

Kommuneplanens arealdel for Rødøy kommune

Planbestemmelser



Innholdsfortegnelse

1. Generelle bestemmelser jf.§11-9	3
1.1. Krav om regulering og forhold til andre planer	3
1.2. Utbyggingsavtaler jf. § 11-9 nr. 2	3
1.3. Løsninger for vann, avløp, avrenning, overvann m.m. jf. § 11-9 nr. 33	33
1.4. Løsninger for veg og transport jf. § 11-9 nr. 3	4
1.5. Rekkefølgekrav jf. § 11-9 nr. 4	4
1.6. Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav jf. § 11-9 nr. 5	5
1.7. Bevaring av eksisterende bygg og annet kulturmiljø jf. § 11-9 nr. 7	6
1.8. Samfunnssikkerhet jf. § 4-3	6
2. Bestemmelser til arealformål etter §11-7 jf.§11-10 og §11-11	9
2.1. Bebyggelse og anlegg jf. §11-7 nr.1	9
2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur jf.§11-7 nr.2	13
2.3. Grønnstruktur jf.§11-7 nr.3	13
2.4. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift jf.§11-7 nr.5	14
2.5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone jf.§11-7 nr.6	23
3. Bestemmelser til hensynssoner jf.§11-8	25
3.1. Sikrings-, støy- og faresoner jf.§11-8 a)	25
3.2. Sone med særlige hensyn jf.§11-8 c)	25
3.3. Båndleggingssone jf.§11-8 d)	26
3.4. Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret jf.§11-8 f)	27

Bestemmelsene er hjemlet i plan- og bygningsloven (PBL) § 11-6, 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11.

Alle lovhenvvisninger i dette dokument er til plan- og bygningsloven (PBL, LOV-2008-06-27-71) dersom annet ikke er særskilt nevnt.

Kommuneplanens arealdel er bindende for alle nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6. Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men gir føringer for rettslige og faglige vurderinger av plankart og bestemmelser, og skal vektlegges ved behandling av enkeltsaker.

Planområdet omfatter Rødøy kommune.

UTKAST

1. Generelle bestemmelser jf. § 11-9

Gjelder hele planområdet uavhengig av arealformål.

1.1. Krav om regulering og forhold til andre planer

1.1.1. Plankrav etter § 11-9 nr. 1

For areal som på plankartet er avsatt til **framtidig** bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7, nr.1) eller samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 11-7, nr.2) tillates ikke tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, før området inngår i reguleringsplan, med mindre annet er sagt under det enkelte formål.

I tillegg kreves regulering for gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø- og samfunn, jf. PBL § 12-1.

1.1.2. Forhold til vedtatte reguleringsplaner jf. § 11-6

Ved motstrid gjelder kommuneplan for Rødøy kommune foran reguleringsplaner og bebyggelsesplaner vedtatt før kommuneplanen.

1.2. Utbyggingsavtaler jf. § 11-9 nr. 2

Det kan inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger for gjennomføring av kommunal infrastruktur i hele kommunen. Utbyggingsavtaler kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Hovedprinsippet er at utbygger/grunneier besørger eller bekoster tilrettelegging av intern og ekstern teknisk og grønn infrastruktur, samt andre nødvendige tiltak innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet. Belastningen på utbygger må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

1.3. Løsninger for vann, avløp, avrenning, overvann m.m. jf. § 11-9 nr. 3

- a) Nye boliger skal tilknyttes vann- og avløpsanlegg der dette allerede eksisterer.
- b) Tilknytningsplikten til offentlig vann- og avløpsanlegg gjelder også for fritidsboliger der dette er mulig.
- c) Ved utbygging eller fortetting må ikke bygninger eller faste konstruksjoner anlegges nærmere enn fire meter fra senter av vann- og avløpsledning.

- d) Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved regulering, detaljutforming og prosjektering av tiltak. Åpne løsninger skal benyttes i alle tilfeller hvor dette er mulig og hensiktsmessig. Håndtering av nedbør skal fortrinnsvis skje gjennom infiltrasjon i grunnen og via åpne vannveier. Naturlige flomveier i eller i nærhet av utbyggingsområder skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Bekkelukking tillates ikke, og eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

Retningslinje til 1.3: Avløpshåndtering (privat og kommunal) skal være i tråd med Forurensningsforskriften §12.

1.4. Løsninger for veg og transport jf. § 11-9 nr. 3

- a) Det skal utarbeides reguleringsplan for nye veganlegg.
- b) Avkjørsler fra fylkesveg skal opparbeides i tråd med til enhver tids gjeldende rammeplan for fylkesveger i Nordland fylke og opparbeides i henhold til krav i Håndbok N100 Veg- og gateutforming. Holdningsklassene langs fylkesveger legges til grunn i planleggingen. Klassene viser ansvarlige myndigheters holdninger til etablering av nye avkjørsler og utvidelse av eksisterende langs vegstrekninger i Rødøy kommune

Retningslinje til 1.4: Søknader som gjelder avkjørsler fra fylkesveg behandles av Nordland fylkeskommune.

1.5. Rekkefølgekrav jf. § 11-9 nr. 4

- a) Arbeid og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 kan ikke igangsettes før det er dokumentert hvordan hensyn til landskap, naturmiljø, kulturminner og kulturmiljø, eksisterende vegetasjon skal ivaretas.
- b) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for nye bygg eller tilbygg før det er dokumentert hvordan tekniske løsninger for vannforsyning, avløp, overvann og tilstrekkelig brannvanndekning skal etableres i tråd med gjeldende forskrifter.
- c) Det kan ikke gis brukstillatelse for nye bygg eller tilbygg før tekniske løsninger for vannforsyning, avløp, overvann og tilstrekkelig brannvanndekning er etablert i tråd med gjeldende forskrifter.
- d) Brukstillatelse for nye bygg eller tilbygg kan ikke gis før det er etablert godkjente løsninger for adkomst, parkering, energi og renovasjon.
- e) For nye boligenheter må lekeareal innen trafikksikker gangavstand og tilstrekkelig skolekapasitet være etablert før det kan gis igangsettingstillatelse.

1.6. Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav jf. § 11-9 nr. 5

1.6.1. Byggegrenser

- a) For byggegrense langs kysten gjelder juridisk bindende linje for byggegrense som vist i plankartet i alle byggeområder.
- b) Langs fylkesveg gjelder veglovens byggegrense. Langs kommunal veg gjelder byggegrense 15 meter fra senterlinje.
- c) For alle tiltak som medfører terrenginngrep kan ikke tiltak plasseres nærmere enn 50 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand fra innsjøer større enn 2 daa og følgende elver: Gjervalelva, Sørfjordelva, Reppaelva, Litlfjordelva og Segeraaen. For andre vassdrag er byggegrense på 20 meter fra vassdrag (herunder mindre vassdrag/ bekk). Langs vassdrag skal eksisterende vegetasjon bevares frem til byggegrensen.

Retningslinje: Annen byggegrense kan angis i reguleringsplan, men konsekvenser for funksjonell strandsonen skal da utredes.

Retningslinje: Byggegrense er fastsatt i veglovens § 29. Byggetiltak nærmere fylkesveg enn byggegrensene tillater, skal behandles av Nordland fylkeskommune.

Retningslinje: For områder som ikke er definert som byggeområder (LNFR-områder) vil byggegrense mot sjø være den funksjonelle strandsonen som vist i temakartet dersom det skal utføres tiltak i området.

