktiviteter for å gi økt bolyst til alle aldersgrupper. Der det ikke eksisterer naturmark på stedet bør det legges til rette for etablering av ny vegetasjon. Dette skal ikke gå på bekostning av biologiske ressurser.
e)	Uteområder skal opparbeides slik at de er godt tilgjengelig, og har en høy og samlet anvendelighet der hvor terrenget og topografien gjør dette mulig.
f)	Der det i plankartet vises en byggegrense, gjelder denne foran veilovens avstandskrav mot offentlig vei. Der hvor det ikke er inntegnet en byggegrense, følges vegloven som gjaldt på tidspunktet når reguleringsplanen ble stadfestet. I uregulerte områder gjelder dagens avstandsgrense etter veilovens bestemmelser. Byggelinjer gjelder ikke mot private veier eller internveier/adkomstveier.
g)	Man bør unngå å benytte luftstrekk for kabler til elkraft, tele og data tilknyttet nye tiltak.
h)	Ny bebyggelse bør harmonere med den eksisterende arkitektoniske stilen til tomta, for å oppnå en god helhetlig estetikk og visuelle kvaliteter i forhold til funksjon, omkringliggende omgivelser og plassering. Dette gjelder også fasadeendring, takutforming, tilbygg, påbygg, underbygg og ombygging av eksisterende tiltak.
i)	Hvis det eksisterer tvil om et tiltak er i konflikt med gjeldende avstandskrav mot en eiendomsgrense i matrikkelen, skal det der hvor dette er formålstjenlig utføres en grensepåvisning av kommunens oppmålingsavdeling før søknaden behandles.
j)	Ved søknad om ny bolig bør det på situasjonsplanen fremkomme hvor en eventuell fremtidig garasje skal plasseres.

3.1.2 Fritidsbebyggelse (SOSI 1120)

ID	Område/navn	Nåværende /fremtidig:	Nye tomter i planperioden:	Type bebyggelse, jf. byggkoder i vedlegg 1:	Utnyttelses-grad (BYA %):	Byggehøyde (m):	Merknader:
FB1	Utbjør fritidsbebyggelse						
Bestemmelser:							
- Jf. retningslinjer og fellesbestemmelsene i kap. 2 som får sin anvendelse - I byggeområder avsatt til fritidsbebyggelse tillates oppføring av ny fritidsbebyggelse samt utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse inntil det angitte omfang for planperioden. - Konsentrert utbygging av 5 eller flere enheter krever alltid regulering. - Uavhengig av tomtestørrelse, skal bebygd areal (BYA) på tomte ikke overstige 40 %. - En fritidsbolig skal ikke ha større bebygd areal enn 120 m². Det bebygde arealet er den delen av tiltaket som opptar terrenget etter gjeldende målereglene. Dette inkluderer inngangsparti, takoverbygg, utkragete bygningsdeler, veranda og terrasse. - Maksimal mønehøyde skal normalt ikke overstige 7 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå for noen tiltak på eiendommen. - Ved utforming og plassering av fritidseiendom og materialvalg skal det tas sterke hensyn til landskap og terreng. - Alle støttemurer skal anlegges med bruk av naturstein. Dette skaper et godt samspill mellom tiltaket og naturen rundt. - Inngjerding, skilting, bom og lignende privatiserende tiltak tillates ikke. Unntak: Inngjerding kan tillates dersom den er del av landbruksdrift/utmarksbeite for å unngå skader på husdyr og/eller materielle verdier. Inngjerding skal avklares med tilstøtende grunneier og eventuelt beiteberettiget. - Det bør benyttes jordfarger og ikke-reflekterende materialer i vegger og tak. - Det legges opp til at fritidsboliger kan ha loftetasje eller hems i tillegg til 1 hovedetasje. 2 hovedetasjer er ikke tillatt. Tiltaket kan ha underetasje eller kjeller. Etasjebestemmelsen gjelder alle tiltak. - Det er ikke tillatt å bygge på dyrket mark. Et tiltak skal i så tilfelle få tillatelse med jordlovsbehandling. - Nye tiltak skal ikke ligge nærmere enn 50 meter fra automatiske freda kulturminner. En eventuell tillatelse til å oppføres nærmere enn dette kan bare gis av kulturminnemyndigheten. - Uthus, garasjer og annekser, enten tilbygd eller frittliggende, skal ha en arkitektur som harmonerer med fritidsboligen. - Konstruksjoner og trebygninger må ha avstivning og feste til fundament med hensyn til vindbelastninger i områder som er spesielt værutsatte. - Før et tiltak får innvilget tillatelse skal lovlig adkomst være gitt enten via grunnbokshjemmel, skriftlig avtale/samtykke, tinglysing eller annen dokumentasjon. - Før et tiltak får innvilget tillatelse skal adkomsten, herav opprettelse av ny avkjørsel eller utvidelse av eksisterende avkjørsel være godkjent av kommunen eller annen veimyndighet når dette er nødvendig. Dette gjelder også ved opprettelse eller endring av en eiendom. Hvis veimyndigheten gir et negativt svar på avkjørselstillatelse, skal søknaden om tiltaket avslås. - Nye fritidsboliger skal bare ha utvendig belysning ved hovedinngangen. Dette for å reduseres lysforurensning i landlige områder samtidig som at utelyset oppnår sin oppgave av funksjonell og estetisk karakter, og at trygg og god ferdse er sikret. Det er ikke tillatt med utelys på uthus, garasjer, gårds plass, internvei o.l.. Annekser som er							

godkjent for overnatting kan ha utelys ved inngangen. Lyskvaliteten skal være av en naturlig art, og ikke ha en blendende effekt.	
19.	Tiltak som krever vannforsyning og avløp kan bare godkjennes dersom tiltaket er i tråd med plan- og bygningsloven (pbl) § 27-1 og 2 og forurensningsforskriften kapittel 11-14.
20.	Nederste kotehøyde mot havet for fremtidige boligtiltak settes til + 3,85 meter i forhold til 0-nivået definert som NN2000. Denne bestemmelsen gjelder uavhengig av byggelinjer, arealformål og funksjonell strandsone.
21.	Avstandskrav for alle tiltak følger plan- og bygningsloven § 29-4 og byggesakforskriften SAK10.
22.	Der hvor det eksisterer vegetasjonen i terrenget, må dette i forbindelse med et tiltak fysisk sperres av mot anleggsvirksomhet i byggeperioden. Byggeområde deles inn i bevaringssone og arbeidssone. Riggeplass, lagerplass og deponier for masser inngår i arbeidssonen.
23.	Nye boenheter som oppføres innenfor 100-metersbeltet fra sjø og vassdrag bør ha et naturlig vegetasjonsbelte på egen tomt foran bebyggelsen, for å skjerme allmennheten i størst mulig grad, og hindre innsyn. Dette gjelder uavhengig av byggelinje og funksjonell strandsone.
24.	Hver nye tomt skal ha opparbeidet minimum utvendige 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Hver plass utgjør et areal på 18 m ² , og er inkludert i beregnet grad av utnytting. Biloppstillingsplassene skal utformes slik at det skal være mulig å snu kjøretøyet på egen gårdsplass uten å måtte rygge ut på offentlig vei. Bestemmelsen gjelder ikke for tiltak/matrikkelenheter som mangler kjøreadkomst.
Retningslinjer:	
a)	Retningslinje for tomtestørrelse: Maks 2,0 daa
b)	Nye matrikkelenheter som fradeles til fritidsboligformål bør ha nærhet til natur og kulturlandskap.
c)	Inngrep i naturen og landskapet i forbindelse med et tiltak skal holdes til et minimum. Byggherre skal bevare opprinnelig terreng og vegetasjon i størst mulig grad, både under og etter byggeperioden.
d)	Nye tiltak bør skje i områder som har gode sol- og utsiktsforhold.
e)	Tiltakets arkitektoniske stil og preg skal være godt tilpasset omkringliggende terreng. Estetiske kvaliteter skal vektlegges i byggesaken.
f)	Det oppfordres til å legge utearealer på ulike nivåer for å kunne tilpasses det omkringliggende landskapet og unngå skjæringer der hvor dette er hensiktsmessig. Gangadkomst kan løses ved for eksempel utetrapper.
g)	Fritidsboligen bør prosjekteres og bygges slik at det er enklere å tilpasse tiltaket alternative energikilder i tillegg til elektrisitet i fremtiden.
h)	Naturlig og eksisterende vegetasjon bør bevares i størst mulig grad for å forhindre erosjon, dempe inngrep i landskapet, sikre biologisk mangfold, rotsoner og bunnvegetasjon

3.1.3 Bolig, fritidsbolig og naust i LNF/LNFR-områder

ID	Område LNF(R)
LNFR	Alle LNFR/LNF formålsområder
Bestemmelser:	
1.	Søknadspliktige tiltak i strid med LNFR-formålet krever dispensasjonsbehandling, jf. kap. 2.2 og bestemmelser i plan- og bygningsloven. Dersom dispensasjon gis, må de etterfølgende bestemmelsene i dette kapittelet følges.
2.	Matrikkelenheten må ikke være større enn 2 dekar (2000 m ²), og må være en enkelttomt for bolig, fritidsbolig eller naust. Det henvises til konsesjonslova § 4 første ledd nr. 1 og 4.
3.	Det forutsettes at grensemerkene er nøyaktige og tydelige. Ved usikkerhet må det foretas en kartlegging/påvisning av eksisterende grense før tiltaket igangsettes.
4.	Det er ikke tillatt med tiltak på dyrket mark. Et enkelttiltak må i så tilfelle være avklart med jordlovsbehandling etter gjeldende regelverk.
5.	Tomtene kan være bebygd eller ubebygd.
6.	Tiltaket kan ikke være i strid med byggelinje/funksjonell strandsone til sjø og vassdrag i plankartet. Dette gjelder ikke naust.
7.	Tiltaket kan ikke være i strid med byggelinjen mot offentlig vei. Lovlig veirett eller adkomstrett må være innhentet før tiltaket kan igangsettes.
8.	Tiltaket må ikke være i strid med nedre kotehøyde fra sjøen etter NN2000. Bestemmelsen gjelder ikke for tiltak som har sin naturlige tilhørighet ved sjøen, som naust, brygger, molo, sjørettet reiselivsanlegg etc.
9.	Byggegrunnen må være sikker mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold jf. pbl § 28-1.
10.	Tiltak etter pbl. § 21-1 bokstav a til l og byggesakforskriften kapittel 4 er tillatt med forutsetning at det ikke er konflikt med bestemmelse nr. 1-8.
11.	Tiltaket må ikke være i strid med annet lovverk, som naturmangfoldloven eller lov om kulturminner. Hvis et tiltak er i strid med kulturminneloven må uttalelse eller tillatelse fra kulturminnemyndigheten innhentes før tiltaket kan igangsettes.
12.	For matrikkelenheter som ligger i skred- eller rasutsatte områder skal det alltid utredes en rapport for faremomenter før et tiltak igangsettes. Utredning skal utføres av fagkyndige, og skal være i henhold til NVEs veileder. Utredningen skal være vedlagt en eventuell søknad om tiltak eller planleveranse. Retningslinjen gjelder også for tiltak som er unntatt søknadsplikt, men byggherre er pliktig til å innhente en slik rapport før tiltaket igangsettes uavhengig av tiltakets omfang. Igangsettingen forutsetter at rapporten konkluderer med at tiltak ikke føre til fare for materiell, personer, miljø og eiendom.
13.	Krav om byggehøyder, avstander og utnyttelsesgrad for tiltak følger gjeldende bestemmelser etter plan- og bygningsloven samt underliggende forskrifter.
Retningslinjer:	
a)	Tiltak som oppføres på matrikkelenheter som i plankartet til kommuneplanens arealdel har rent arealformål landbruk, natur- og friluft samt reindrift etter pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav a kan tillates, så fremst tiltaket er i tråd med eiendommens karakter og det formålet tomta opprinnelig ble fradelte til. Dette gjelder også ved bruksendring av bygg.
b)	Matrikkelenheten kan være grunneiendom eller festet tomt.
c)	Er tiltaket i strid med tomtas opprinnelige formål ved fradelingen kreves innvilget dispensasjon for å få tillatelse.

3.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting (SOSI 1160)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig	Nye tomter i planperioden:	Merknader:
T1	Grønning kirke	N	0	
T2	Sandnes skole	N	0	
T3	Lille Børøya barnehage	N	0	
T4	Innlandet alderssenter	N		
T5	Innlandet skole	N		
Bestemmelser:				
1. Jf. retningslinjer og fellesbestemmelsene i kap. 2 som får sin anvendelse 2. Formålet omfatter byggeområder for offentlig eller privat tjenesteyting som skole, barnehage, anlegg for helse, omsorg- og sosiale tjenester og kommunaltekniske anlegg mv. 3. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.				

3.1.5 Campingplass (SOSI 1173)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig	Nye tomter i planperioden:	Merknader:
FTU1	Trolldalen camping	N	0	
Bestemmelser:				
1. Jf. retningslinjer og fellesbestemmelsene i kap. 2 som får sin anvendelse 2. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.				
Retningslinjer:				
Jf. fellesbestemmelsene i kap. 2				

3.1.6 Råstoffutvinning (SOSI 1200)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig	Nye tomter i planperioden:	Merknader:
RU1	Markmarka masseuttak	F	0	
RU2	Gjerstad masseuttak	F	0	Restareal etter regulering
RU3	Husbydalen masseuttak	N	0	Gammel reg.plan
RU4	Grunnfør masseuttak	N	0	Sporadisk drift
RU5	Holdøy masseuttak	N	0	Sporadisk drift
RU6	Hennes masseuttak	N	0	Sporadisk drift
RU7	Vassvika masseuttak	F	0	
Bestemmelser:				
1. Jf. retningslinjer og fellesbestemmelsene i kap. 2 som får sin anvendelse. 2. Det stilles krav om reguleringsplan for nye masseuttak. Det samme gjelder ved vesentlig utviding av eksisterende masseuttak. 3. Det er krav om konsesjon med driftsplan for alle uttak på mer enn 10 000 kubikkmeter. Driftsplan utfyller reguleringsplan. 4. Massetak skal til enhver tid sikres slik at det ikke oppstår fare for fallulykker. 5. Innenfor formålsområdet kan det i driftsfasen føres opp konstruksjoner og bygninger i tilknytning til driften. 6. Igangsettelse, driftsfase og avslutning av massetak skal skje etter godkjent reguleringsplan hvor området gis en best mulig utnyttelse og landskapsmessig tilpasning. 7. Ved regulering til råstoffutvinning skal etterbruk være angitt.				

3.1.7 Næringsbebyggelse (SOSI 1300)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig	Nye tomter i planperioden:	Merknader:
N/E2	Brurodden næringsområde	N/F	-	Info: I Andvågen
N/E3	Hadselmyran næringsområde	F	-	
N/E4	Børøya sør næringsområde	N/F	-	
N/E5	Lille Børøya næringsområde	N/F	-	
N/E6	Raften næringsområde	N	-	Info: Campingplassen
N/E7	Kongsmark næringsområde	N	-	Info: Utleiehytter
N/E8	Fiskebøl friluftssenter	F		
Bestemmelser:				
1. Jf. retningslinjer og fellesbestemmelsene i kap. 2 som får sin anvendelse. 2. Formålet omfatter eksisterende næring og industriarealer, men omfatter ikke primærnæringene 3. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.				
Retningslinjer:				
Jf. fellesbestemmelsene i kap. 2				

3.1.8 Idrettsanlegg (SOSI 1400)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig	Nye tomter i planperioden:	Merknader:
IDR1	Sandnesåsen skileikanlegg	N		
IDR2	Sandnes idrettsanlegg	N		
IDR3	Grytting idrettsanlegg	N		
IDR4	Storbrekka skyteanlegg	N		
IDR5	Gledalen idrettsanlegg	N		
IDR6	Tømmervikåsen ballbinge	N		

Bestemmelser:

1. Jf. retningslinjer og fellesbestemmelsene i kap. 2 som får sin anvendelse.
2. Formålet omfatter eksisterende og nye idrettsanlegg
3. For det gjøres tiltak etter pbl § 20-1, skal det foreligge vedtatt detaljert reguleringsplan.

3.1.9 Naust (SOSI 1500)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig	Nye tomter i planperioden:	Merknader:
Naust:				
ABA1	Kobbogen naustområde	N		
ABA2	Kvalsøy I naustområde	N		
ABA3	Kvalsøy II naustområde	N		
ABA4	Fleines naustområde	N		
ABA5	Kalsnes naustområde	N		
ABA6	Holmsnes naustområde 1	N		
ABA7	Holmsnes naustområde 2	N		
ABA8	Lappvik naustområde	N		
ABA9	Breivik naustområde	N		
ABA10	Melbu naustområde	N		
ABA11	Klakk naustområde	N		
ABA12	Sand naustområde	N		
ABA13	Sommarhus naustområde 1	N		
ABA14	Sommarhus naustområde 2	N		
ABA15	Strønstad naustområde 1	N		
ABA16	Strønstad naustområde 2	N		
ABA17	Brubrekka naustområde	N		
ABA18	Raften naustområde	N		
ABA19	Tengelfjord naustområde 1	N		
ABA20	Tengelfjord naustområde 2	N		
ABA21	Tengelfjord naustområde 3	N		
ABA22	Åsneset naustområde 1	N		
ABA23	Åsneset naustområde 2	N		
ABA24	Kongselv naustområde	N		
ABA25	Storå naustområde	N		
ABA26	Ingelsfjord naustområde	N		
ABA27	Helgenes naustområde	N		
ABA28	Kartnes naustområde	N		
ABA29	Ongstadnesset naustområde	N		
ABA30	Ongstadstranda naustområde	N		
ABA31	Vassvik naustområde	N		
ABA32	Bergvik naustområde	N		
ABA33	Utbjørnesset naustområde	N		
ABA34	Årnøya naustområde	N		
ABA35	Slåttnesbogen naustområde	N		
ABA36	Andvågen naustområde 1	N		
ABA37	Andvågen naustområde 2	N		
ABA38	Hadselmyran naustområde	N		
ABA39	Vikaveien naustområde	N		
ABA40	Yttersida naustområde	N		
ABA41	Børøya sør naustområde	N		

Bestemmelser:

1. Naust er uthus for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskaper, og skal ikke være for varig opphold for mennesker.
2. Naustets utforming, uavhengig av formålsområder, skal være i samsvar med følgende:
 - a. Saltak eller mansardtak. Pulttak kan tillates der estetisk og værforhold tilsier at det er mer hensiktsmessig.
 - b. Maks 4 meter mønehøyde
 - c. Hvis naustet skal brukes til lagring av båt skal dobbeltdør/port være på vegg vendt mot sjøside, og det kan i tillegg være dobbeltdør/port på motsatt side.
 - d. Vindu tillates på naustets langsider.
 - e. Enkel kjøkkeninnredning for foredling av fisk og sjømatprodukter er tillatt.
 - f. Tiltaket skal ikke ha innlagt vann eller avløp, men utekran er akseptabelt. Tiltakshaver må selv sørge for at det er tinglyst rettighet til å føre vannledning over annen grunn til naustet.
 - g. Maksimalt bebygd areal eller bruksareal på 50 m².
 - h. Nederste kotehøyde mot hav og ferskvann gjelder ikke for naust.
 - i. Det tillates ikke kombinert bolig/fritidsbolig og naust. Heller ikke boareal, oppholdsrom eller innredning er tillatt.
 - j. Plasseringen skal ikke være til hinder for allmennhetens frie ferdsel i strandsonen.

3.1.10 Grav- og urnelund (SOSI 1700)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig	Nye tomter i planperioden:	Merknader:
GU1	Grønning gravlund	N		
GU2	Kjørstad gravlund	N		
GU3	Holmsnesmyran gravlund	N		
GU4	Gledalen gravlund	N		
GU5	Haug gravlund	F		
Bestemmelser:				
1. Formålet omfatter kirkegårder og gravlunder				
2. Før det gjøres tiltak etter pbl § 20-1, skal det foreligge vedtatt detaljert reguleringsplan.				

3.1.11 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (SOSI 1800)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig	Nye tomter i planperioden:	Merknader:
KBA1	Jonathanbrygga nærings og boligområde	F		
KBA2	Søndre bolig og næringsområde 2	N		
KBA3	Søndre bolig og næringsområde 1	N		
KBA4	Børøya nord næring- og boligområde	F		
KBA5	Raftsund reiselivsanlegg & boliger	F		
KBA6	Siløya reiselivsanlegg	F		
KBA7	Kvitnes reiselivsanlegg	N/F		
KBA8	Lonkan reiselivsanlegg- og fergeplass	N/F		
KBA9	Sykehusbukta bo- og næringsområde	N/F		
KBA10	Gulstadøya bo- og næringsområde	F		
EA1/ FB2	Trollfjorden nettstasjon	N		
EA2/ FB3	Fiskfjord nettstasjon	N		
Bestemmelser:				
1. Formålet omfatter angitte kombinerte formålsområder				
2. Jf. retningslinjer og fellesbestemmelsene i kap. 2 som får sin anvendelse.				
3. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan				
Retningslinjer:				
Jf. fellesbestemmelsene i kap. 2				

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.2.1 Hovednett for sykkel (linjesymbol, SOSI 1130)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig	Nye tomter i planperioden:	Merknader:
GS1	GS vei Sortland grense – Gjerstad	F		
GS2	GS vei Grytting – Skagen kryss	F		
Bestemmelser:				
1. Jf. retningslinjer og fellesbestemmelsene i kap. 2 som får sin anvendelse. 2. Før strekninger bebygges og tas i bruk skal det utarbeides detaljreguleringsplan. Reguleringsplaner må på forhånd være omforent med veieier før de fremmes for politisk behandling.				

3.2.2 Havn (SOSI 2040)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig	Nye tomter i planperioden:	Merknader:
H1	Hennes havn	N		
Bestemmelser:				
1. Jf. retningslinjer og fellesbestemmelsene i kap. 2 som får sin anvendelse.				

3.2.3 Parkering (SOSI 2080)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig	Nye tomter i planperioden:	Merknader:
P2	Lekang skoleikparkering	N		
P3	Lillebrekka parkering	N		
P4	Lillebørøya parkering	F		
P5	Raftsundet bru - vest parkering	N		
P6	Raftsundet bru - øst parkering	N		
Bestemmelser:				
1. Jf. retningslinjer og fellesbestemmelsene i kap. 2 som får sin anvendelse. 2. Før områdene bebygges/tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan.				
Retningslinjer:				
Jf. fellesbestemmelsene i kap. 2				

3.2.4 Trasé for teknisk infrastruktur (SOSI 2100)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig	Nye tomter i planperioden:	Merknader:
TIS1	Melbu vannbehandlingsanlegg	N		
TIS2	Grønnåsen vannbehandlingsanlegg	N		
TIS3	Trollfjord krafttunell 1	N		
TIS4	Trollfjord krafttunell 2	N		
TIS5	Fiskfjord krafttunell	N		
TIS6	Trollfjord krafttunell 3	N		
TIS7	Trollfjord krafttunell 4	N		
Bestemmelser:				
1. Jf. retningslinjer og fellesbestemmelsene i kap. 2 som får sin anvendelse. 2. Til enhver tids gjeldende statlig drikkevannsforskrift skal gjelde, og veileder til drikkevannsforskriften skal anvendes 3. Vannbehandlingsanleggene skal driftes slik at trusler mot drikkevannsforsyningen- og vannkvalitet minimeres til et godkjent nivå				

3.3 BLÅ/GRØNNSTRUKTUR

3.3.1 Grønnstruktur (SOSI 3020)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig	Nye tomter i planperioden:	Merknader:
GN1	Osen miljøpark	F		
GN3	Thodeskogen grøntområde	N		
Bestemmelser:				
1. Jf. retningslinjer og fellesbestemmelsene i kap. 2 som får sin anvendelse. 2. Dokumenterte barnetråkk, stier og veier m.fl. som knytter sammen bebygde områder med friluftsområder og utmark skal ikke bebygges eller endres uten at funksjonen blir erstattet med likestilt eller bedre alternativ løsning. Ved søknad om tiltak og/eller regulering skal barnetråkk registreres og hensyntas jf. - pkt. 1.				

3.3.2 Friområder (SOSI 3040)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig	Nye tomter i planperioden:	Merknader:
FRI1	Sandnes friområde			
FRI2	Hersandvollen friområde			
FRI3	Melbu vest friområde			
FRI4	Fjøsåsen friområde			
FRI7	Børøya sør friområde			
FRI8	Børøya nord friområde			
FRI9	Børøya vest friområde			
FRI10	Børøybrua friområde			
FRI11	Lillebørøya friområde			
Bestemmelser:				
1. Jf. retningslinjer og fellesbestemmelsene i kap. 2 som får sin anvendelse, Jf. særskilt kap. 2.17 Friområder				

3.5 LANDBRUKS, NATUR, FRILUFTSOMRÅDER og REINDRIFT, LNFR, jf. pbl § 11-7 nr. 5

Bestemmelser:	
1.	Med de unntak som følger av fellesbestemmelsene er det i LNFR-områder ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller anlegg for andre formål enn landbruksdrift, herunder gårdstilknytt næringsvirksomhet. Det er likevel tillatt å føre opp ny bolig til erstatning for eksisterende bolig og å føre opp ny garasje, stabbur o.l. Det er videre tillatt å føre opp mindre bygninger som grillhytter, lysthus o.l. i tilknytning til eksisterende bygninger på samme eiendom. Det er også tillatt med tiltak som legger til rette for friluftsliv, herunder turstier, skiløyper/enkle lysløyper, bruer, klopper og rasteplasser.
2.	Reindriften- og samisk kultur og naturgrunnlag skal hensyntas, og konsultasjonsplikten med de samiske interessene skal følges.
3.	Eksisterende boliger og fritidsboliger i LNFR-områdene kan etter søknad påbygges og oppgraderes til dagens standard.
4.	Eksisterende driftsbygninger kan etter søknad påbygges og oppgraderes til dagens standard.
5.	Nye driftsbygninger for primærnæringene, tilknyttet eksisterende driftsenheter, tillates oppført i en avstand fra strandsonen som ikke er nærmere enn eksisterende bygningsmasse.