1.6.2. Utbyggingsvolum

- a) Fylkesplan for Nordland 2013-2025 bestemmelse 7.1 om etablering av kjøpesenter jf. PBL. § 8-5 skal legges til grunn ved vurdering av nye forretnings-/handletableringer.

Retningslinje: All forretning/ handel over 3000 m2 omfattes av bestemmelsen. Dersom den regionale bestemmelsen om etablering av kjøpesenter revideres, vil til enhver tid gjeldende bestemmelse måtte følges.

1.6.3. Universell utforming

- a) Alle reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan universell utforming er ivaretatt både internt i planområdet og mot tilgrensende områder. Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafiksikkert og lett orienterbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og hovedinnganger. Reguleringsplanbeskrivelsen må si noe om planområdets topografi, eventuelle utfordringer og avveininger med å få til gode løsninger og vurderinger av avbøtende tiltak.
- b) Reguleringsplan skal detaljeres i uteromsplan i målestokk 1:500. Uteromsplanen må være kotesatt og vise eventuelle stigninger i terrenget.
- c) Avvik fra kravet om universell utforming skal særskilt begrunnes, avklares og godkjennes i forkant av vedtak av reguleringsplan.

1.6.4. Ute- og oppholdsplasser

- a) Ved planlegging av uteareal og lekeplasser skal det alltid være et tilbud til barn med nedsatt funksjonsevne. Lekeplassene skal være egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og gi mulighet for lek til alle årstider. Som hovedregel skal lekeareal opparbeides på egen tomt. Dersom lekeplass på annens eiendom skal kunne tilfredsstille kravet må denne være offentlig tilgjengelig.
- b) Lekeareal innenfor reguleringsplan skal inngå i uteromsplan i målestokk 1:500.
- c) For planer som legger til rette for fem eller flere boliger gjelder følgende krav til tilgang på lekeplass innenfor trafiksikker gangavstand: Nærlekeplass for barn opp til 13 år. Minimum areal: 50 m² + 10 m² per boenhet (fra første boenhet). Gode solforhold skal sikres og dokumenteres i reguleringsplan med sol/skyggediagrammer for tidspunktene: 20. april kl. 12, 15 og 18 og 20. august kl. 12, 15 og 18. Lekeplass skal skjermes for støy, støv, vind og lukt, samt sikres mot forurensning og annen fare.
- d) Dersom tilgang på lekeplass som tilfredsstiller kravene ikke finnes innen trafiksikker gangavstand, skal opparbeiding av lekeplass sikres gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplan.

Retningslinje: Lekeplass behøver ikke å opparbeides på egen tomt, men tilgang på lekeareal innen trafiksikker gangavstand fra bolig skal dokumenteres i reguleringsplanen.

1.7. Bevaring av eksisterende bygg og annet kulturmiljø jf. § 11-9 nr. 7

- a) Ingen områder i planen er endelig avklart mtp. fredete kulturminner dersom dette ikke framgår eksplisitt. For hvert område og i hver enkelt sak må tiltaket forelegges kulturminnemyndighetene for vurdering om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres.

Retningslinje: Lov om kulturminner (kml, LOV-1978-06-09-50) gjelder uavkortet i hele kommunen og §§ 3 og 8 angir reglene for automatisk fredete kulturminner.

Vedkommende myndighet er Nordland fylkeskommune og Sametinget er forvaltningsmyndighet når det gjelder samiske bygg og samiske kulturmiljø. Tromsø museum v/ marinarkeolog er adressat for kulturminner under vann.

1.8. Samfunnssikkerhet jf. § 4-3

1.8.1. Krav om risiko og sårbarhetsvurderinger

Vurdering av risiko og sårbarhet skal dokumenteres ved søknad om tiltak innenfor områder der reguleringsplan er eldre enn fem år (fra vedtaksdato til arealplanen) eller ved søknad om tiltak som ikke krever regulering dersom ett eller flere av følgende punkter berøres:

- For tiltaksområder innenfor aktsomhets- eller faresoner for flom, ras og skred (herunder jord- og flomskred, snøskred, steinsprang eller kvikkleire) jf. temakart
- Tiltaksområdet eller nærliggende områder har helningsgrad over 30 grader
- Tiltaket ligger i hensynssone for høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
- Tiltaket omfattes av forurensningsforskriften § 2 om forurenset grunn
- Tiltaksområdet har mangelfull trafiksikkerhet eller tiltaket medfører nedsatt trafiksikkerhet
- Tiltak på og inntil fylkesveg, som kan berøre vegens fundament med fare for utgliding, må risikovurderes og geotekniske forhold sjekkes av fagkyndig. Tiltak skal godkjennes av vegeier.
- Tiltaket kan være utsatt for fremtidig havnivåstigning og stormflo

1.8.2. Skredfare

- a) For tiltaksområder innenfor aktsomhets- eller faresone for ras og skred skal vurdering av risiko og sårbarhet inneholde en detaljert skredrapport utarbeidet av fagkyndige. Skredrapporten skal avklare farenivået iht. den seneste versjonen av byggeteknisk forskrift (TEK) og, dersom aktuelt, redegjøre for avbøtende tiltak. Eventuelle avbøtende tiltak skal inngå som vilkår i byggetillatelse eller som rekkefølgekrav i reguleringsplan.
- b) Ved søknad om alle typer tiltak (inkl. reguleringsplan) nærmere sjø enn marin grense jf. temakart, skal det foreligge geoteknisk vurdering av fare for kvikkleireskred der det ikke påvises grunt til fast fjell. Ved inngrep i strandsonen eller utfylling i sjø skal det utføres en geoteknisk utredning.
- c) Ved alle typer terrenginngrep og utbygging, skal den som utfører tiltaket påse at sikkerheten (bl.a. skredfare) for seg selv og andre er ivaretatt før tiltak igangsettes. Dette gjelder også for mindre tiltak som graving og utfylling av masser (feks. grøfting, bakkeplanering og vegbygging).

Retningslinje: faren for område-skred vurderes i henhold til krav i PBL § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.

1.8.3. Flom

- a) Flomfare skal utredes i alle reguleringsplaner og byggesaker (hvor flomfare ikke er dokumentert i forbindelse med reguleringsplan), som omfatter vassdrag jf. vannressursloven §2, samt dersom hele eller deler av planområdet omfattes av faresone H320 (Flomfare).
- b) For byggesaker som ligger i en sone på 100 meter langs hovedvassdrag samt i 50 meters sonen langs sidevassdragene hvor flomfare ikke er dokumentert i forbindelse med reguleringsplan, skal dette gjøres ved byggesøknad
- c) Bekkelukking tillates ikke og bekker/elver med helårs vannføring skal opprettholdes så nært som mulig i sin naturlige form.
- d) Ved regulering i områder hvor det finnes lukkede vannveier bør disse åpnes og restaureres.

1.8.4. Havnivåstigning og stormflo

- a) Bygg og anlegg skal utformes og plasseres eller sikres for å hindre skade ved tidevannsnivå opp til og med stormflo med klimapåslag.
- b) Det tillates ikke å etablere bygninger med innendørs gulvnivå lavere enn kote +3,5 meter (referert til kartgrunnlag NN2000) uten at det dokumenteres og iverksettes avbøtende tiltak mot konsekvenser av fremtidig havnivåstigning og stormflonivå. Naust og båthus tillates lavere enn kote +3,5 meter, men da på eiers risiko. Naust og båthus kan ikke tillates lavere enn kote +3,0 meter.
- c) Konsekvenser av prognostisert havnivåstigning og stormflo skal alltid vurderes i forbindelse med reguleringsplaner i de områdene der bebyggelse samt teknisk infrastruktur og grønstruktur kan være sårbare med hensyn til dette.
- d) Ved søknad om tiltak på **eksisterende** bebyggelse med innendørs gulvnivå lavere enn kote +3,5 meter skal byggteknisk forskrift (TEK) legges til grunn ved vurdering av sikringstiltak.