3.5.1 LNFR/LNF-areal, spredt bolig (SOSI 5210)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig	Nye tomter i planperioden:	Merknader:
LSB1	Slåttnes boligområde	N		
LSB2	Grønning boligområde	N		
LSB3	Kjørstad boligområde	N		
LSB4	Varvik boligområde	N		
LSB5	Kalsnes boligområde	N		
LSB6	Vik boligområde	N		
LSB7	Lekang boligområde	N		
LSB8	Paradiset boligområde	F		
LSB9	Yttersiden boligområde			
LSB10	Strønstad boligområde 1			
LSB11	Strønstad boligområde 2			
LSB12	Kaljord boligområde			
LSB13	Henneshøgda boligområde			
LSB14	Nedre Hennes vest boligområde			
LSB15	Nedre Hennes øst boligområde			
LSB16	Banmyra boligområde			
LSB17	Hennesstranda boligområde			
LSB18	Hennes boligområde			
LSB19	Hennesmyran boligområde			
LSB20	Kvitnes boligområder			
LSB21	Fiskfjord boligområde			
LSB22	Bukkberget boligområde			
Bestemmelser:				
1. Jf. retningslinjer og fellesbestemmelsene i kap. 2 som får sin anvendelse.				
2. I formålsområde for bolig tillates oppføring av fritidsboliger inntil det angitte omfang for planperioden.				
3. Ved utbygging av enkelt tiltak eller små grupper med 1-4 tomter skal det vedlegges og godkjennes situasjonsplan før byggetillatelse kan gis. Situasjonsplanen skal vise tiltakets tomteinndeling, plassering av bygninger, adkomst og omfang samt løsning for vann- og avløp.				
4. Boliger innenfor formålet tillates omdisponert til fritidsboliger.				
Retningslinjer:				
a) Retningslinje for tomtestørrelse: Maks 2,5 daa				
b) Uavhengig av tomtestørrelse, skal bebyggd areal (BYA) på tomta ikke overstige 160 m2.				

3.5.2 LNFR/LNF-areal, spredt fritidsbebyggelse (SOSI 5220)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig	Nye tomter i planperioden:	Merknader:
LSF1	Grønninghaugen hytteområde			
LSF2	Mosand/Mølnerget hytteområde 1			
LSF3	Mosand/Mølnerget hytteområde 2			
LSF4	Kvalsøybøgen hytteområde 2			
LSF5	Kvalsøybøgen hytteområde 3			
LSF6	Kvalsøy hytteområde			
LSF7	Fleines hytteområde 1			
LSF8	Vik hytteområde			
LSF9	Holmsnes hytteområde 1			
LSF10	Holmsnes hytteområde 2			
LSF11	Myrland hytteområde			
LSF12	Tengelfjord hytteområde 1			
LSF13	Tengelfjord hytteområde 2			
LSF14	Raften hytteområde 1			
LSF15	Helgenes hytteområde			
LSF16	Myrlandsfjorden hytteområde			
LSF17	Storå hytteområde			
LSF18	Vottesnes hytteområde			
LSF19	Silsanden hytteområde			
LSF20	Skjelvågan hytteområde			

Bestemmelser:				
1.	Jf. retningslinjer og fellesbestemmelsene i kap. 2 som får sin anvendelse.			
2.	I formålsområde for fritidsbolig tillates oppføring av fritidsboliger inntil det angitte omfang for planperioden.			
3.	Ved utbygging av enkelt tiltak eller små grupper med 1-4 tomter skal det vedlegges og godkjennes situasjonsplan før byggetillatelse kan gis. Situasjonsplanen skal vise tiltakets tomteinndeling, plassering av bygninger, adkomst og omfang samt løsning for vann- og avløp.			

3.5.4 LNFR/LNF-areal, spredt næringsbebyggelse (SOSI 5230)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig	Nye tomter i planperioden:	Merknader:
LSN1	Slåttnes næringsområde	N		
LSN2	Grønningbrygga næringsområde	N		
LSN3	Vik næringsområde	N		
LSN4	Sandnes næringsområde 1			
LSN5	Sandnes næringsområde 2			
LSN6	Bitterstad næringsområde	N		
LSN7	Storheia næringsområde	N		
LSN8	Lauksund reiselivsareal	F		
Bestemmelser:				
1. Jf. retningslinjer og fellesbestemmelsene i kap. 2 som får sin anvendelse.				
2. Situasjonsplan må vedlegges og godkjennes før byggetillatelse kan gis. Situasjonsplanen skal vise tiltakets tomteinndeling, plassering av bygninger, adkomst og omfang samt løsning for vann- og avløp.				
Retningslinjer:				
Jf. fellesbestemmelsene i kap. 2				

3.6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

3.6.1 Ferdsel (SOSI 6100)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig	Nye tomter i planperioden:	Merknader:
FE1	Melbu havn	N		
Bestemmelser:				
1. Jf. retningslinjer og fellesbestemmelsene i kap. 2 som får sin anvendelse 2. Områder avsatt til havn omfatter logistikk og næringsarealer relatert til sjøtransport. Det kan tilrettelegges for næring og industri innenfor området. 3. Det kan foretas fremtidige havneutbygginger (moloer, utdypinger, kaier etc.) etter avklaring gjennom reguleringsplan. 4. Det kan gjennomføres følgende tiltak innenfor havneområder uten reguleringsplan: Utvidelse av eksisterende kaier og moloer, bygging av mindre kaier, utlegging av flytebrygger, mindre utfyllinger. Dette forutsetter at omfanget av tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredninger. 5. I fiskerihavner skal fiskeriformål prioriteres. 6. I fiskerihavn er det tillatt med merder for levendelagring av fisk til slakting/prosessering. Fisken skal ikke føres i anlegget annet enn vedlikeholdsforing. Merdene må ikke være til hinder for annen bruk i havnen eller ferdseien inn og ut av havnen. 7. Ved utbygginger som omfatter mudring og flytting av masser skal grunnforholdene dokumenteres. Er det påvist eller mistenkes forurensning grunn skal dette også undersøkes. Avklaringene skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse. Ved fare for forurensning kreves det utslippstillatelse jf. forurensningsloven. 8. I havneområder kan det oppføres kai, havnelager og andre bygninger og anlegg for betjening av skipstrafikken og andre transportmidler samt parkeringsplasser. 9. Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan dersom det ikke endrer eksisterende transportnett og det ikke er i strid med annet lovverk. 10. Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at eiendommen/ området inngår i reguleringsplan. 11. Ved utforming av detaljplan skal hensynet til universell utforming ivaretas og beskrives særskilt.				

3.6.2 Småbåthavner og flytebrygger (SOSI 6230)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig	Antall plasser:	Merknader:
SH1	Kalsnes småbåthavn	F		
SH2	Lundnesset småbåthavn	N		
SH3	Kongselv småbåthavn	N		
SH4	Storå småbåthavn	N		
Bestemmelser:				
1. Definisjon av småbåthavn: Småbåthavner er anlegg for båtplasser, verkstedopphold for båter, ulike opplagstjenester for båt, slipping og lignende. De må ha parkeringsplasser for bil, avfallsrutiner og eventuell signalbelysning i henhold til føringer fra havnemyndighet. De kan ha båtutsettingsplass, naust, servicebygg (klubbrom, sløyerom, sanitæranlegg) godkjent drivstoffanlegg, og belysning. Småbåthavner kan ha molo. Molo er et tiltak i sjø som beskytter havneområder mot bølger. Kan være landfast eller liggende ute i sjø. En vanlig utforming er to moloer som peker mot hverandre med et innløp imellom. 2. Før en småbåthavn etableres og tas i bruk, skal det utarbeides detaljreguleringsplan. 3. Småbåthavner må være utformet slik at de ivaretar miljø, sikkerhet, liv og helse. De må ikke forhindre bruk av farleder for større fartøy. 3. Landareal skal utformes med tanke på god tilgjengelighet for allmenn ferdsel og universell utforming. Det skal være mulig for allmenheten å ferdes forbi småbåthavner. 4. Inngjerding og lignende privatiserende tiltak tillates ikke. 5. Definisjon av flytebrygge: Flytebrygge er en konstruksjon i sjø/ferskvann med flyteelementer. Konstruksjonen er forankret til bunn og/ eller land. Kan ha landgang, leder og brukes som båtfortøying. Størrelse og bruksområde kan variere. 6. Flytebrygger er brygger med en eller flere brukere. Bryggenes utforming må ivareta sikkerhet, liv og helse. Det kreves reguleringsplan dersom en flytebrygge skal betjene 6 fartøy eller mer, der parkeringsareal og evt. andre fasiliteter på land må angis. 7. Landareal skal utformes med tanke på god tilgjengelighet for allmenn ferdsel og universell utforming. Det skal være mulig for allmenheten å ferdes forbi flytebrygger. 8. Inngjerding og lignende privatiserende tiltak tillates ikke				
Retningslinjer:				
a) Jf. fellesbestemmelsene i kap. 2 b) Flytebrygger er ikke i Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan- og planregister og medtas derfor ikke i plankart				

3.6.3 Akvakultur, enbruks (SOSI 6400)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig	Nye tomter i planperioden:	Merknader:
VA17/ VKA	Stretarnesset akvakultur	N		
VA15	Sandnes akvakultur	N		
VA13	Tømmervikodden akvakultur	N		
VKA14/ VKA	Dragnes akvakultur	N		
VA04	Grøttøya akvakultur	N		
VA03	Bulattholmen akvakultur	N		
VA01/ VKA	Korsnes akvakultur	N		

VA02/ VKA	Finnkjerka akvakultur	N		
VA05/ VKA	Sørvika akvakultur	N		
VA06/ VKA	Helgenes akvakultur	N		
VA11	Fiskfjord akvakultur 1	N		
VA11	Fiskfjord akvakultur 2	N		
VA07/ VKA	Brottøy akvakultur	N		
VA10/ VKA	Steilo akvakultur	N		
VA16	Langholmen akvakultur	N		
VA08/ VKA	Hoholmen akvakultur			
Bestemmelser:				
1. Jf. bestemmelser i vedlagte interkommunale kystsoneplan				
Retningslinjer:				
a) Jf. retningslinjer i vedlagte interkommunale kystsoneplan				

3.6.4 Drikkevann (SOSI 6500)

ID	Område/navn	Nåværende/ fremtidig	Nye tomter i planperioden:	Merknader:
DV3	Diskvannet drikkevann	N		
DV4	Urvannet drikkevann	N		
DV5	Røyrdaalen drikkevann	N		
DV6	Svartvatn drikkevann			
Bestemmelser:				
- Formålet med bestemmelsene er å sikre drikkevannskvaliteten i vannkildene, og disse er overordnet alle andre interesser. Jf. forøvrig kommuneplanens samfunnsdel, kap. 5.7 Samfunnssikkerhet bokstav b, kap. 5.14 forvaltning jf. bokstav f vannkvalitet - Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse ved drikkevannene og innenfor nedslagsfeltene, av enhver art uten godkjenning fra vannverkseier. Vannverkseier kan dog gi dispensasjon fra forbudet, forutsatt at tiltaket ikke vurderes å være i vesentlig strid med drikkevannsinteressen. - Lagring/deponering av avfall, kjemikalier, olje og oljeholdige produkter av enhver art forbys i sikringssonene/ ved drikkevann. - Sprøytemidler i fareklasse X, A og B tillates ikke nyttet i sikringssonene/ ved drikkevann. - Det tillates ikke bruk av båt for andre enn vannverkseier - Fiske tillates ikke for andre enn grunneiere. Gjødsling for opphjør av fiske tillates ikke. Salg og utleie av fiskekort tillates ikke. - Leir-slagning, stevner og militærøvelser og lignende tillates ikke i sikringssonene/ ved drikkevann. Det er heller ikke tillatt for enkeltpersoner å sette opp telt, bobil eller på annen måte slå leir. - Det er ikke tillatt med ferdsel eller annen aktivitet, herunder bading, i eller på vann/islågt vann, med unntak av nødvendig aktivitet for drift av skog og vannverk. - Beiting, ridning og annen ferdsel av husdyr skal skje på en måte som ikke medfører fare for forurensning av vannkilden. Hund skal holdes i bånd. Avføring fra hund og hest skal samles opp og bringes ut av sikringssonene. Bading av dyr er forbudt. - Det er forbudt å bringe inn nye, levende organismer/arter i sikringssonene/ i drikkevannet. - Jakt i sikringssonene/ ved drikkevannskildene må ikke medføre risiko for forurensning av vannkilden. Slakting skal utføres i en avstand på minimum 50 meter fra vann og tilløp.				
Retningslinjer:				
a) Det vises til kommuneplanens samfunnsdel, kap. 5.7 Samfunnssikkerhet bokstav b, kap. 5.14 forvaltning jf. bokstav f				

3.7 HENSYNSSONER

3.7.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann (SOSI 110) , jf. pbl. § 11-8 bokstav a