1.8.5. Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

- a) Ved tiltak nær høyspentledning plikter tiltakshaver å undersøke avstandskrav til høyspentledning.

2. Bestemmelser til arealformål etter §11-7 jf. §11-10 og §11-11

2.1. Bebyggelse og anlegg jf. §11-7 nr.1

2.1.1. Bebyggelse og anlegg

- a) **BA1** avsettes til bebyggelse og anlegg. Innenfor området tillates det boliger og fritidsboliger samt mindre næring. Ved opparbeidelse av en gruppe på 3 eller flere enheter settes det krav til detaljregulering av tiltaket.
- Det kan tillates utvidelse/tilbygg på eksisterende fritidsboliger og boliger. For hver tomt gjelder følgende: utnyttelsesgrad: maks 50% BYA. Uavhengig av tomtestørrelse skal BYA på tomten ikke overskride 250m².
- Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5m.
- Næringsbebyggelse som tillates oppført er mindre «små-skala» næringstiltak som ikke medfører støy, lukt, støv, annen forurensning eller trafikkøkning.

2.1.2. Boligbebyggelse

- a) **B** avsettes til nåværende boligbebyggelse. For hver tomt gjelder følgende: utnyttelsesgrad: maks 30% BYA. Uavhengig av tomtestørrelse skal BYA på tomten ikke overskride 400m². Maksimalt tillatt mønehøyde er 8,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av terrengnivået tas ikke hensyn til unaturlige oppfyllinger av tomta.

2.1.3. Fritidsbebyggelse

- a) **BF** avsettes til nåværende fritidsbebyggelse. Det kan ikke etableres nye fritidsboliger innenfor området. Det kan tillates utvidelse/tilbygg på eksisterende fritidsboliger. For hver tomt gjelder følgende: utnyttelsesgrad: maks 30% BYA. Uavhengig av tomtestørrelse skal BYA på tomten ikke overskride 200m². Uthus/garasje tillates på maksimalt 50 m² BRA (denne inngår i BYA). Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5m. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 4,5 meter og mønehøyden skal ikke overstige 6,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av terrengnivået tas ikke hensyn til unaturlige oppfyllinger av tomta.
- b) **BF1** avsettes til fremtidig fritidsbebyggelse. Det kan etableres 3 hytter i området uten krav om reguleringsplan. For hver tomt gjelder følgende: utnyttelsesgrad: maks 30% BYA. Uavhengig av tomtestørrelse skal BYA på tomten ikke overskride 150m². Uthus/garasje tillates på maksimalt 50 m² BRA. Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5m. Maksimalt tillatt

gesimshøyde er 4,5 meter og mønehøyden skal ikke overstige 6,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av terrengnivået tas ikke hensyn til unaturlige oppfyllinger av tomta.

- c) **BF2** ved Selvågen avsettes til fremtidig fritidsbebyggelse med krav om detaljreguleringsplan. Det skal tas hensyn til landskapspåvirkning ved plassering av fritidsboligene. Disse kan ikke plasseres på toppen av haugene i området. Ferdsel i strandsonen langs Selvågosen (nord for området) skal sikres i planen. En illustrasjonsplan av området skal inngå som en del av plandokumentene. Geoteknisk vurdering av fagkyndig skal utarbeides som del av planen.

2.1.4. Offentlig eller privat tjenesteyting

- a) **BOP1-23** avsettes til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke oppført nye frittstående bygg innenfor områdene. Reparasjoner og små utvidelser på eksisterende bebyggelse kan tillates uten krav om reguleringsplan.

2.1.5. Fritids- og turistformål

- a) **BFT1-4** avsettes til nåværende fritids- og turistformål. Tiltak jf. §20-5 kan tillates uten krav om ytterligere plan. Øvrige tiltak kan ikke tillates uten at områdene inngår i detaljreguleringsplan.
- b) **BFT5** på Bjørnøya avsettes til framtidig fritids- og turistformål. Det er krav om detaljregulering for området. Hovedformålet i planen skal være fritids- og turistformål. Det er krav om konsekvensutredning for tema reindrift for både tiltaket og økt aktivitet i området som følge av tiltaket. Det er krav om konsekvensutredning for naturmangfold som en del av planen.

2.1.6. Råstoffutvinning

- a) **BRU1-2** videreføres for nåværende masseuttak. Uttak av masser tillates innenfor den avgrensning som er vist i plankartet. Uttaksdybde skal fastsettes i driftsplan. Etter endt uttak skal terreng arronderes. Avslutning av masseuttaket skal fastsettes i driftsplan. Uttak utenfor områdets avgrensning i plankartet krever reguleringsplan med driftsplan for hele området.

- b) **BRU3** i Storbjørndalen avsettes for fremtidig masseuttak. Området skal reguleres. Gjennom reguleringsplan skal følgende fastsettes:

- Uttaksgrenser (sideveis)
- Rammer for evt. bebyggelse i området
- Adkomst
- Istandsetting og etterbruk av området etter endt uttak
- Utredning av landskapsvirkninger

Uttaksdybde og avslutning av masseuttaket skal fastsettes i driftsplan.

Driftsplan skal utarbeides i samarbeid med reindriften for å minimere negative konsekvenser for reindriften. I utgangspunktet skal det ikke være drift i perioden 15. april til 15 juni.

Videre skal det foreligge en geoteknisk vurdering av området som en del av reguleringsplanen.

Retningslinje: Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt i vilkår i tillatelser etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning er myndighet etter loven.

2.1.7. Næringsbebyggelse

- a) **BN2, BN3, BN4, BN5, BN6, BN11, BN12, BN13, BN14, BN15, BN19, BN20, BN21, BN22, BN23, BN26, BN27, BN28, BN31, BN32** avsettes for nåværende næring. Tiltak jf. §20-4 og §20-5 kan tillates uten krav om ytterligere plan. Det er krav om regulering for nye tiltak i området. Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5m.
- b) **BN1** ved Einvollen avsettes til næring med krav om reguleringsplan. Det skal utarbeides en trafikkanalyse og støyutredning som en del av reguleringsplanen. Videre skal konsekvenser for naturmangfold utredes av fagkyndige i planen. Forurensning, konsekvenser for jordbruk og landskap skal vurderes i planen.
- c) **BN7** og **BN8** i Jektvika avsettes til næring med krav om detaljreguleringsplan. Områdene kan reguleres i helhet eller hver for seg. **BN11** skal inngå i samme reguleringsplan som BN7 (tiltak jf. §20-4 og §20-5 tillates i **BN11** før ny reguleringsplan for området er vedtatt).

Som en del av detaljreguleringsplanen skal det utarbeides:

- støyutredning med eventuelle avbøtende tiltak for boligfeltet som rekkefølgebestemmelse
- trafikkanalyse (trafikkmengde og evt. andel større kjøretøy må belyses, med evt. avbøtende tiltak for myke trafikanter i området som rekkefølgebestemmelse)
- Konsekvensutredning for naturmangfold (også i sjø) av fagkyndig
- grunnundersøkelser i sjø og på land med stabilitetsvurderinger av fagkyndig
- vurdering av barn og unges bruk av området (nærmiljø / arena for lek i fjæra), samt konsekvenser for eksisterende boligfelt

Videre skal fremtidig stormflo/havnivåstigning ivaretas. Forurensning og behov for evt. landstrøm skal vurderes. Det skal vurderes om det er tilstrekkelig med vann og strøm i området samt beskrives hvordan løsninger for vann, avløp og overvann skal ivaretas i tråd med gjeldende forskrifter.