ID	Område/navn	Merknader:
H110_1	Diskvannet nedslagsfelt	
H110_2	Holmsnes nedslagsfelt	
H110_4	Slåttnes nedslagsfelt	
H110_7	Røyrdalen nedslagsfelt	
H110_8	Trolldalen nedslagsfelt	
H110_9	Urvatnet nedslagsfelt	
H110_13	Svartvatnet nedslagsfelt	
Bestemmelser:		
1. Sikringssoner, nedslagsfelt drikkevann kommer som tillegg til bestemmelser og retningslinjer i underliggende formålssone, og vises i plankartet som H110(x) sikringssone, nedslagsfelt drikkevann. 2. Formålet med bestemmelsene er å sikre drikkevannskvaliteten i vannkildene, og disse er overordnet alle andre interesser. Jf. forøvrig kommuneplanens samfunnsdel, kap. 5.7 Samfunnssikkerhet bokstav b, kap. 5.14 forvaltning jf. bokstav f vannkvalitet 3. Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse i sikringssonene, av enhver art, uten godkjenning fra vannverkseier. Vannverkseier kan dog gi dispensasjon fra forbudet, forutsatt at tiltaket ikke vurderes å være i vesentlig strid med drikkevannsinteressen. 4. Lagring/deponering av avfall, kjemikalier, olje og oljeholdige produkter av enhver art forbyes i sikringssonene. 5. Sprøytemidler i fareklasse X, A og B tillates ikke nytt i sikringssonene. 6. Veier tillates ikke opparbeidet i sikringssonene, unntatt veier for vannverket. Eksisterende og nye veier skal stenges med bom. 7. Leir-slagning, stevner og militærøvelser og lignende tillates ikke i sikringssonene. Det er heller ikke tillatt for enkeltpersoner å sette opp telt, bobil eller på annen måte slå leir. 8. Beiting, ridning og annen ferdsel av husdyr skal skje på en måte som ikke medfører fare for forurensning av vannkilden. Hund skal holdes i bånd. Avføring fra hund og hest skal samles opp og bringes ut av sikringssonene. 9. Det er forbudt å bringe inn nye, levende organismer/arter i sikringssonene. 10. Jakt i sikringssonene må ikke medføre risiko for forurensning av vannkilden. Slakting skal utføres i en avstand på minimum 50 meter fra vann og tilløp.		
Retningslinjer:		
a) Det må tas stilling til om det kreves konsesjon for tiltaket etter vannressursloven og fra godkjenningsmyndighetene (Mattilsynet) etter drikkevannsforskriften. b) Det bør i utgangspunktet inngås klausuleringsavtaler mellom vannverkseier og grunneier(e) for å beskytte drikkevannskilden og/eller nedslagsfelt. Dersom dette ikke er mulig har kommunen anledning til å foreta ekspropriasjon i medhold av ervervsloven § 2 nr. 47 c) Det kan betales erstatning til grunneier for påregnelig økonomisk tap. Det betales ikke for kubikkmeter vann som tas ut.		

3.7.2 Sikringssoner, andre sikringssoner (SOSI 190) , jf. pbl. § 11-8 bokstav a

ID	Område/navn	Merknader:
H190	Stokmarknes lufthavn - restriksjonsplan, hindergrense	
H190	Stokmarknes lufthavn - restriksjonsplan, instrumentgrense	
H190	Stokmarknes lufthavn - restriksjonsplan m/ bestemmelser	
Bestemmelser:		
1. Til enhver tid gjeldende restriksjonsplan (ENSK-P-08), byggerestriksjonskart (BRA-kart ENSK-P-09) og tilhørende sikringssoner (jf. nr. 3 og 4) for Stokmarknes lufthavn, Skagen utarbeidet av Avinor gjelder fullt. Likeså vedtatt reguleringsplan for lufthavnen. 2. Alle nye reguleringsplaner innenfor restriksjonsområdene skal innarbeide høyderestriksjonene i form av hensynssoner eller det må angis i bestemmelsene maksimal tillatt byggehøyde (mønehøyde) på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen. Slike reguleringsplaner skal forelegges Avinor- og godkjennes før endelig vedtak kan gjøres. 3. Hensynssoner/ sikringssoner skal være inntegnet- og vises i plankart. I dette tilfellet dreier det seg om: a. Høyderestriksjonene/hinderflatene rundt rullebanen i henhold til restriksjonsplanen for lufthavnen, hjemlet i EASA-krav CS ADR-DSN.H (obstacle limitation surfaces) og CS ADR-DSN.J.475 (non-precision approach runways), gjeldende fra 08.12.2017. b. Byggerestriksjoner rundt flynavigasjonsanleggene i henhold til BRA-kartet for lufthavnen, hjemlet i § 6 i Forskrift om kommunikasjons-, navigasjons- og overvåkingstjeneste (BSL G 6-1), vedtatt 27.06.2011. 4. Bestemmelser for hensynssonene: a. Andre sikringssoner, høyderestriksjoner/byggerestriksjoner omkring Stokmarknes lufthavn (H190): Innenfor hensynssone H190_1 gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte streksymboler) på gjeldende restriksjonsplan for Stokmarknes lufthavn, Avinors tegning ENSK-P-08. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet. Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon kan bli gjennomført av Avinor. Det gjelder egen saksbehandlingsrutine for håndtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen på lufthavnen. Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190_1 skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egne hensynssoner på reguleringsplanene. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt byggehøyde (mønehøyde) på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen ENSK-P-08 for lufthavnen. Dersom det skal benyttes byggekraner som bryter høyderestriksjonene i restriksjonsplanen, skal Avinor Stokmarknes lufthavn varsles på forhånd og godkjenne kranbruken. Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H190_2, dvs. områder		

med byggerestriksjoner rundt flynavigasjonsanlegg ved Stokmarknes lufthavn vist med koter (røde streksymboler) på Avinors tegning ENSK-P-09, skal håndteres etter egen saksbehandlingsrutine. For områder beliggende mellom de viste koter, skal byggerestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon.	
5.	Turbulensforhold ved Stokmarknes lufthavn, Skagen: Bygg, massedeponi, snødeponi eller andre anlegg som vil få en høyde over rullebanen som er større enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km (basert på terskelhøyde), må forelegges Avinor for eventuell godkjenning. Dersom tiltaket ligger på terreng som er lavere enn rullebanen, skal tiltaket forelegges Avinor dersom det i seg selv er høyere enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse. Avinor vil kostnadsfritt gjøre en forenklet vurdering av mulige turbulenseffekter tiltaket kan ha på operasjoner med luftfartøy. Dersom Avinor finner at det er nødvendig med en mer detaljert turbulensanalyse, må tiltakshaver besørge og bekoste slik analyse fra anerkjent leverandør. Dersom Avinor ikke godkjenner tiltaket, kan tiltakshaver påklage/anke beslutningen til Luftfartstilsynet. Klagen/anken skal sendes via Avinor for kommentar.
6.	Farlig eller villedende belysning ved Stokmarknes lufthavn: Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.
7.	Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved Stokmarknes lufthavn: Det må i nye reguleringsplaner settes krav om at ny infrastruktur og endringer i landarealer som kommer i berøring / ligger i nærheten av inn- og utflygning samt etablerte soner for nødprosedyrer må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking.
8.	Flystøysoner rundt Stokmarknes lufthavn: Innenfor rød støysonen (H210) bør det ikke oppføres støyfølsom bebyggelse. Innenfor gul støysonen (H220) kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinje T-1442/2021 for behandling av støy i arealplanlegging eller senere gjeldende retningslinje. Ved søknad om byggetillatelse innenfor hensynssonene, skal det utarbeides rapport med bygningstegninger og utomhusplan som viser støyisolering/støyavskjerming i henhold til gjeldende retningslinjer og forskrifter. Nødvendige støyreduserende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.

3.7.3 Faresone, sone for militær virksomhet (SOSI 380) , jf. pbl. § 11-8 bokstav a

ID	Område/ navn	Merknader:
H380	Hadselfjorden øvingsfelt	
Bestemmelser:		
1. Det er ikke tillatt med faste anlegg i sjø som akvakulturanlegg. 2. Dersom tiltak skal plasseres nært øvingsfelt må det etableres tidlig dialog med Forsvarsbygg.		
Retningslinjer:		
a) Det vises til interkommunal kystsonesplan for Vesterålen, planbestemmelsenes § 6 nr. 6.4 samt tilhørende plankart b) Det vises også til Forsvarets veileder «Forsvarets arealbruksinteresser i arealplanlegging»		

3.7.4 Angitt hensyn, landbruk (SOSI 510), jf. pbl. § 11-8 bokstav c

ID	Område/ navn	Merknader:
H510	Alle områder merket H510	
Retningslinjer:		
a) Hensynssoner landbruk kommer som tillegg til bestemmelser og retningslinjer i underliggende formålssone, og vises i plankartet som H510 landbruk. b) Bakgrunnen for egne hensynssoner for landbruket er at landbruksinteressene skal innlemmes i all arealplanlegging, jf. forventningsbrev 25/1-2022 fra Statsforvalteren i Nordland. Statsforvalteren forventer at kommunene synliggjør viktige jordbruksområder i arealplanene, etablerer langsiktige utbyggingsgrenser mot de viktigste landbruksarealene. Matjord er en knapp og ikke-fornybar ressurs. Nedbygging eller gjengroing er sammen med klimaendringer den største trusselen for matjorda både på lang og kort sikt. Det er derfor vesentlig for kommunen å beholde- og helst videreutvikle slike areal. c) Hensynssoner landbruk viser arealer med vesentlige landbruksverdier: - større og sammenhengende landbruksarealer som dyrkes og/eller tjener som innmarksbeiter - arealkvalitet av dyrket mark, basert på jordsmonn og produksjonsevne - terrengets hellingsgrad og egnethet for moderne driftsformer - arealets størrelse og arrondering - dyrkingsreserver i skogsmark d) Landbruksarealer merket med H510 skal sikres ved at arealene ikke omdisponeres til annet formål. Avstand fra dyrket mark til andre tiltak bør være minimum 50 meter i horisontalplan. e) Det kan tillates nye enkeltboliger for fast bosatte i kommunen innenfor områdene dersom dette ikke går ut over jordvernet og/eller landbruksinteressene for øvrig. Gårdbrukere bor som regel på gården og det er viktig at de har et sosialt miljø rundt seg, og at de inngår i et livskraftig lokalsamfunn slik at det blir mer attraktivt å drive landbruk.		

3.7.5 Angitt hensyn, reindrift (SOSI 520_x), jf. pbl. § 11-8 bokstav c

ID	Område/ navn	Merknader:
H520_1 & 2	Alle områder merket H520_1 og H520_2	
Retningslinjer:		
a) Hensynssoner reindrift kommer som tillegg til bestemmelser og retningslinjer i underliggende formålssone. Hensynssonene for reindrift gjelder arealer med vesentlige reindriftsinteresser. I plankartet vises de slik: H520_1 Årstids-beiteområder H520_2 Trekk- og flyttleier som er beskyttet av reindriftsloven b) Bakgrunnen for egne hensynssoner for reindrift er at reindriftsinteressene skal innlemmes i all arealplanlegging, jf. forventningsbrev 25/1-2022 fra Statsforvalteren i Nordland. Beiteressursene er det viktigste naturgrunnlaget for en bærekraftig reindrift og flyttleier har et spesielt vern. Kommunen skal sikre at reindriftenes arealressurser er ivarettatt i alle planprosesser.		

- c) *Konsultasjonsplikten: Jf. endringene i sameloven som trådte i kraft 1. juli 2021. Den slår fast at representanter for samiske interesser har rett til å bli konsultert i beslutninger eller tiltak som vil kunne påvirke samiske interesser direkte. Konsultasjonsplikten omfatter også kommunene, jf. § 4–4 i lov om Sametinget og andre samiske rettsforhold (sameloven). Denne endringen forsterker samisk reindrifts medvirkning og muligheter til å påvirke tiltak og vedtak som kommunen har myndighet over. Kommunen må på et tidlig stadium kontakte reindriftsmyndighetene- og næringen dersom tiltak tenkes etablert innenfor hensynssonene.*
- d) *Det vises for øvrig til Regjeringens veileder- Reindrift og plan- og bygningsloven*

3.7.6 Angitt hensyn, friluftsliv (SOSI 530), jf. pbl. § 11-8 bokstav c

ID	Område/navn	Merknader:
H530	Alle områder merket H530	
Retningslinjer:		
a)	Hensynssoner friluftsliv kommer som tillegg til bestemmelser og retningslinjer i underliggende formålssone, og vises i plankartet som H530 hensyn, friluftsliv.	
b)	Det vises til kommuneplanens samfunnsdel kap. 5.7 Bolyst bokstav a, bolig og næringsområder bokstav c, fritidsbebyggelse bokstav c, natur bokstav b, og innlandsfisk bokstav b & c	
c)	Det vises til interkommunal kystsoneplan for Vesterålen, planbestemmelsenes § 6 nr. 6.5 samt tilhørende plankart	
d)	Hensikten med hensynssonene for friluftsliv er å ivareta allemannsretten, bevare- og tilrettelegge viktige friluftslivsområder, og stimulere til økt friluftslivsaktivitet for alle og det skal vises særlige hensyn til dette.	
e)	Aktsomhetsplikten i naturmangfoldloven § 6 gjelder ved anlegging av nye stier og løyper, også når det ikke krever tillatelse.	
f)	Tiltak for allmennheten som nye stier, enkle bruer, gapahuker, brannsikre bålplasser, o.l. kan godkjennes etter søknad til kommunen. Følgende trenger ikke tillatelse:	
	I. Vedlikehold av eksisterende trasé, slik som trimming og hogging i og langs traséen for å holde den åpen, utbedring etter skade og slitasje, vedlikehold av klopper, broer og lignende	
	II. Forebyggende arbeid, som enkel drenering med grøfing, nedlegging av stikkrenner og lignende	
	III. Enkel forbedring, som å legge klopper, fjerne enkelte røtter, stein og trær	
	IV. Mindre omlegging eller forlengelse av eksisterende trasé (under 300 meter) så lenge dette ikke gir vesentlige negative virkninger på naturen eller andre interesser	
	V. Skilting og merking av ny trasé uten særlig ytterligere fysisk tilrettelegging	
g)	Følgende tiltak vil normalt trenge reguleringsplan:	
	I. Anlegging av ny og omlegging av eksisterende trasé når dette skjer ved store inngrep som omfattende planering, betydelig masseforflytting og lignende	
	II. Traseer som reelt sett fremstår som en vei i størrelse, tiltak og virkning, for eksempel konkurranseløyper og lysløyper	