- d) **BN9** og **BN10** i Jektvika avsettes til sentrumsrettet næring uten krav om reguleringsplan. Type næring som kan tillates kan være butikk, kafé, klinikk, kontor og forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, eller en kombinasjon av disse formålene. I første etasje skal det være publikumsrettet næring. Det skal utarbeides en geoteknisk vurdering før det kan gis igangsettingstillatelse for områdene. Før det kan gis igangsettingstillatelse på **BN10** skal en lekeplass med minst lik størrelse være etablert i kort avstand fra (eller i) eksisterende boligområde nord-vest i Jektvika.
- e) **BN16** på Selsøya avsettes til næring med krav om reguleringsplan. Type næring skal være fiskeri eller havbruksrelatert. Konsekvenser for reindrift, trafiksikkerhet og forurensning/utslipp skal vurderes som en del av planen. Det skal utarbeides en

geoteknisk vurdering som en del av planen. Reindrifta skal involveres aktivt tidlig i prosessen med reguleringsplanarbeidet og skal delta i prosessen med definering av blant annet grenser.

- f) **BN17** ved Rangsundøya avsettes til eksisterende næring. Kun tiltak det er gitt tillatelse til i byggetillatelsen før 1. januar 2022, så lenge byggetillatelsen er gyldig vil være tillatt. Dersom byggetillatelsen går ut på dato, tiltaket skal utvides, en annen type næring skal etableres eller det skal gjøres andre tiltak enn å vedlikeholde området er det krav om detaljregulering med krav om konsekvensutredning for reindrift utarbeidet av fagkyndige.
- g) **BN18** avsettes for fremtidig fiskerirettet næring. Det er ikke krav om detaljreguleringsplan for området for mindre bebyggelse som brygger, naust, kaier, flytekaier o.l. opptil 50m². For større tiltak er det krav om detaljregulering med krav om konsekvensutredning for naturmangfold.
- h) **BN24** og **BN25** i Losvika på Rødøya avsettes til næring med krav om reguleringsplan for hele området (inkl. eksisterende næring **BN23** mellom områdene). Aktuelle formål kan være butikk, lager, oppstillingsplass for bobil, drivstoffsalg og parkering. Stormflo/havnivåstigning må ivaretas i planen. Kulturminner og landskap skal tas hensyn til i planen. Det skal utarbeides en geoteknisk vurdering av fagkyndig som en del av planen..
- i) **BN29** ved Indre Rosøya avsettes for fremtidig næring for landbasert akvakultur i planen. Det er krav om reguleringsplan for området med konsekvensutredning for friluftsliv og naturmangfold utarbeidet av fagkyndige. Havnivåstigning/stormflo skal ivaretas i reguleringsplanen. Energiløsninger og forurensning skal utredes av fagkyndige i reguleringsarbeidet.
- j) **BN30** ved Ravnøya avsettes for fremtidig næring for landbasert akvakultur. Det er krav om reguleringsplan for området med konsekvensutredning for naturmangfold utarbeidet av fagkyndig. Havnivåstigning/stormflo skal ivaretas i reguleringsplanen. Energiløsninger og forurensning skal utredes av fagkyndige i reguleringsarbeidet.

2.1.8. Idrettsanlegg

- a) **BI1-5** avsettes for nåværende idrettsanlegg. Videreføring av dagens bruk av området tillates. Reparasjoner og små utvidelser på eksisterende anlegg kan tillates uten krav om reguleringsplan.

2.1.9. Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

- a) **BAB1** avsettes til nåværende vannforsyningsanlegg.
- b) **BAB2** ved Hamna i Tjongsfjorden avsettes til fremtidig naust og strandpromenade. Det er ikke krav om reguleringsplan for området. Før det kan gis igangsettingstillatelse, må det dokumenteres at naustene plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i fremtiden slik at den største nominelle årlige sannsynligheten ikke overskrider 1/20 (over NN2000 med klimapåslag for år 2100). Naustene kan ikke plasseres slik at de hindrer fri ferdsel i strandsonen. Naustene skal ikke komme i konflikt med jordbruksarealer. Det skal utarbeides en geoteknisk vurdering før det kan gis igangsettingstillatelse for området.

- c) **BAB3, BAB5, BAB6, BAB10a, BAB10b, BAB11, BAB12, BAB13, BAB14** og **BAB15** avsettes til nåværende småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.
- d) **BAB4, BAB7, BAB8** og **BAB9** avsettes til nåværende energianlegg.
- e) **BAB16** avsettes til nåværende kommunaltekniske anlegg. Innenfor området tillates både vannforsyningsanlegg og telekommunikasjonsanlegg.

2.1.10. Grav- og urnelund

- a) **BGU1, BGU2, BGU3a-b, BGU4, BGU5, BGU6a-c** avsettes til nåværende grav- og urnelunder. Innenfor områdene gjelder lov om gravplasser, kremasjon og gravferd.

2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur jf.§11-7 nr.2

2.2.1. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) For areal med formål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal vegnormalen til Statens vegvesen skal legges til grunn ved utforming av arealer.

2.2.2. Veg

- a) For areal med formål nåværende veg skal vegnormalen til Statens vegvesen skal legges til grunn ved utforming av vegarealer.

2.2.3. Havn

- a) **SH1-6** avsettes til nåværende havn.

2.2.4. Parkeringsplasser

- a) **SPA1** i Jektvika avsettes til fremtidig offentlig parkeringsplass uten krav om reguleringsplan. Det skal utarbeides en geoteknisk utredning før det kan gis igangsettingstillatelse. Det skal utarbeides en situasjonsplan for området som ivaretar kjøremønster og trafiksikkerhet for området (inkl. fergeområdet og avkjørsel fra fylkesvegen). Situasjonsplanen skal bl.a. inneholde avmerking av oppstillingsplasser, utforming av avkjørsel og siktlinjer. Utforming skal være i tråd med vegnormalen til Statens vegvesen.

2.3. Grønnstruktur jf.§11-7 nr.3

2.3.1. Friområde

- a) **GF1-4** avsettes til nåværende friområde.

2.4. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift jf. §11-7 nr.5

2.4.1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

- a) Det tillates ikke bebyggelse eller anlegg i LNFR-arealer. Unntaket er nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, samt nødvendig tiltak for skogsdrift og reindrift.
- b) Ny bebyggelse og anlegg skal ikke plasseres nærmere sjøen enn den funksjonelle strandsonen som vist i temakart. Det skal tas særlig hensyn til allmenne interesser så som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap ved plassering av tiltak.
- c) Det kan tillates enkel tilrettelegging og vedlikehold for allment friluftsliv innenfor LNFR- formål dersom dette ikke kommer i konflikt med andre interesser som kulturminner, naturmangfold eller reindrift. Eksempel på enkel tilrettelegging er stier, klopper og rasteplasser. Kommune og grunneier må kontaktes før tilretteleggingen kan bli utført.

Retningslinje: Det vises til del 1 av veileder «H-2401 Garden som ressurs» for vurdering om bygge- eller anleggstiltak er i tråd med LNFR-formålet.