3.7.7 Angitt hensyn, naturmiljø (SOSI 560) , jf. pbl. § 11-8 bokstav c

ID	Område/navn	Merknader:
H560_1	Straumfjorden/Fallet naturområde	Spesielt gode landskapskvaliteter
H560_2	Haukenes naturområde	
H560_4	Skjervøyen/ Kalsnesøya naturområde	
H560_5	Harparen naturområde	
H560_6	Holmsnesøya naturområde	
H560_7	Risøya naturområde	
H560_8	Jæva naturområde	
H560_9	Sæterfjellet naturområde	
H560_10	Fiskebøldalen naturområde	
H560_11	Slått- og Vedøya naturområde	
H560_12	Raftsundet vest naturområde	
H560_13	Brakøya naturområde	
H560_14	Raftsundet øst naturområde	
H560_15	Ingelsfjord/Fløvatnet naturområde	
H560_17	Sandøya naturområde	
H560_18	Fleines, Lyngøya, Sandholmen naturområde	
H560_19	Grønningnacken naturområde	
H560_20	Lomstjønnna naturområde	
H560_21	Lillevatnet naturområde	
H560_22	Gledalsvatnet naturområde	
Retningslinjer:		
a)	Hensynssoner naturmiljø kommer som tillegg til bestemmelser og retningslinjer i underliggende formålssone, og vises i plankartet som H560 naturmiljø.	
b)	Det vises til Regjeringens dokument «Nasjonale forventninger til regional og kommunal arealforvaltning 2019-2023» hvor det heter at «Regjeringen legger stor vekt på å ivareta truet natur, og at økosystemene sikres god tilstand. Kommunene har et særlig stort ansvar for å bidra til dette i sin planlegging, blant annet ved å sikre utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven.»	
c)	Det vises til kommuneplanens samfunnsdel, samfunns mål nr. 4, kap. 5.7 generelt bokstav a & b, natur & biologisk mangfold a-g, og innlandsfisk bokstav a & d.	
d)	Det vises til interkommunal kystsoneplan for Vesterålen, planbestemmelsenes § 6 nr. 6.6 samt tilhørende plankart.	
e)	Hensikten med hensynssonene for naturmiljø er å ivareta i størst mulig grad naturlig biologisk mangfold og det skal vises særlige hensyn til dette	
f)	Aktsomhetsplikten i naturmangfoldloven § 6 gjelder.	
g)	Innenfor områder vist som hensynssone naturmiljø skal tiltak utformes og lokaliseres slik at dyr og planters livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende. I områder hvor viktige naturtyper er truet av andre arter eller aktivitet, kan det kreves utarbeidet skjøtelsplan for området.	
h)	Det legges til grunn at viktige områder for naturmangfold angis et av følgende for hvert område:	
	I. «Svært viktige», «viktige» og «lokalt viktige» naturtyper i henhold til DN-håndbok 13 og 19	
	II. «Høy kvalitet» og «svært høy» kvalitet i henhold til Miljødirektoratets instruks for naturtyper	

3.7.8 Angitt hensyn, vassdrag (SOSI 560), jf. pbl. § 11-8 bokstav c

ID	Område/ navn	Merknader:
H560_23	Gryttingelva-vassdraget	
H560_23	Haukenes-vassdraget	
H560_23	Frøelva-vassdraget	
H560_23	Bitterstadelva-vassdraget	
H560_23	Vikelva-vassdraget	
H560_23	Bergvikelva-vassdraget	
H560_23	Krokkelva-vassdraget	Info: I Vatndal
H560_23	Flatsetelva-vassdraget	
H560_23	Gulstadelva-vassdraget	
H560_23	Grunnførjordelva-vassdraget	
H560_23	Falkfjord-vassdraget	
H560_23	Grunnfjordelva-vassdraget	Info: I Raftsundet
H560_23	Kongselva-vassdraget	
H560_23	Fløvatn-vassdraget	Info: I Ingelsfjorden
H560_23	Kaljordelva-vassdraget	
H560_23	Pollen-vassdraget	Info: Ved Fiskebøl
H560_23	Fiskfjordelva-vassdraget	
Retningslinjer:		
a) Vassdrag skal holdes åpne og bekkelukking tillates ikke		
b) Retningslinjer for naturmiljø, jf. forrige kapittel gjelder også her		
c) Det vises til kommuneplanens samfunnsdel kap. 5.7 Innlandsfisk		
d) Byggegrense mot vassdrag: Jf. kapittelet Byggegrenser mot sjø, vassdrag og vei		

3.7.9 Angitt hensyn, bevaring kulturmiljø (SOSI 570)

ID	Område/ navn	Merknader:
H570_1	Hadselåsen pilegrimsled	
Retningslinjer:		
a) Det kan tillates tiltak som fremmer formålet som f.eks. benker, brannsikre bålplasser, gapahuker, klopping, enkel skilting o.l		
b) Det tillates ikke tiltak som sperrer leden slik at brukere må gå rundt		

3.7.10 Båndleggingssoner, båndlegging etter naturvernloven (SOSI 720)

ID	Område/ navn	Merknader:
H720_1	Ulvøvværet	Jf. til enhver tid gjeldende statlig Forskrift om kystverneplan Nordland, vedlegg 60, Ulvøvværet naturreservat. Jf. Lovdata.
H720_2	Grunnfør	Jf. til enhver tid gjeldende statlig Forskrift om fredning av Lågen naturreservat og Grunnfør fuglefredningsområde, Hadsel kommune, Nordland. Jf. Lovdata.
H720_3	Lågen i Grunnfør	Jf. til enhver tid gjeldende statlig Forskrift om fredning av Lågen naturreservat og Grunnfør fuglefredningsområde, Hadsel kommune, Nordland. Jf. Lovdata.
H720_4	Morfjorden, Sommarhus	Jf. til enhver tid gjeldende statlig Forskrift om Kystverneplan Nordland, vedlegg 61, Morfjorden naturreservat, Hadsel kommune, Nordland. Jf. Lovdata.
H720_5	Seløya	Jf. til enhver tid gjeldende statlig Forskrift om Kystverneplan Nordland, vedlegg 59, Seløya naturreservat, Hadsel kommune, Nordland. Jf. Lovdata.
H720_6	Fiskebøl-vassdraget	Jf. St.prp. nr. 118 (1991-92). Verneplan IV for vassdrag. Objekt 179/1 Fiskebøl-vassdraget & til enhver tid gjeldende Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Jf. Lovdata.
H720_7	Området fra Lonkan til Møysalen og øvre Fiskfjorddalen & Møysalen nasjonalpark	Jf. Forskrift om vern av Møysalen landskapsvernområde, vedlegg 1, Lødingen, Hadsel og Sortland kommuner, Nordland. Jf. Lovdata.
Retningslinjer:		
a) Forskrift gjelder foran denne arealplan		

3.7.11 Båndleggingssoner, båndlegging etter kulturminneloven (SOSI 730)

ID	Område/ navn	Merknader:
H730_1	Tajorda/Hadselsjyen kulturminnepark	Båndlagt av NFK
H730_2	Svartsund handelssted	Båndlagt av NFK
H730_3	Kvitnes/ Kartneset kulturminner	Båndlagt av NFK
H730_4	Råbogen kulturminner	Båndlagt av NFK
Retningslinjer:		
a) Det vises også til interkommunal kystsoneplan for Vesterålen, planbestemmelsen § 6 nr. 6.7 samt tilhørende plankart		

3.7.12 Detaljeringssoner, reguleringsplan skal fortsatt gjelde (SOSI 910)

Reguleringsplaner i tabell under skal i utgangspunktet fortsatt gjelde og avsettes som hensynssone H910_1 i kommuneplanens arealdel. Dog kan den enkelte reguleringsplan oppheves ved behov, og etter prosessreglene for oppheving av reguleringsplan i plan- og bygningsloven.

ID	Plannavn	Vedtatt	Type plan	Sted
AV2	Grunnfør hytteområde	19850207		
AV7	Ørntuva Hanøy	20050616		
AV8	Sløvra hytteområde	20080626		
AV9	Fiskebøl Bømyra	20140206		
AV10	Oljevern og miljøsenner på Fiskebøl	20191212		
BØ1	Børøya	19670403		
BØ2	Børøya samlevei	19740325		
BØ3	Industritomt 1	19740626		
BØ4	Rv19 over Børøya	19740905		
BØ5	Tjeldveien	19760326		
BØ8	Tilleggstomter til GBnr. 64/80 og 71	19860106		
BØ9	Børøya Øst	19871112		
BØ10	Børøya Vest	19880317		
BØ12	Eiendommen 64/225	19931104		
BØ13	Frømrådet mellom Ærfuglveien og Måkeveien	19940630		
BØ15	Børøya nordøst	19961114		
BØ16	Del av Børøya	20010215		
BØ17	Område vest for Svaneveien	20051215		
BØ19	Børøya vest renseanlegg	20121020		
BØ20	Rypeveien 7 Hegreveien	20070621		
BØ21	Frodefelt II	20071004		
BØ22	Del av Børøya vest	20110411		
BØ23	Frodefelt I og II	20121101		
BØ24	Børøya Industriområde	20130719		
BØ25	Båthavna Børøya	20140612		
BØ26	Nordstjerna eiendom	20110829		
BØ29	Trafikkarealer Måkeveien/Hegreveien	20150618		
BØ30	Del av Børøya, Endring av arealformål	20130207		
BØ31	Børøya Nordøst	20070620		
BØ32	Del av Børøya	20140904		
BØ34	Solsiden boligfelt på Børøya sørøst	20180531		
BØ35	Gulle industripark	20171012		
BØ36	Hadsel eiendom KF	20171012		
BØ37	Hadsel handelspark	20191212		
BØ38	Stokmarknes miljøhavn	20201001		
BØ41	Del av BØ24, Nordlaks på Børøya			
HØ1	Taen friluftsområde	20030925		
HØ2	Hadsel kirke, parkering	20060427		
HØ3	Kjerkåsen boligfelt	20061116		
HØ5	Del av eiendommen, Hadsel, Vangen	20061116		
HØ7	Hyttefelt på del av Vangen	20130128		
HØ8	Del av Ekren, Hadsel kommune	20120730		
HØ9	Brattåsen masseuttak			
HØ10	Kjerkåsen boligfelt			
HØ11	Bergvika masseuttak			
HØ15	Gang/ sykkelvei Søndre-Hadsel	20201001		
HØ16	Gang/ sykkelvei Gulstad-Steilo	20201001		
IL1	Fiskfjord industriområde	19821009		
IL4	LOFAST Raftsundet-Ingelsfjordneset	20040602		
IL5	LOFAST Raftsundet-Ingelsfjordneset	20020228		
IL6	Del av Tengelfjord gård bebyggelsesplan	20081030		
IL7	Kongsmark camping	20100422		
IL8	Hennes brygger, camping	20091119		
IL9	Høgåsen hyttefelt	20091119		
IL10	Del av Brottøya vest	20110829		
IL11	Henneshøgda	20140313		
IL13	LOFAST Raftsundet-Ingelsfjordneset	20040908		
LØ2	Nausttomter, Sandnes	19820607		
LØ3	Grytting boligområde	19820917		
LØ4	Grytting-Gjerstad G/S vei	19850813		
LØ5	Kalsnesklubben caravanoppstilling	19881215		
LØ6	Sandnes	19900906		
LØ7	Industriområde Sandnesodden	19940224		
LØ8	Reguleringsendring 76/11, 117, 148	19940224		
LØ9	Grytting boligområde, reguleringsendring	19940922		
LØ10	Del av Sandnes	19991125		
LØ12	Råmarka bebyggelsesplan, hytteområde	20051130		
LØ13	Fleines hytteområde	20030429		
LØ14	Holmsnes masseuttak	20030508		
LØ15	Gryttingdalen hytteområde, bebyggelsesplan	20070214		
LØ16	Hyttefelt, Kråvannet	20110829		
LØ17	Del av Sandnes, fortau langs Fv885	20120611		