Retningslinjer for dispensasjonsbehandling:

Ved vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, legger Rødøy kommune følgende kriterier til grunn for behandling av søknad om dispensasjon, i tillegg til kapittel 19 i plan- og bygningsloven.

Det vil være noe strengere vurdering av dispensasjonssøknader i LNFR-områder enn i LNFR-områder for spredt bebyggelse.

R1 – generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker i LNFR-områder:

- *Tiltak skal ikke komme i konflikt med naturmangfold. Søknaden skal inneholde en vurdering av hvordan §8, §9, §10, §11 og §12 i naturmangfoldloven er ivarettatt.*
- *Tiltak skal ikke berøre dyrkbar eller dyrka jord jf. jordlova §9. Dette omfatter også eventuell adkomstvei og ledninger til tiltaket det søkes om dispensasjon for. Videre kan ikke driften av landbruksarealer bli vanskeliggjort.*
- *Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom, havnivåstigning, jordskred, flomskred, snøskred, steinsprang eller kvikkleireskred. Dersom området det søkes om dispensasjon i inngår i aktsomhetsområder for ulike typer skred eller flom eller befinner seg under marin grense, skal en vurdering av reel fare utarbeidet av en fagkyndig legges ved dispensasjonssøknaden.*
- *Tiltak skal undersøkes i forhold til kulturminneloven. Dette betyr at søknaden skal sendes til kulturminnemyndighetene ved Sametinget og Fylkeskommunen for uttalelse før det kan gis dispensasjon for tiltaket.*
- *Tiltaket skal forholde seg til reindriften. Søknaden skal sendes til reindriftnutøverne for uttalelse før det kan gis dispensasjon for tiltaket dersom dette inngår i registrerte beiteområder, flyttlei, trekklei, oppsamlingsområder eller andre viktige områder for reindriften. Det vil ikke gis dispensasjon dersom tiltaket er til*

ulempe for reindrifta. Registrerte beiteområder kan sees på temakartene til reindrift på de digitale kartene Kilden til NIBIO.

- *Tiltaket skal ikke komme i konflikt med områder registrert som viktige eller svært viktige friluftsområder eller andre ferdselsårer. Disse områdene er registrert på det digitale kartet miljøstatus eller nordlandsatlas.*
- *Tiltak kan ikke plasseres på ubebygde holmer eller øyer.*

R2 – Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad for bolig eller fritidsbolig i LNFR

I tillegg til retningslinjene R1 skal følgende ivaretas i dispensasjonssøknaden:

- *Det kan ikke plasseres bygninger på koller/hauger eller slik at de får en uheldig silhuett-påvirkning på landskapet. Adkomstvei og andre terrenginngrep kan heller ikke gi en negativ påvirkning på landskapet.*
- *Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt av vegmyndighet.*
- *For boliger og fritidsboliger skal det være vann med tilfredsstillende drikkevannskvalitet jf. drikkevannsforskriften til bygget*
- *For boliger og fritidsboliger skal det være avløpsløsning i tråd med forurensningsforskriften til bygget*

R3 – Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad for naust i LNFR

I tillegg til retningslinjene R1 skal følgende ivaretas i dispensasjonssøknaden:

- *Naust skal fortrinnsvis plasseres i tilknytting til eksisterende naust*
- *Naust skal ikke hindre fri ferdsel i strandsonen*

2.4.2. LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

a) Nåværende

- i. **LS8-LS41** er avsatt til nåværende LNFR- areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.
- ii. Innenfor områdene avsatt til nåværende LNFR- areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. tillates det ikke oppført nye boliger, fritidsboliger eller næringsbygg. Unntaket er for ubebygde fradelte tomter fradelt før 1.januar 2022.
- iii. For ubebygde fradelte tomter tillates det etablert en enhet i tråd med fradelingsaken i tråd med lokaliserings- og utformingskriterier, samt krav om dokumentasjon i pkt. 2.4.2.1 for boliger, pkt. 2.4.2.2 for fritidsboliger og pkt. 2.4.2.3 for næringsbebyggelse.
- iv. For eksisterende bebyggelse kan det tillates tiltak jf. §20-4 eller § 20-5 så lenge disse er i tråd med lokaliserings- og utformingskriterier, samt krav om dokumentasjon i pkt. 2.4.2.1 for boliger, pkt. 2.4.2.2 for fritidsboliger og pkt. 2.4.2.3 for næringsbebyggelse.

Retningslinjer:

- Det vises til plan- og bygningsloven § 20-4 og byggesaksforskriften §3-1 med veiledning, samt plan- og bygningsloven § 20-5 og byggesaksforskriften §4-1 med veiledning.

b) Framtidig

- Innenfor områdene avsatt til framtidig LNFR- areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. tillates det oppført nye boliger, fritidsboliger eller næringsbygg i tillegg til tiltak tillatt i nåværende LNFR-arealer for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv..
- Antall nye enheter som tillates etablert innenfor områdene i planperioden fremkommer av følgende tabell. Rødøy kommune skal holde regnskap med etableringene i perioden:

Feltnavn i plankartet	Område	Maks antall nye boliger	Maks antall nye fritidsboliger	Maks antall nye næringsbygg	Maks antall enheter til sammen i området
LS1	Langnes	0	3	0	3
LS2a, b, c, d (skal ses under ett)	Rangsundøya	0	2*	2*	2 (summen av nye fritidsboliger og næringsbygg innenfor LS2a, b, c og d samlet) <i>Retningslinje: For eksempel dersom det bygges 2 fritidsboliger kan det bygges 0 nye næringsbygg. Dersom det bygges 2 enheter i LS2d kan det bygges 0 i LS2a, b og c.</i>
LS5	Rangsundøya	0	5	0	5
LS6	Sundøya øst	0	2	0	2
LS7	Sundøya vest	0	4	0	4

- For lokaliserings- og utformingskriterier, samt krav om dokumentasjon vises det til pkt. 2.4.2.2 for fritidsboliger og pkt. 2.4.2.3 for næringsbebyggelse.
- LS1:** Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye enheter skal geoteknisk vurdering utarbeides av fagkyndig.
- LS2a, b, c og d** (samlet):
 - Det er i utgangspunktet ikke krav om reguleringsplan for nye enheter.
 - I tillegg til lokaliserings-, utformingskrav og krav om dokumentasjon fra pkt. 2.4.2.2 og pkt. 2.4.2.3, skal ikke ny bebyggelse komme i konflikt med transportlinjer for reindrift.

- iii. Type næring som kan tillates er «små-skala» næringstiltak som ikke medfører støy, lukt, støv, annen forurensning eller trafikkøkning og som ikke kommer i konflikt med reindrift, landskap, jordbruksarealer, myr, friluftsjnteresser, naturmangfold, kulturminner eller fareområder. Dette skal dokumenteres i forbindelse med søknad om bruksendring og/eller byggesak før det kan gis igangsettingstillatelse.
- iv. Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye enheter skal geoteknisk vurdering utarbeides av fagkyndig.
- vi. **LS5:** Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye enheter skal geoteknisk vurdering utarbeides av fagkyndig.
- vii. **LS6:** Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye enheter skal geoteknisk vurdering utarbeides av fagkyndig.
- viii. **LS7:** Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye enheter skal geoteknisk vurdering utarbeides av fagkyndig.