L018	Grønninghauan småbåthavn	20130708		
L019	Stokmarknes lufthavn	20150326		
L020	Rydningen boligfelt	20120128		
L021	Gryttingsdalen hytteområde GBnr. 83/10 bebyggelsesplan	20080905		
L022	Reguleringsendring, Sandnes industriområde	20130715		
L023	Reguleringsendring, del av Sandnes	20140227		
L024	Bebyggelsesplan for del av Sandnes	19991202		
L024A	Del av Sandnes	20001104		
MB1	Melbu	19490513		
MB2	Melbu, felt 5, 6, 7	19680530		
MB4	Melbu Øst	19741203		
MB5	Oksegjerdet	19761025		
MB6	Kirkestue	19781002		
MB7	Solhaugen, Gulstad	19781113		
MB8	Glattkjøringsbanen	19790913		
MB9	GBnr 52/19, 20 og 400, reguleringsendring	19801122		
MB10	Dagsenter, forretningsareal	19810618		
MB11	Melbu idretts- og friluftsområde	19810911		
MB13	Melbu sentrum, del 2 Shell	19850207		
MB14	Dagsenter, Seljeveien	19850507		
MB17	Vika	19880421		
MB18	Del av Kirkegata på Melbu, Coldevinsgate	19880421		
MB20	Gulstadodden	19880929		
MB21	Melbu, del 4	19900214		
MB22	G/S-vei, Melbu/Gulstad del 1	19920220		
MB23	Melbu-Gulstad, G/S-vei	19920220		
MB24	Gulstad boligområde	19930624		
MB25A	Sjøgata	10910214		
MB26	Reguleringsendring MB5 Oksegjerdet	19920220		
MB27	Samfunnshuset, Brekkaveien. Reguleringsendring	19940414		
MB28	Boligtomter i Vika. GBnr. 51/13	19940701		
MB29	Del av Coldevingsgate/ Kirkegata	19940701		
MB30	Preikestolen boligområde og Haug gravplass	19940922		
MB32	Øvre Frydenlund boligområde	19990429		
MB33	Idrettshallen øst for Villaveien	19950620		
MB34N	Melbu sentrum, nord	19960215		
MB35	Masseuttak på Husby	19960328		
MB36	Reguleringsendring, Gulstad (MB24)	19770626		
MB37	Reguleringsendring Gulstad-Strandbakken	19990902		
MB39	Coldevins gate - Vikaveien	20030508		
MB40	Haugneset boligområde	20030508		
MB41	Reguleringsendring. Deler av Frydenlunds gate	20031218		
MB42	Melbu brygger	20050616		
MB43	Del av Melbuplanen, sentrum	20050303		
MB44	Del av skoleområdet og Hoppensprett barnehage	20131014		
MB46	Småbåthavn, Gulstadøya	20060928		
MB47	Reguleringsendring, Melbu sentrum	20091210		
MB48	Reguleringsendring, Gulstad	20110603		
MB49	Fortau langs del av Haugveien	20140313		
MB50	Reguleringsendring for del av planen	19980618		
MB52	Del av Melbuplanen, Melbu havn	20021119		
MB54	Rødbakken boligområde på Haug	20110616		
MB55	Sjøgata Melbu, vesentlig reguleringsendring	20021219		
MB56	Boligområde, Torodden	20151217		
SM1	Stokmarknes	19590707		
SM2	Tømmervik	19660915		
SM3	John Bottolfsen - Hauanveien	19720913		
SM4	Felt 2, Stokmarknes	19741203		
SM5A	Boligfelt 1, Stokmarknes	20050616		
SM6	Boligfelt 3, Stokmarknes	19760512		
SM6A	Boligfelt 3, Stokmarknes	19891221		
SM7	Søndre I boligområde	19760531		
SM8	Søndre II boligområde	19800723		
SM8A	Søndre II boligområde	20050413		
SM9	Enerberg boligområde	19820415		
SM11	Rv19, G/S vei Stokmarknes	19831201		
SM12	Enerberg grendehus	19840525		
SM13	Verkstedgata, Stokmarknes	19880421		
SM14	Daginstitution, Søndre på Stokmarknes	19880609		
SM15	Del av Storhaugen, Stokmarknes	19900621		
SM17	Thodeskogen, Stokmarknes	19900214		
SM18	Reguleringsendring Tømmervik. GBnr. 66/36 & 139	19820708		
SM19	Reguleringsendring GBnr. 65/6, 85, 1021	19940609		
SM20	Børøyveien til Lillebørøya	19660522		
SM22	Hadsel kirke og kulturminnepark	19950223		
SM23	Sentrumsplan	19920326		
SM25	Reguleringsendring SM23, Hurtigrutens hus	19960919		

SM26	Del av Tømmervik	19991125		
SM27	Drosjesentralen på Ranvæningsneset	19990617		
SM28	Endring av Bottolfsen eiendom GBnr. 65/71	19961114		
SM29	Del av Lyngveien	20050521		
SM2A	Reguleringsendring SM2 Tømmervik	19790306		
SM2B	Tømmervik, reguleringsendring SM2	19811215		
SM2C	Reguleringsendring SM2 Tømmervik	19820708		
SM2D	Tømmervik	19901025		
SM30	Tømmervik, småbåthavn	20110314		
SM31	Reguleringsplan for sykehusområdet	20090618		
SM33	Rishaugen boligområde	20071004		
SM34	Del av område overfor Åsveien	20080306		
SM35	Reguleringsplan, del av Stokmarknes	20091210		
SM36	Fortau langs FV881. Kryss Markveien - Sævtjønneveien	20120927		
SM37	Ny brannstasjon på Stokmarknes	20130719		
SM39	Bjønneset og Ytre Lappvik boligområder	20130719		
SM40	SM26 Del av Tømmervik, Stokmarknes	20100712		
SM41	Reguleringsendring for del av Tømmervik	20140206		
SM42	Søndre gate 36	20140918		
SM43	Sentrumsplan, Stokmarknes			
SM44	Del av Felt 1, Stokmarknes	20060921		
SM45	Reguleringsendring GBnr. 65/1132	20101009		
SM46	Hadselmyran næringsområde	20150217		
SM47	Søndre II boligområde	19910829		
SM54	G/S-vei langs Rv19 Stokmarknes	19831201		
SM57	Bebyggelsesplan SMB-02			
SM58	Hadsel flerbrukshall	20170209		
SM60	Miljøgate Stokmarknes	20190620		
SM62	Ranværingsgata 2-6	20180621		
SM63	Sykehustomta	20180621		
SM64	Bo i sentrum GBnr. 65/240 & 608	20191212		
SM66	Hotel Richard With	20200507		
SM68	Nordnes vest havneområde	20201112		

4 Utbyggingsavtaler, jf. pbl. §§ 17-1 til 17-7

Bestemmelser:

1. Plan- og bygningsloven kap. 17 Utbyggingsavtaler og til enhver tid gjeldende veileder for utbyggingsavtaler utgitt av Regjeringen skal ligge til grunn for fremforhandling av avtale.
2. Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettelsestillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging/oppgradering av offentlige anlegg og /eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen og som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige byggeområder (skole, barnehager og institusjoner), trafikkanlegg, offentlige friområder, lekeplasser og liknende. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme og lignende. Det kan også være ikke kommunale tiltak som i en arealplan er ment for allmennheten.
3. Behov for, og innhold i evt. utbyggingsavtale med kommunen skal avklares i oppstartsmøte for reguleringsplan eller forhåndskonferanse jf. pbl. § 11-9, pkt. 2 og 8.
4. Utbyggingsavtalen skal vedlegges søknad om igangsettelsestillatelse for utbyggingsprosjektet.
5. Det skal redegjøres for finansiering og framdrift. Behov for, og innhold i evt. utbyggingsavtale med kommunen skal avklares på oppstartsmøte for reguleringsplan eller forhåndskonferanse jf. pbl. § 11-9, pkt. 2 og 8.

Retningslinjer:

- a) Følgende tiltak kan omfattes av utbyggingsavtale:
- I. Teknisk og grønn infrastruktur:
Vei, vann og avløp, gang- og sykkelveier, friområder, lekearealer, grøntstruktur samt tilliggende tiltak for at infrastrukturen skal fungere.
 - II. Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak:
 - Spesielle infrastruktureltiltak som følger av den konkrete utbyggingen (for eksempel tyngre eksterne veianlegg og vann- og avløpsanlegg, belysning og skilting og turveier, eksempelvis også skiløyper o.l.).
 - Miljø- og kulturtiltak (støyskjerming, håndtering av forurenset grunn, kvalitetstiltak i fellesområder, byrom og parkanlegg, bruk av alternative energikilder med mer).
 - Organisatoriske tiltak (velforeninger, organisering i forhold til privat drift og vedlikehold av anlegg).
 - Utbyggingstakt
 - III. Boligpolitisk tiltak
 - Utbyggingsavtale kan inngås der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antallet boliger i et område eller største og minste boligstørrelse.
 - Det kan inngås avtale som stiller krav til bygningers utforming, herunder utforming som går lenger enn det som kan vedtas i plan, (livsløpsstandard, krav til universell utforming, tilpasning til ulike brukergrupper, krav til kvalitet, herunder krav til energieffektivitet med mer).
 - Det kan inngås avtale om at deler av private boligprosjekt etableres som utleie-leiligheter hvor kommunen har tilvisningsrett.
 - Avsette areal til tomter uten bindinger i form av byggeklausuler.
 - Det samme gjelder der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett til en andel av boligene (Forkjøpsrett for andel av boligene til markedspris, kommunen eller andre).

5 VEDLEGG 1 - Definisjoner

Herunder angis definisjoner av bygg, arealer, infrastruktur og uttrykk gjengitt i denne plan, og i plan- og byggesaksbehandlingen:

TILTAK	01	BYGGKODE	BESKRIVELSE/DEFINISJON
Bygning/byggverk	0101		<i>Et samlebegrep for et tiltak/konstruksjon eller anlegg, midlertidig eller permanent, som skal dekke et funksjonelt behov og beskytte mennesker, dyr eller gjenstander.</i>
BYGG	02		
Enebolig	0201	111	<i>Frittliggende bygning beregnet på én husstand eller husstand. Har en boenhet. Kan brukes til permanent beboelse/helårsbasis. Er å regne som en primær eller sekundærbolig.</i>
Enebolig med hybel/sokkelleilighet	0202	112	<i>Frittliggende bygning beregnet på én husstand med mindre selvstendig boenhet(er) som kan brukes til utleie. Utleiedelen må ha alle nødvendige romfunksjoner til 1 boenhet.</i>
Våningshus	0203	113	<i>En bolig som fungerer som hovedhuset til et gårdsbruk, enten småbruk eller landbruks-eiendom. Er gårdens driftssenter. Fungerer som bondens bolig.</i>
Vertikaldelt tomannsbolig	0203	121	<i>En frittstående bygning med 2 separate boenheter med et vertikalt skille mellom boenhetene.</i>
Horisontaldelt tomannsbolig	0204	122	<i>En frittstående bygning med 2 separate boenheter med et horisontaldelt skille mellom boenhetene.</i>
Rekkehus		131	<i>En sammenkobling av minimum 3 eller flere boenheter i en jevn rekke på jevn grunn, bundet sammen i sideveggene. Noen er horisontalt eller vertikaldelt forskjøvet. Kan ikke inneholde fellesareal til boder eller garasje. Det ytterste huset i hver ende av rekken kalles gavlhus. Hver bolig har egen inngang, men har én eller to vegger direkte mot andre boliger i rekka. Omtales som rekkehusleilighet.</i>
Kjede-/atriumhus		133	<i>Flere boliger som er knyttet sammen i en rekke via med et mindre mellombygg som kan være carport, bod eller et overbygg inngangsparti. Mellombygget danner et brann- og lydsille mellom boenhetene. Må ha minst 2 boliger eller fler. Hver bolig har separat inngang, og kan ha 1-3 etasjer. Omtales ofte som enebolig i rekke.</i> <i>Atriumhus er sammenbygde hus i vinkelform, eksempelvis i L- eller U-formet huskropp. Langs 2 eller 3 sider er et innhegnet uterom (atriet), som oftest er en opparbeidet hage. Bygges ofte tett i klynger. På grunn av utformingen får hvert enkelt hus et skjermet og innelukket uteareal/hage.</i>
Terrassehus		135	<i>Et større bolighus i et bratt terreng der bygningen følger hellingen i terrenget. Hver bolig er avtrappet eller forskjøvet i forhold til hverandre. Dette muliggjør en terrasse på taket til boligen under. Er ikke avhengig av felles inngang, men kan ha en slik løsning.</i>
Andre småhus med 3 boliger eller fler		136	<i>Andre småhus som ikke passer inn i definisjonen til 131, 133 og 135. Må ha minst 3 boliger.</i>
Stort frittliggende boligbygg på 2 etasjer		141	<i>Boligbygg på 2 etasjer. Har minst 5 boliger. En stor bygning med flere seksjoner, inndelt i leiligheter. Nybygg oppføres i stor grad ved bruk av prefabrikkerte elementer.</i>
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etasjer		142	<i>Boligbygg på 3 eller 4 etasjer. Har minst 5 boliger. En stor bygning med flere seksjoner, inndelt i leiligheter. Nybygg oppføres i stor grad ved bruk av prefabrikkerte elementer.</i>
Stort frittliggende boligbygg på 5 etasjer eller mer		143	<i>Boligbygg på 5 etasjer eller mer. Har minst 5 boliger. En stor bygning med flere seksjoner, inndelt i leiligheter. Nybygg oppføres i stor grad ved bruk av prefabrikkerte elementer.</i>
Store sammenbygde boligbygg på 2 etasjer		144	<i>Stort sammenbygd boligbygg på 2 etasjer. Har minst 5 boliger. En stor bygning med flere seksjoner, inndelt i leiligheter. Nybygg oppføres i stor grad ved bruk av prefabrikkerte elementer.</i>
Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etasjer		145	<i>Stort sammenbygd boligbygg på 3 eller 4 etasjer. Har minst 5 boliger. En stor bygning med flere seksjoner, inndelt i leiligheter. Nybygg oppføres i stor grad ved bruk av prefabrikkerte elementer.</i>
Store sammenbygde boligbygg på 5 etasjer eller mer		146	<i>Stort sammenbygd boligbygg på 5 etasjer eller mer. Har minst 5 boliger. En stor bygning med flere seksjoner, inndelt i</i>