2.4.2.1 Boliger i LNFR-areal for spredt bebyggelse

- i. For ny boligbebyggelse, tiltak jf. PBL. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende lokaliseringskriterier:
 - Det skal ikke bygges på registrert fulldyrka, overflatedyrka eller dyrkbar mark. Dette omfatter også adkomstvei og ledninger til tiltaket. Videre kan ikke driften av landbruksarealer bli vanskeliggjort ved plassering av tiltaket.
 - Minste avstand mellom nye enheter og dyrka mark er 20 meter.
 - Det skal ikke bygges slik at dyrka eller dyrkbart areal blir innebygd.
 - Bygninger kan ikke plasseres i konflikt med tilrettelagte stier (merket/ skiltet) eller tilrettelagte raste- og oppholdsplasser for friluftsliv. Eksisterende løypetraseer og oppholdsplasser skal opprettholdes.
 - Bygninger kan ikke plasseres slik at de er til hinder for, eller i fremtiden kan havne i konflikt med, aktiv reindrift, landbruksvirksomhet eller skogsdrift.
 - Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til eksisterende terreng, og skjæringer og fyllinger skal unngås. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5 m. Synlig del av grunnmuren skal ikke overstige 0,5 m.
 - Anleggs- og byggearbeider skal utføres på en slik måte at eksisterende terreng og vegetasjon i minst mulig grad blir berørt. Det er utbyggers ansvar å sørge for tilbakeføring av terreng og revegetering.
 - Det tillates ikke tiltak som omdisponerer/drenerer myr dypere enn 0,5 m.
 - Det kan ikke settes opp gjerder eller andre innretninger som hindrer tilgjengelighet til, eller fri ferdsel i strandsonen.
- ii. For ny boligbebyggelse, tiltak jf. PBL. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende utformingskriterier:
 - For etablering av andre typer bolig enn enebolig eller en gruppering på 3 eller fler eneboliger på samme eiendom, kreves reguleringsplan.
 - Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med landskapet og eksisterende bebyggelse i området. Det kan ikke plasseres bygninger på koller/hauger eller slik at de får en uheldig silhuett-påvirkning på landskapet. Adkomstvei

og andre terrenginngrep kan heller ikke gi en negativ påvirkning på landskapet.

- Maks utnyttelsesgrad: 30% BYA. Uavhengig av tomtestørrelse skal BYA på tomten ikke overskride 400 m². Maksimalt tillatt mønehøyde er 8,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av terrengnivået tas ikke hensyn til unaturlige oppfyllinger av tomta.
 - Maks tillat tomtestørrelse på nye fradelte tomter er 3000m².
- iii. For ny boligbebyggelse, tiltak jf. PBL. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende bestemmelser om dokumentasjon:
- Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom, havnivåstigning, jordskred, flomskred, snøskred, steinsprang eller kvikkleireskred. Dersom tiltaket inngår i aktsomhetsområder for ulike typer skred eller flom eller befinner seg under marin grense, skal en vurdering av reel fare utarbeidet av en fagkyndig dokumenteres i byggesaken.
 - Tiltak skal undersøkes i forhold til kulturminneloven. Dette betyr at søknad skal sendes til kulturminnemyndighetene ved Sametinget og Fylkeskommunen for uttalelse før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket.
 - Tiltaket skal forholde seg til reindriftsloven. Søknaden skal sendes til reindriftsutøverne for uttalelse før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket dersom dette inngår i registrerte beiteområder, flyttlei, trekklei, oppsamlingsområder eller andre viktige områder for reindrifta. Det vil ikke gis byggetillatelse dersom tiltaket er til ulempe for reindrifta.
 - Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt av vegmyndighet før det kan gis igangsettingstillatelse.
 - Det skal være etablert vann med tilfredsstillende drikkevannskvalitet jf. drikkevannsforskriften til boligen før det kan gis brukstillatelse
 - Det skal være etablert avløpsløsning i tråd med forurensningsforskriften til boligen før det kan gis brukstillatelse.

Retningslinjer:

- *Registrerte beiteområder og andre reindriftsarealer kan sees på temakartene til reindrift på de digitale kartene Kilden til NIBIO.*
- *NIBIOs kartdatabase «Kilden» benyttes for å vurdere om et område er registrert som fulldyrka eller overflatedyrka. Arealer registrert som fulldyrka, overflatedyrka eller innmarksbeite finnes på kartlag for jordbruksareal (AR5).*

2.4.2.2 Fritidsboliger i LNFR-areal for spredt bebyggelse

- i. For ny fritidsbebyggelse, tiltak jf. PBL. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende lokaliseringskriterier:
- Det skal ikke bygges på registrert fulldyrka, overflatedyrka eller dyrkbar mark. Dette omfatter også adkomstvei og ledninger til tiltaket. Videre kan ikke driften av landbruksarealer bli vanskeliggjort ved plassering av tiltaket.
 - Minste avstand mellom nye enheter og dyrka mark er 20 meter.

- Det skal ikke bygges slik at dyrka eller dyrkbart areal blir innebygd.
 - Bygninger kan ikke plasseres i konflikt med tilrettelagte stier (merket/ skiltet) eller tilrettelagte raste- og oppholdsplasser for friluftsliv. Eksisterende løypestråser og oppholdsplasser skal opprettholdes.
 - Bygninger kan ikke plasseres slik at de er til hinder for, eller i fremtiden kan havne i konflikt med, aktiv reindrift, landbruksvirksomhet eller skogsdrift.
 - Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til eksisterende terreng, og skjæringer og fyllinger skal unngås. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5 m. Synlig del av grunnmuren skal ikke overstige 0,5 m.
 - Anleggs- og byggearbeider skal utføres på en slik måte at eksisterende terreng og vegetasjon i minst mulig grad blir berørt. Det er utbyggers ansvar å sørge for tilbakeføring av terreng og revegetering.
 - Det tillates ikke tiltak som omdisponerer/drenerer myr dypere enn 0,5 m.
- ii. For ny fritidsbebyggelse, tiltak jf. pbl. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende utformingskriterier:
- For etablering av en gruppering på 3 eller flere fritidsboliger på samme eiendom, kreves reguleringsplan. Etablering av 1 eller 2 fritidsboliger kan etableres uten reguleringsplan.
 - Tomt som fradeles til fritidsformål skal ikke overstige 500m² dersom strandsone inngår eller 700 m² dersom det ikke er strandsone.
 - Fritidsbolig kan kun oppføres i én etasje. Hems og halvetasje kan tillates i tillegg.
 - Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med landskapet og eksisterende bebyggelse i området.
 - Det kan ikke plasseres bygninger på koller/hauger eller slik at de får en silhuett-påvirkning på landskapet. Adkomstvei og andre terrenginngrep kan heller ikke gi en negativ påvirkning på landskapet.
 - Maksimalt totalt bruksareal (BRA): hytte 110 m², uthus 30 m², garasje 30 m². Terrasser og verandaer kommer i tillegg til totalt bruksareal og skal samlet ikke overstige 20 m². Maksimalt tillatt gesimshøyde er 4,5 meter og mønehøyden skal ikke overstige 6,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av terrengnivået tas ikke hensyn til unaturlige oppfyllinger av tomta.
 - For uthus gjelder at disse skal bygges i sammenheng med fritidshuset/hytta og tilpasses denne med hensyn til materialvalg, form og farge. Det tillates kun ett frittliggende uthus pr. fritidseiendom.
 - Det skal ikke fjernes mer vegetasjon enn det som er nødvendig for plassering av hyttene.
- iii. For ny fritidsbebyggelse, tiltak jf. pbl. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende bestemmelser om dokumentasjon:
- Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom, havnivåstigning, jordskred, flomskred, snøskred, steinsprang eller kvikkleireskred. Dersom tiltaket inngår i aktsomhetsområder for ulike typer skred eller flom eller

befinner seg under marin grense, skal en vurdering av reel fare utarbeidet av en fagkyndig dokumenteres i byggesaken.

- Tiltak skal undersøkes i forhold til kulturminneloven. Dette betyr at søknad skal sendes til kulturminnemyndighetene ved Sametinget og Fylkeskommunen for uttalelse før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket.
- Tiltaket skal forholde seg til reindriftsloven. Søknaden skal sendes til reindriftsutøverene for uttalelse før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket dersom dette inngår i registrerte beiteområder, flyttlei, trekklei, oppsamlingsområder eller andre viktige områder for reindrifta. Det vil ikke gis byggetillatelse dersom tiltaket er til ulempe for reindrifta.
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt av vegmyndighet før det kan gis igangsettingstillatelse.
- For hytter med innlagt vann skal det være etablert vann med tilfredsstillende drikkevannskvalitet jf. drikkevannsforskriften til fritidsboligen før det kan gis brukstillatelse.
- Det skal være etablert avløpsløsning i tråd med forurensningsforskriften til fritidsboligen før det kan gis brukstillatelse.

Retningslinjer:

- *Registrerte beiteområder og andre reindriftsarealer kan sees på temakartene til reindrift på de digitale kartene Kilden til NIBIO.*
- *NIBIOs kartdatabase «Kilden» benyttes for å vurdere om et område er registrert som fulldyrka eller overflatedyrka. Arealer registrert som fulldyrka, overflatedyrka eller innmarksbeite finnes på kartlag for jordbruksareal (AR5).*
- *For hytter uten innlagt vann, og uten utslipp av avløpsvann fra toalettløsninger som utedo, biologisk toalett og forbrenningstoalett, trenger vanligvis ikke utslippstillatelse. Skulle gråvannet likevel være av en slik karakter at det fører til nevneverdig skade eller ulempe, kan kommunen likevel kreve søknad om utslippstillatelse etter forurensningslovens § 8. Det vises til Miljødirektoratet og veileder om utslipp fra spredt bebyggelse.*
- *Med innlagt vann regnes følgende «Vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg og lignende, som føres innendørs gjennom rør eller ledninger. Dette gjelder også hageslanger og regnvann som ledes gjennom takrenne og inn i bygningen, når disse brukes til aktiv oppfylling av innvendig tank. Én innvendig fast montert tank på inntil 25 liter går ikke under begrepet innlagt vann.»*

2.4.2.3 Næringsbebyggelse i LNFR-areal for spredt bebyggelse

- i. Innenfor områdene hvor det tillates spredt næringsbebyggelse tillates det oppført nye mindre «små-skala» næringstiltak som ikke medfører støy, lukt, støv, annen forurensning eller trafikkøkning og som ikke kommer i konflikt med reindrift, landskap, jordbruksarealer, myr, friluftsinnteresser, naturmangfold, kulturminner eller fareområder. Dette skal dokumenteres i forbindelse med søknad om bruksendring og/eller byggesak før det kan gis igangsettingstillatelse.

- ii. For ny bebyggelse, tiltak jf. pbl. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende lokaliseringskriterier:
- Det skal ikke bygges på registrert fulldyrka, overflatedyrka eller dyrkbar mark. Dette omfatter også adkomstvei og ledninger til tiltaket. Videre kan ikke driften av landbruksarealer bli vanskeliggjort ved plassering av tiltaket.
 - Minste avstand mellom nye enheter og dyrka mark er 20 meter.
 - Det skal ikke bygges slik at dyrka eller dyrkbart areal blir innebygd.
 - Bygninger kan ikke plasseres i konflikt med tilrettelagte stier (merket/ skiltet) eller tilrettelagte raste- og oppholdsplasser for friluftsliv. Eksisterende løypetraseer og oppholdsplasser skal opprettholdes.
 - Bygninger kan ikke plasseres slik at de er til hinder for, eller i fremtiden kan havne i konflikt med, aktiv reindrift, landbruksvirksomhet eller skogsdrift.
 - Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til eksisterende terreng, og skjæringer og fyllinger skal unngås. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5 m. Synlig del av grunnmuren skal ikke overstige 0,5 m.
 - Anleggs- og byggearbeider skal utføres på en slik måte at eksisterende terreng og vegetasjon i minst mulig grad blir berørt. Det er utbyggers ansvar å sørge for tilbakeføring av terreng og revegetering.
 - Det tillates ikke tiltak som omdisponerer/drenerer myr dypere enn 0,5 m.
- iii. For ny bebyggelse, tiltak jf. pbl. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende utformingskriterier:
- Maksimalt totalt bruksareal (BRA) er 500m². Krav om regulering for etablering av næring på BRA med mer enn 500m² må vurderes av kommunen.
 - Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med landskapet og eksisterende bebyggelse i området. Det kan ikke plasseres bygninger på koller/hauger eller slik at de får en silhuett-påvirkning på landskapet. Adkomstvei og andre terrenginngrep kan heller ikke gi en negativ påvirkning på landskapet.
- iv. For ny bebyggelse, tiltak jf. pbl. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende bestemmelser om dokumentasjon:
- Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom, havnivåstigning, jordskred, flomskred, snøskred, steinsprang eller kvikkleireskred. Dersom tiltaket inngår i aktsomhetsområder for ulike typer skred eller flom eller befinner seg under marin grense, skal en vurdering av reel fare utarbeidet av en fagkyndig dokumenteres i byggesaken.
 - Tiltak skal undersøkes i forhold til kulturminneloven. Dette betyr at søknad skal sendes til kulturminnemyndighetene ved Sametinget og Fylkeskommunen for uttalelse før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket.
 - Tiltaket skal forholde seg til reindriftsloven. Søknaden skal sendes til reindriftsutøverene for uttalelse før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket dersom dette inngår i registrerte beiteområder, flyttlei, trekklei,

oppsamlingsområder eller andre viktige områder for reindrifta. Det vil ikke gis byggetillatelse dersom tiltaket er til ulempe for reindrifta.

- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt av vegmyndighet før det kan gis igangsettingstillatelse.
- Det skal være etablert vann med tilfredsstillende drikkevannskvalitet jf. drikkevannsforskriften til enheten før det kan gis brukstillatelse
- Det skal være etablert avløpsløsning i tråd med forurensningsforskriften til enheten før det kan gis brukstillatelse.

Retningslinjer:

- Registrerte beiteområder og andre reindriftsarealer kan sees på temakartene til reindrift på de digitale kartene Kilden til NIBIO.
- NIBIOs kartdatabase «Kilden» benyttes for å vurdere om et område er registrert som fulldyrka eller overflatedyrka. Arealer registrert som fulldyrka, overflatedyrka eller innmarksbeite finnes på kartlaget for jordbruksareal (AR5).

2.4.3. Retningslinjer for dispensasjon i nåværende LNFR-områder for spredt bebyggelse

Retningslinjer for dispensasjonsbehandling:

Ved vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, legger Rødøy kommune følgende kriterier til grunn for behandling av søknad om dispensasjon, i tillegg til kapittel 19 i plan- og bygningsloven.