			leiligheter. Nybygg oppføres i stor grad ved bruk av prefabrikkerte elementer.
Boligbrakker		193	Brakker som er satt opp for midlertidig beboelse. Brukes i forbindelse med bygg- og anleggsarbeid. Det foreligger egne vilkår for slike konstruksjoner i byggesakforskriften (SAK10) kapittel 4. Gjelder altså bygninger som ikke skal ha bruksareal til bolig.
Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt/vertikaldelt		123 og 124	Et våningshus med to boenheter som skilles med felles vegg eller gulv (horisontaldelt/vertikaldelt). Er ikke å anse som en driftsbygning i landbruket, og faller derfor utenfor formålet LNF(R).
Annen boligbrakke		199	En boligbygning som ikke faller inn under bygningstypene 160-180, som hytte, anneks, og seterhus. Et eksempel er sekundærbolig til reindrift.
Våningshus med sekundærleilighet		114	Hovedhuset til et gårdsbruk med en sekundærleilighet i form av hybel/sokkelleilighet.
Fritidsbolig	0205	161, 162, 163	Hytte, sommerhus, eller en helårsbolig som er bruksendret til fritidsbolig. Kan ikke benyttes som en permanent bolig. Tradisjonelt oppført i skog, til fjells eller ved sjø/vann. Standard, terreng-tilpasning og preg varierer. Bør oppfylle kriterier for god terrengtilpasning og bevare vegetasjon. Campinghytte og spikertelt inngår ikke i denne bygningstypen.
Småhus	0206	121, 122, 123, 124, 131, 133, 135, 136	Frittliggende og sammenbygde boligbygninger inntil 3 etasjer. Tomannsbolig, kjedehus, terrassehus o.l. Har minst 2 boenheter.
Mikrohus	0207		En frittliggende, kompakt, og liten boenhet på inntil 30 m ² BRA på én etasje som brukes til boligformål. Maksimal høyde 4,0 meter over bakken. Må inneholde alle hoved-funksjoner til en bolig, det vil si stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett. Må oppfylle alle kravene til gjeldende TEK. Har samme tekniske krav som en fritidsbolig med 1 boenhet. Oppføres med vanlige byggematerialer eller ferdigproduserte moduler, fundamentert til grunnen eller står på tilhenger.
Garasje/uthus til bolig	0208	181	En frittstående eller tilbygd bruksenhet tilknyttet et boligbygg. Kan brukes som bod, carport, veksthus, søppelskur, biloppstillingsplass, hobbyverksted, atelier, øvingslokale, skrivestue o.l. Skal ikke inneholde oppholdsrom.
Garasje/uthus til fritidsbolig	0209	182	En frittstående eller tilbygd bruksenhet tilknyttet en fritidsbolig. Kan brukes som bod, carport, veksthus, søppelskur, biloppstillingsplass, hobbyverksted, atelier, øvingslokale o.l. Skal ikke inneholde oppholdsrom.
Carport	0210	181, 182	En overdekket biloppstillingsplass hvor minst halvparten av veggflatene mangler.
Anneks til bolig eller fritidsbolig	0211	181, 182	En frittliggende bygning med boligrom beregnet for overnatting. Er ikke en selvstendig boenhet eller fullverdig funksjonell bolig for varig opphold.
Naust, båthus, sjøbu	0212	183	Et enkelt bygg i strandsonen som brukes til oppbevaring av båt, fiskeredskaper og utstyr til fritidsbruk. Oppføres i nærheten av bolig/fritids-boligbebyggelse ved sjøen eller ferskvann, ofte litt tilbaketrukket fra vannet, med båtstø foran. Kan ikke innredes eller brukes til beboelse/overnatting slik som en fritidsbolig. Skal i prinsippet fungere som et lager, og brukes i forbindelse med aktiviteter i sjø og strand-sonen. Naust til yrkesfiskere inngår ikke i denne definisjonen.
Naust, yrkesfiskere		245	For registrerte yrkesfiskere. Maksimalt 160m ²
Rorbu, seterhus, skogs- og utmarkskoie, gamle o.l.	0217	171, 172	Rorbu er et eldre begrep som knytter seg til sesongbolig for fiskere fra den gang da fisket ble drevet fra åpne båter, og fiskebåten ikke hadde plass til også å brukes som bolig. I dag tilbys mange steder rorbuer i «rorbuer» med høy standard, moderniserte eller nybygde, enkeltstående eller samlet i større turistanlegg. Standarden i noen av disse tilsvarer vanlig hotellstandard: Flislagte bad, toalett, kjøkken, peis, flatskjerm. Likheter med de opprinnelige rorbuerne er først og fremst beliggenheten og eksteriøret med karakteristisk plassering på peler helt nede i fjæra. Seterhus er også et eldre begrep fra den gang man hadde seter nær beiteområdene, noe som er sjeldent i dag. Skogs- og utmarkskoier er primitive hytter eller jakttårn brukt av jegere og tømmerhuggere for periodisk opphold/ overnatting i forbindelse med tjeneste eller arbeid. Eksempelvis utmarkskoie, skogsbygning, jordhytte, gapahuk, ljørbu, åpen bu eller trekantthytte. Gamme er en jordhytte, særlig brukt av samer.
Veksthus/drivhus/hageveksthus	0213	243	Bygning for dyrking av planter med et regulert klima. Kledningen består hovedsakelig av glass for optimaliserte lysforhold. Slike tiltak uten annen varmekilde enn sollyset regnes som kald-hus.

Fiskeribygning	0214	244, 248	Bygg ved sjø som brukes av sesong-/yrkesfiskere i primærnæringen. Bygning for settefisk og fiskemottak, slakteri for oppdrettsfisk og liknende.
Landbruksbygning	0215	241, 243, 249	Et byggverk som er tilknyttet gårdens drift. Omfatter både jordbruk, husdyr, seterdrift, hage/gartneri, skogdrift, pelsdyr avl og reindrift. Kan være silo, gjødselsilo, for-lager, bygning for industrielt dyrehold og produksjon, og landbruksverksteder dersom det blir brukt som en del av driften. Slike bygg kan ha en rekke tekniske installasjoner. Lagerbygg for landbruksmaskiner tilknyttet salg, opplag, samt frittstående garasjer for privatbiler og kjøretøy faller utenfor begrepet.
Lagerbygg	0216	231, 232, 233, 239	Bygning for lagring av forsyninger eller varer, provisjoner eller engrosklager. Kan være isolert eller uisolert. Volumet på byggene kan variere. Noen er spesiallaget for lagring av eksplosiver, kjemikalier o.l.
Skogs- og utmarkskoie, gamle	0217	171, 172	Bygning som brukes til idrettsformål. Dette inkluderer gymnastikksal og flerbrukshall. Flerbrukshall må kunne brukes vekselvis til ulike idrettsaktiviteter uten tidkrevende omgjøring av hallen. Innehar garderobes og serviceanlegg. Kan være offentlig bygg eller drevet på forretningsmessig basis.
Idrettsanlegg	0218	651, 652, 653, 654, 655, 659	
Lysthus/grillstue	0219	181 og 182	Et mindre, enkelt, frittstående tiltak til en bolig eller fritidsbolig som brukes til rekreasjon. Ofte utformet som en paviljong, og har bare ett rom. Kan være lukket eller åpen kledning, med store glassflater. Skal ikke brukes til boligformål, altså ikke ha stue, kjøkken, soverom eller bad. 7-22 m ² er vanlig størrelsesorden. Oppføres i hager, parker eller friområder. Følger samme byggreglene som garasjer, uthus og anneks.
Anleggsbrakke	0220		Bygning, konstruksjon eller anlegg på eller i direkte tilknyttet en bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår. Kan stå midlertidig oppført på en periode inntil 2 år. De må ikke medføre et arealinngrep eller etterlate varig synlige spor.
Øvrige mindre frittliggende bygninger og konstruksjoner	0221		Hundehus, lysthus, leke-/klatrebygg, skulpturer, postkassestativ, pergola, portal over innkjørsel, pergola, konstruksjon rundt søppelbeholder. Omfattes av de samme byggesaksreglene som frittstående garasjer, uthus og anneks.
TOMT OG AREALER			
Matrikkelenhet/grunneiendom	0301		En eiendom som er registrert i Norges offisielle eiendomsregister, Matrikkelen. Kan være enkelttomter eller større eiendommer fordelt på flere teiger/parseller. Kan også være jordsameier eller anleggseiendommer. Rettigheter og heftelser til en matrikkelenhet er registrert i grunnboken. En grunneiendom er avgrenset med grenser på jordoverflaten. Betegnes med tildelt gårds- og bruks-nummer, og noen ganger eierseksjoner eller festegrund. Dette utgjør eiendommen matrikkelnummer. Kommunen tildeler nummeret.
Punktbeste/festetomt	0302		En festeavtale hvor et areal som ikke er målt opp, men angitt som et punkt i et kart som kan leies bort over lengre tid.
Uteareal	0303		Uteoppholdsarealet er et område som er godt egnet for lek, rekreasjon og aktivitet. Skal være lett tilgjengelig og orientere seg i, ha gode lys- og solforhold, er skjermet for støy og vibrasjoner. Kan inndeles i uteareal for en bygning, et større boligområde, byggverk for publikum eller arbeidsbygning.
Masseuttak	0304		Et område som er avsatt til råstoffutvinning. Vanlig mineralske råstoff i Hadsel er sand, grus og pukk med ulike egenskaper og bruksområder. Utvinning og foredling av mineraler og bergarter. Råstoffene tas ut fra fjell eller naturlige løsmasser, hvor de foredles og transporteres. Fungerer også som massedeponi. Nye massetak er underlagt flere lover og tillatelser.
LNFR	0305		Arealer som er avsatt til landbruk, natur, friluft og reindrift. Tilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Kan ha 2 underformål, rene LNFR-områder eller LNFR-områder som er avsatt til spredt bolig-/fritidsboligbebyggelse. Hensynet bak arealformålet er å sikre landbruksarealer, skogområder for produksjon av trevirke, bevare kulturlandskap, sikre utmark for fri og åpen ferdsel, og ivareta det biologiske mangfoldet.
Beiteområde	0306		Innmark eller utmark hvor husdyr spiser mat- og fôrplanter. Beiteområdene kan være permanente eller kortvarige. Vegetasjonsdekket kan være alt fra bart fjell, blokkmark, grassøleie, lågurteng, beitevoller, dyrket mark, beiteskog, myr o.l. Er regulert av Beiteoven. Kan ikke høstes maskinelt.
Dyrket mark	0307		Arealer/marken som er sterkt kulturpåvirket med periodisk vegetasjonsdekke. Inndeles i fylldyrket jord og overflate-dyrket jord. Fulldyrket jord dyrkes til vanlig pøyledyde og benyttes til åkervekster eller eng. Overflatedyrket jord er områder som for det meste er ryddet og jevnet på overflaten slik at maskinell høsting er mulig.

SAMFERDSEL OG INFRASTRUKTUR	04		
Avkjørsel	0401		Overgangen mellom offentlig og privat grunn. Er en del av adkomsten til et tiltak. Avkjørselen skal ha fast markdekke i form av asfalt eller grus. Opprettelse av ny avkjørsel eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsel er søknadspliktig, og avgjøres av veimyndigheten. Den henvises til retningslinjer for utforming av avkjørsel fra kommunal veg.
Stikkrenne	0402		Et gjennomløp/undergang for vann under en vei. Lages i betong, plast eller metall. Gamle stikkrenner ble ofte murt eller støpt. Omtales som vanntunneler.
Byggegrense/byggelinje	0403		En linje på et kart som angir nærmeste plassering av et tiltak på en tomt mot eiendomsgrense eller vei. Linjene skal sikre fremtidig utvidelse av vei tilfredsstillende biloppstilling, tomtebredde, friskt o.l. og skal brukes som et viktig verktøy for bruk og avgrensning av et byggeområde i plan.
Parkering/parkeringsplass	0404		Areal som er nødvendig for å dekke parkeringsbehovet til en tomt og en bygnings funksjon. Skal sees i sammenheng med tilgjengeligheten til eiendommen og kollektivbetjening. Parkering kan være innomhus eller på terreng. Medregnes i grad av utnyttning til en eiendom.
Vei	0405		En samferdselsåre for ferdsel med kjøretøy, lette fremkomstmidler eller gående. Omfattes av veglova. Vanlige veityper er hovedvei, samlevei, atkomstvei og vei for myke trafikanter. Veier i byer og tettsteder omfattes av begrepet gate. Gater med spesielle prioriteringer kan være gågate, sykkelgate, kollektivgate og gatetun.
Energiforsyningsbygning	0406	221, 223, 229	Anlegg for produksjon, omforming og overføring av elektrisk kraft. Dette kan være kraftstasjon, trafostasjon, vannkraftverk, vindkraftverk eller fjernvarmeanlegg. Omfattes av energiloven.
GENERELLE UTTRYKK	05		
Bruksenhet	0501		Et rom, samling av rom eller åpne deler som samlet sett anvendes for en bestemt hensikt av en bruker, eier eller bruksrettshaver.
Boenhet	0502		En bruksenhet som bruket til beboelse og som har alle hovedfunksjoner/funksjonskrav til en enhet som skal brukes til boligformål. Må være fysisk atskilt fra andre boenheter hvis den skal regnes som selvstendig.
Hjemmelshaver	0503		En eller flere personer som er tinglyst som eiere av en eiendom.
Hovedfunksjoner	0504		Et begrep som omfatter stue, kjøkken, soverom, bad og toalett i en bolig med krav om tilgjengelig boenhet.
Oppholdsrom/hoveddel	0505		Delen av en bolig som man oppholder seg i samt adkomstrom mellom disse. Vanlige oppholdsrom er soverom, kjøkken, kjølerom, entré, vindfang, gang, bad, dusjrom, WC, vaskerom, badstue, trimrom, isolert vinterhage, trapperom o.l.
Ikke oppholdsrom/tilleggsdel	0506		Deler av en bolig som ikke er egnet for opphold. Bod, lager, oppbevaringsrom, teknisk rom, ventilasjonsrom.
Avløp og utslipp	0507		Sanitært avløpsvann. Inndeles i svartvann og gråvann. Tilkobles som regel det offentlige avløpssystemet eller et privat avløpssystem med krav om rensegrad og utslippssted/resipient.
Resipient	0508		En mottaker av forurenset vann eller luft. Kan være bekk, elv, innsjø, hav, myr, grunn o.l. Resipienten bør være av en slik art at brukerkonflikter og negative effekter unngås og at en helhetlig vurdering er utført.
Etasje	0509		Et målverdig plan i en bygning. Skal ha plankode; kjeller, underetasje, hovedetasje eller loft. Enkelte mellometasjer/mesanin, loft og kjellere medregnes ikke i etasjeantallet. Det henvises til gjeldende TEK.
Tilbygg	0510		Bygningsdel som bygges på bakken ved siden av en eksisterende konstruksjon. Kan ikke inneholde en selvstendig boenhet. Er en utvidelse av eksisterende bolig og grunnflate.
Påbygg	0511		Bygningsdel bygd oppå en eksisterende konstruksjon. Påbygg krever søknadsplikt og ansvarlig foretak.
Underbygg	0512		Bygningsdel som bygges under eksisterende bygning. Dette kan eksempel være utgraving av kjeller.
Altan	0513		En ikke-overbygd oppholdsplass på et tak. Har rekkverk eller balustrade.
Balkong/Veranda	0514		En utragede konstruksjon/oppholdsplass tilbygd et byggs fasade. Kan være understøttet/bæres av bjelker/søyler. Åpen, delvis åpen eller overbygd. Kan innglasseres og brukes som vinterhage.
Terrasse	0515		En avsats foran en bygning. Ligger ofte helt nede på bakkeplan med inngang til stue og trapp ned til hage/terreng. Er en del av eiendommens ute- og rekreasjonsområde.
Platting	0516		En terrasse av tre som ligger på bakken i flukt med eller like over terrenget. Er en del av uteplassen til en eiendom. Kan være tilknyttet en bygning eller frittliggende. Ofte omtalt som utegulv, og er godt egnet som gangarealer eller ved inngangspartier. Inngår i definisjonen bygning, konstruksjon eller anlegg.
Levegg	0517		En konstruksjon i form av en vegg, tett eller delvis åpen, vertikal eller horisontal, som er frittstående eller forbundet til en bygning. Har som

			formål å skjerme mot vær, vind, lyd eller innsyn. Skaper lunere uteplasser og utnytter solvarmen bedre. Det eksisterer flere løsninger som pergola, espalier eller skjermer av duk, som kan suppleres med parasoll eller solseil.
Gjerde	0518		En konstruksjon som skal fungere som stengsel/beskyttelse for en eiendom. Kan bestå av faste materialer som tre, metall, stein, eller ikke-fast materiale som hekk.
Skilt og reklameinnretninger	0519		Innretninger for plassering, klebing, projisering eller synliggjøring av et fast eller utskiftbart budskap. Inndeles i virksomhets- og informasjonsskilt. Monteres på vegger eller frittstående på terreng. Det er ikke et krav om at innretningen skal være montert platt på veggen. Personikkerheten må være godt ivaretatt.
Støttemur/forstøtningsmur	0520		En utvendig mur eller vegg for å utjevne nivåforskjeller i terrenget eller hindrer at masser glir ut. Brukes i hager, ved tomtegrenser, veier og liknende. Kan også fungere som en bølgebryter/bølgedemper. Naturstein, metall, betongblokker, teglstein eller trykkimpregnerte trestokker er vanlige materialer.
Fasade	0521		Et tiltaks kledning, utseende og ytre fremtoning. Omfatter alle yttervegger til en bygning. Type bord, omlegg og åpninger utgjør den helhetlige fasaden. Tak omtales som en bygnings femte fasade. En fasade kan bestå av panel, plater, glass, naturstein eller tegl. Tilbakeføring av fasade slik den opprinnelig var utført kan være unntatt søknads-plikt.
Utnyttelsesgrad	0522		Forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og brutto grunnareal. Kan oppgis i prosent eller bebygd areal/bruksareal. Grad av utnytting beregnes etter byggeteknisk forskrift eller beregningsregler som gjaldt ved tidspunktet for vedtatt arealplan.
Flytebrygge	0523		En trekonstruksjon i sjø/ferskvann med luftfylte flyteelementer. Konstruksjonen er forankret til bunn og/ eller land. Kan ha landgang, leder og brukes som båtfortøyning. Størrelse og bruksområde kan variere.
Småbåthavn/marina	0524		En mindre havn som brukes til båtplasser, verkstedopphold, opplagstjenester, slipping og lignende. Privat eller offentlig. Drives og eies av enten offentlig myndighet, private aktører eller en båtforening på dugnad.
Molo	0525		Et tiltak i sjø som beskytter havneområder mot bølger. Kan være landfast eller liggende ute i sjø. En vanlig utforming er to moloer som peker mot hverandre med et innløp imellom.
Vesentlig terrenginngrep	0526		Et større fysisk inngrep i terrenget med en betydelig arealetsstørrelse, volum av masser, sårbar natur og kulturlandskap eller bryting av landskapsformasjonen. Kan være steinbrudd, masseuttak, fylling og skjæringer i terrenget. Kan skje i strandsonen, fjellheimen, landbruk- og skogområder samt byområder. Mindre fylling eller planering av terreng inngår ikke i definisjonen.
Akvakulturanlegg	0527		Virksomhet i sjø eller ferskvann. Omfatter fiskeoppdrett, skalldyroppdrett eller dyrking av alger. Akvakulturanlegg i vann er underlagt akvakulturloven, og akvakulturanlegg på land er underlagt plan- og bygningsloven.
Bygningsteknisk installasjon	0528		En innendørs eller utendørs installasjon som er nødvendig for byggets drift. Eksempler på slike installasjoner er heiser, varmeinstallasjon, kuleinstallasjon, sprinkler-anlegg, ledesystemer, ventilasjonsanlegg, vann- og avløpsanlegg og rulletrapper.
Hensynssone	0529		Et område med arealer som er særdeles viktig, og det skal i en nødvendig utstrekning vises ekstra hensyn og restriksjoner for bruk av området. Hensynssonene kan være knyttet til naturgitte, lovregulerte eller vesentlige forhold som gir direkte begrensninger for arealbruken. Kan inndeles i sikringssone, støysone, faresone, infrastruktur-sone, landbruks-sone, reindriftsone, friluftslivsone, grønnstruktur-sone, landskapsone, naturmiljøssone, kulturmiljøssone eller båndleggingssone. En hensynssone vises i plankartet og kan utstrekke seg over flere arealformål.
Arealformål	0530		En rettslig virkning av hva et areal kan og ikke kan brukes til.
Stormflo/flom	0531		Stormflo er når været påvirker vannstanden til å bli spesielt høy. Skyldes en kombinasjon av lavtrykk og kraftig vind. Flom er oversvømmelse ved økt vannføring og vannstand i elver, bekker og vann som følge av stor nedbør, snø-smelting eller oppdemming.
Strandsonen	0532		Betegnes som området 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Omfattes av plan- og bygningsloven § 1-8. Et område som er svært viktig og attraktivt for friluftsliv, rekreasjon og naturopplevelser. Hele befolkningen skal ha god tilgang til strandsonen. Arealbruken på land og sjø bør ses i sammenheng.
Strandsonen, funksjonell	0532		Med funksjonell strandsone menes den sonen som står i innbyrdes samspill med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Den kan dermed være både smalere og bredere enn 100 meter.
Forbudsgrense for sjø og vassdrag	0533		En juridisk linje/grense i et plankart som viser nærmeste avstand fra kanten til sjø eller vassdrag et tiltak kan oppføres.
Overvann	0534		Overflateavrenning fra nedbør og smeltevann på plasser, gater, takflater mv. Skal infiltreres for å sikre god vannbalanse og unngå overbelastning av avløpssystem.
Bruksendring	0535		Å endre bruken av et rom eller et helt tiltak til et annet formål enn det det opprinnelige var godkjent som på en permanent basis.

Kotehøyde	0536		<i>Er linje på kart som angir høyde over havet eller dybde under havet. Høydeforskjellen mellom hver linje kalles ekvidistanse. Avstanden mellom kotehøydene i kart viser hvor bratt eller slakt terrenget er.</i>
Drikkevannskilde	0537		<i>En kilde med ferskvann av en slik kvalitet at det kan drikkes av mennesker og landdyr. Vanlige kilder er elver, overflate-magasiner og grunnvann. I enkelte tilfeller brukes også regnvann. Det stilles strenge krav til drikkevannets kvalitet gjennom forskrifter.</i>
Nedslagsfelt/nedbørfelt	0538		<i>Et område rundt en vannkilde som drenerer, leder og samler vann gjennom en felles avrenning til vassdrag, innsjø eller fjord.</i>
Dam/demning	0539		<i>Et byggverk som samler vann i sjøer og elver for å kunne utnytte vannet til ulike formål eller beskytte landområder mot oversvømmelse. Kan inndeles i reguleringsdammer, inntaksdammer eller deponidamper.</i>
Vassdrag/anadrom vassdrag	0540		<i>Et sammenhengende system av bekker, elver, innsjøer eller isbreer med et felles utløp til havet, innsjø eller større elv. Anadrom vassdrag har ulike fiskearter som vandrer for næringssøk og gyting.</i>
Automatisk fredet kulturminne	0541		<i>Er konkrete og synbare spor etter eldre tiders liv og virke som er fredet gjennom kulturminneloven eller svalbardmiljøloven uten et særskilt vedtak. Må oppfylle egne kriterier som alder, sjeldenhet, estetikk, historisk status o.l. for å ansees som verneverdig. Kan inndeles i faste eller løse kulturminner. Bygninger som er fredet er underlagt kulturminneloven.</i>
Glamping	0542		<i>Innredet telt med moderne og enkle fasiliteter på et fast markdekke. Materialvalg varierer fra tre, tepper, polyester, duk o.l. Vanlige utforminger er domer, kokonger, rundbue eller jurt. En kombinasjon av camping i friluft og hotellovernatting. Enkelte har opparbeidet uteområde og toalettfasiliteter.</i>
Campingplass	0543		<i>En leirplass for turister. Folk kan overnatte i telt, campingvogn, bobil eller utleiehytter. Har som oftest en administrasjonsbygning, enkle fasiliteter og et opparbeidet uteområde.</i>
Parsellhage	0544		<i>En jordfleck i en by, tettsted eller bynært område som brukes til dyrking av grønnsaker eller vekster for eget bruk. Størrelsen på parsellene kan være alt fra 10-300 m². En samling av flere parseller kalles en kolonihage.</i>
Naturfarekartlegging	0545		<i>En fellesbetegnelse for kartlegging av naturfarer som kan oppstå i arealplanlegging. God samfunns- og arealplanlegging forebygger og reduserer risikoen for at naturfarer, som skred, ras flom og stormflo påvirker sikkerhet, miljø, helse og energi. I kommuneplanens arealdel skal man ivareta nasjonale og regionale interesser tilknyttet flom, erosjon, kvikkleireskred etc. Dersom kommunen mottar en byggesøknad i et område med en utdatert reguleringsplan, og at det foreligger ny kunnskap om naturfarer, har kommunen plikt til å vurdere om det skal innføres et bygge- og deleforbud inntil det er utarbeidet en oppdatert plan.</i>
ROS-analyse	0546		<i>En risiko- og sårbarhetsanalyse for å identifisere trusler som kan true et tiltak eller en plan, for så å forhindre eller redusere konsekvensene av dem skulle de oppstå. Det eksisterer flere metoder for risikoanalyse.</i>
Konsentrert bebyggelse (bolig/ fritidsbebyggelse)	0547		
Spredt bebyggelse (bolig/ fritidsbebyggelse)	0548		
Frittliggende bebyggelse (bolig/ fritidsbebyggelse)	0549		

Kilder:

- Kartverket
- Byggteknisk forskrift 17 (TEK17)
- Byggsakforskriften (SAK10)
- Direktoratet for byggkvalitet
- NS 3457-3:2013 Klassifikasjon av byggverk Del 3: Bygningstyper
- NS 3940:2012 Areal- og volumberegninger av bygninger
- Store Norske leksikon
- Regjeringen.no
- Byggforskserien
- Kommunesektorens interesseorganisasjon
- Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO)
- Håndbok N100 Veg- og gateutforming
- Håndbok for etablering og drift av parsellhager
- Veileder fra Nordland fylkeskommune «Funksjonell strandsone og byggegrense i 100 meters beltet»

7 VEDLEGG 2 - Kommunedelplan, interkommunal kystsoneplan for Vesterålen