R1 – generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker i LNFR-områder med spredt bebyggelse:

- *Tiltak skal ikke komme i konflikt med naturmangfold. Søknaden skal inneholde en vurdering av hvordan §8, §9, §10, §11 og §12 i naturmangfoldloven er ivaretatt.*
- *Tiltak skal ikke berøre dyrkbar eller dyrka jord jf. jordlova §9. Dette omfatter også eventuell adkomstvei og ledninger til tiltaket det søkes om dispensasjon for. Videre kan ikke driften av landbruksarealer bli vanskeliggjort.*
- *Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom, havnivåstigning, jordskred, flomskred, snøskred, steinsprang eller kvikkleireskred. Dersom området det søkes om dispensasjon i inngår i aktsomhetsområder for ulike typer skred eller flom eller befinner seg under marin grense, skal en vurdering av reel fare utarbeidet av en fagkyndig legges ved dispensasjonssøknaden.*
- *Tiltak skal undersøkes i forhold til kulturminneloven. Dette betyr at søknaden skal sendes til kulturminnemyndighetene ved Sametinget og Fylkeskommunen for uttalelse før det kan gis dispensasjon for tiltaket.*
- *Tiltaket skal forholde seg til reindriftsloven. Søknaden skal sendes til reindriftsutøverne for uttalelse før det kan gis dispensasjon for tiltaket dersom dette inngår i registrerte beiteområder, flyttlei, trekklei, oppsamlingsområder eller andre viktige områder for reindrifta. Det vil ikke gis dispensasjon dersom tiltaket er til ulempe for reindrifta. Registrerte beiteområder kan sees på temakartene til reindrift på de digitale kartene Kilden til NIBIO.*

- For dispensasjonssøknader i **LS30a** skal reindrifta få minimum 6 ukers frist på å komme med uttalelse.
- Tiltaket skal ikke komme i konflikt med områder registrert som viktige eller svært viktige friluftsområder eller andre ferdselsårer. Disse områdene er registrert på det digitale kartet miljøstatus eller nordlandsatlas.
- Tiltak kan ikke plasseres på ubebygde holmer eller øyer.
- Tiltakets påvirkning på vannmiljø skal vurderes som en del av søknaden dersom det er bekk, elv eller vann i nærheten.

R2 – Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad for bolig eller fritidsbolig i LNFR

I tillegg til retningslinjene R1 skal følgende ivaretas i dispensasjonssøknaden:

- Det kan ikke plasseres bygninger på koller/hauger eller slik at de får en silhuett-påvirkning på landskapet. Adkomstvei og andre terrenginngrep kan heller ikke gi en negativ påvirkning på landskapet.
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt av vegmyndighet.
- For boliger og fritidsboliger skal det være vann med tilfredsstillende drikkevannskvalitet jf. drikkevannsforskriften til bygget
- For boliger og fritidsboliger skal det være avløpsløsning i tråd med forurensningsforskriften til bygget

R3 – Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad for naust i LNFR

I tillegg til retningslinjene R1 skal følgende ivaretas i dispensasjonssøknaden:

- Naust skal fortrinnsvis plasseres i tilknytting til eksisterende naust
- Naust skal ikke hindre fri ferdsel i strandsonen

2.5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner jf. §11-7 nr.6

Retningslinjer:

- Tiltak i vassdrag som kan medføre nevneverdige ulemper for allmenne interesser må ha tillatelse (konsesjon) etter vannressursloven.
- Tiltak som kan hindre at miljømålene som er satt for vann og vassdrag i Forvaltningsplan for vannregion Nordland ikke nås er ikke tillatt.

2.5.1. Drikkevann

- a) **VD1-13** er avsatt til nåværende drikkevann.

Retningslinje: Se også hensynssoner H110. Drikkevannskildene har vern etter Drikkevannsforskriften som gir rammer for tiltak og begrensninger som ligger til disse områdene.

UTKAST

3. Bestemmelser til hensynssoner jf.§11-8

3.1. Sikrings-, støy- og faresoner jf.§11-8 a)

3.1.1. Sikringssone drikkevannskilde med tilhørende nedslagsfelt

- a) Nedslagsfelt for drikkevann er avsatt med sikringssone **H110** i plankartet.
- b) Det tillates ikke etablert nye utedøer innenfor nedbørsfeltet til drikkevannskildene.

Retningslinje: Drikkevannskildene har vern etter Drikkevannsforskriften som gir rammer for tiltak og begrensninger som ligger til disse områdene.

3.1.2. Forurenset grunn

- a) Områdene **H190_1-4** er avsatt til sikringssoner for forurenset grunn.
- b) Det tillates ikke arealbruk som medfører risiko for at miljøgifter eksponeres til omgivelsene, eller gir skader på mennesker eller miljø

3.1.3. Faresone ras- og skredfare

- a) Faresone **H310** markerer aktsomhetsområder for ras- og skredfare.
- b) Før tiltak kan finne sted innenfor hensynssonen skal ras- og skredfare være avklart av fagkyndig og hensyntatt.

3.1.4. Faresone for flom

- a) Faresone **H320** markerer aktsomhetsområder for flom.
- b) Flomfare må vurderes og hensyntas ved regulering eller bygging innenfor faresone for flom.

3.1.5. Faresone kvikkleire

- a) Faresone **H390_1-7** markerer fareområder for kvikkleire.
- b) Før tiltak kan finne sted innenfor faresonen skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred.

Retningslinje: det vises til krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

3.2. Sone med særlige hensyn jf.§11-8 c)

3.2.1. Hensyn reindrift

- a) Områdene **H520** er angitt med særlig hensyn til reindrift.
- b) Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan være til ulempe for reindrifta.

3.2.2. Hensyn friluftsliv

- a) Områdene **H530** er angitt med særlig hensyn til friluftsliv.
- b) Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan skade eller redusere verdien av eksisterende friluftsliv. Det er tillatt med etablering av stier, skilting og andre tiltak som fremmer bruken av områdene til friluftsfremål.

3.2.3. Bevaring av naturmiljø

- a) Områdene **H560** er angitt med særlig hensyn til naturmiljø.
- b) Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan skade eller redusere verdien av eksisterende naturmiljø.

3.2.4. Bevaring av kulturmiljø

- a) Områdene **H570** er angitt med særlig hensyn til kulturmiljø.
- b) Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan skade eller redusere verdien av eksisterende kulturminner og kulturmiljø.
- c) Tiltak og aktivitet som bidrar til å fremme områdenes verdi som kulturmiljø er tillatt.
- d) Innenfor områder angitt med hensynet H570 Bevaring kulturmiljø skal alle planlagte tiltak oversendes Nordland Fylkeskommune og Sametinget for vurdering før kommunen kan fatte vedtak.

Retningslinje: Det vises til «kommunedelplan for kulturminner i Rødøy 2021-2031» (eller til enhver tid gjeldende kulturminneplan for Rødøy kommune), samt kulturminneloven.

3.3. Båndleggingszone jf. § 11-8 d)

3.3.1. Båndlegging for regulering etter PBL.

- a) Området H710 er båndlagt i påvente av regulering. Kommunedelplan for fylkesvei 17 Storvika - Reppen gjelder i området.

3.3.2. Båndleggingszone etter lov om naturvern

- a) Områdene markert med hensynssone **H720** er båndlagt etter lov om naturvern.
- b) Forvaltning skjer etter gjeldende Forskrift for verneområdene og er styrende for all bruk.

3.3.3. Båndlegging etter lov om kulturminner

- a) Områdene markert med hensynssone **H730** er båndlagt etter lov om kulturminner.
- b) Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule kulturminner eller på annen måte framkalle fare for at dette kan skje.

3.4. Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret jf. §11-8 f)

- a) Innenfor områdene avsatt med hensynssone **H910** gjelder vedtatt reguleringsplan

Retningslinje: Det vises til bestemmelse 1.1.2 ved motstrid mellom reguleringsplaner vedtatt før arealplanen og arealplanen.

UTKAST

