



Hábmera suohkan  
Hamarøy kommune

# Bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel 2026-2038



09.03.2026

## Innhold

|           |   |    |
|-----------|---|----|
| § 1.      | Rettsvirkninger.....  | 5  |
| § 2.      | Forholdet til eldre reguleringsplaner.....  | 5  |
| § 3.      | Generelle bestemmelser .....  | 5  |
| § 3.1.    | Plankrav .....  | 5  |
| § 3.1.1.  | Særskilt bestemmelse for utbyggingsområder innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire | 5  |
| § 3.1.2.  | Unntak fra plankrav .....   | 6  |
| § 3.2.    | Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak .....                   | 8  |
| § 3.2.1.  | Veianlegg .....   | 8  |
| § 3.2.2.  | Vann-, avløps- og overvannshåndtering .....   | 8  |
| § 3.3.    | Rekkefølgekrav.....   | 9  |
| § 3.4.    | Byggegrenser .....  | 9  |
| § 3.4.1.  | Byggegrense langs sjø og vassdrag .....   | 9  |
| § 3.4.2.  | Byggegrense mot kommunaltekniske anlegg og offentlig vei .....                      | 9  |
| § 3.5.    | Universell utforming og tilgjengelighet .....                                       | 10 |
| § 3.6.    | Leke- og uteoppholdsareal .....   | 10 |
| § 3.6.1.  | Arealkrav.....  | 10 |
| § 3.6.2.  | Funksjonskrav .....   | 10 |
| § 3.7.    | Parkering.....  | 11 |
| § 3.7.1.  | Krav til bilparkering.....  | 11 |
| § 3.7.2.  | Krav til sykkelparkering .....  | 11 |
| § 3.8.    | Estetisk utforming og landskapstilpasning .....                                     | 12 |
| § 3.8.1.  | Estetisk utforming.....   | 12 |
| § 3.8.2.  | Landskapstilpasning.....  | 12 |
| § 3.9.    | Støy.....   | 12 |
| § 3.10.   | Forurensning.....   | 12 |
| § 3.10.1. | Luftforurensning .....  | 12 |
| § 3.10.2. | Grunnforurensning .....   | 13 |
| § 3.10.3. | Lysforurensning .....   | 13 |
| § 3.11.   | Kulturminner .....  | 13 |
| § 3.12.   | Grønnstruktur .....   | 13 |
| § 3.13.   | Miljøoppfølging og -overvåking.....   | 13 |
| § 3.14.   | Bevaring av matjord.....  | 14 |
| § 3.15.   | Avfallshåndtering.....  | 14 |
| § 3.16.   | Håndtering av overskuddsmasser fra bygge- og anleggsarbeid .....                    | 14 |

|           |  |    |
|-----------|--|----|
| § 3.17.   | Risiko og sårbarhetsvurderinger .....  | 14 |
| § 3.17.1. | Stein-, snø-, jord- og flomskred .....   | 14 |
| § 3.17.2. | Leirskred .....  | 15 |
| § 3.17.3. | Havnivåstigning, stormflo og bølger .....  | 15 |
| § 3.18.   | Utbyggingsavtaler .....  | 15 |
| § 3.19.   | Hensyn til reindrift .....   | 15 |
| § 4.      | Bestemmelser til arealformål .....   | 15 |
| § 4.1.    | Bebyggelse og anlegg .....   | 15 |
| § 4.1.1.  | Fellesbestemmelser .....   | 15 |
| § 4.1.2.  | Boligbebyggelse .....  | 16 |
| § 4.1.3.  | Fritidsbebyggelse .....  | 16 |
| § 4.1.4.  | Forretninger .....   | 17 |
| § 4.1.5.  | Offentlig eller privat tjenesteyting .....   | 17 |
| § 4.1.6.  | Fritids- og turistformål .....   | 17 |
| § 4.1.7.  | Råstoffutvinning .....   | 18 |
| § 4.1.8.  | Næringsbebyggelse .....  | 18 |
| § 4.1.9.  | Idrettsanlegg .....  | 19 |
| § 4.1.10. | Andre typer bebyggelse og anlegg .....   | 20 |
| § 4.1.11. | Grav- og urnelund .....  | 20 |
| § 4.1.12. | Kombinert bebyggelse og anleggsformål .....  | 20 |
| § 4.2.    | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....   | 21 |
| § 4.2.1.  | Fellesbestemmelser .....   | 21 |
| § 4.2.2.  | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (areal) .....   | 21 |
| § 4.2.3.  | Havn .....   | 22 |
| § 4.2.4.  | Parkering .....  | 22 |
| § 4.2.5.  | Samferdselslinjer .....  | 22 |
| § 4.3.    | Grønnstruktur .....  | 22 |
| § 4.4.    | Landbruks-, natur- og friluftformål (LNFR) .....   | 23 |
| § 4.4.1.  | LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag ..... | 23 |
| § 4.4.2.  | LNFR areal for spredt bebyggelse .....   | 23 |
| § 4.5.    | Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone .....   | 24 |
| § 4.5.1.  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone .....  | 24 |
| § 4.5.2.  | Småbåthavn .....   | 25 |
| § 4.5.3.  | Drikkevann .....   | 25 |
| § 5.      | Bestemmelser til hensynssoner .....  | 25 |

|         |   |    |
|---------|---|----|
| § 5.1.  | Sikringssone H110 – Nedslagsfelt drikkevann .....                   | 25 |
| § 5.2.  | Andre sikringssoner H190.....                                       | 25 |
| § 5.3.  | Faresone H370 – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler).....      | 25 |
| § 5.4.  | Faresone H390 – Annen fare .....                                    | 25 |
| § 5.5.  | Sone med angitte særlige hensyn H550 – Hensyn landskap .....        | 25 |
| § 5.6.  | Sone med angitte særlige hensyn H570 – Bevaring kulturmiljø.....    | 25 |
| § 5.7.  | Båndleggingssone H720 – Båndlegging etter lov om naturvern .....    | 26 |
| § 5.8.  | Båndleggingssone H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner ..... | 26 |
| § 5.9.  | Båndleggingssone H740 – Båndlegging etter andre lover.....          | 26 |
| § 5.10. | Videreføring av reguleringsplan H910.....                           | 26 |

## § 1. Rettsvirkninger

Disse bestemmelsene gjelder for denne kommuneplanens arealdel. I tillegg til bestemmelsene er det gitt retningslinjer (*i kursiv*). Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men skal legges til grunn ved arealplanlegging samt tillegges vekt ved behandling av byggesaker.

Denne kommuneplanens arealdel omfatter Hamarøy kommunes landområder, med unntak av Drag og Oppeid, som omfattes av egne kommunedelplaner.

Denne kommuneplanens arealdel erstatter kommuneplanens arealdel for Hamarøy med planID 200901 vedtatt 15.10.2009, kommuneplanens arealdel for Tysfjord med planID 2011170 vedtatt 16.12.2015, kommunedelplan for Innhavet med planID 1999001 vedtatt 08.02.1990, kommunedelplan for Ulvsvåg med planID 198902 vedtatt 02.11.1989 og kommunedelplan for Nordbygda med planID 199901 vedtatt 09.09.1999.

For sjøområdene gjelder interkommunal kystsoneplan for Evenes, Narvik og Hamarøy med planID 202103 vedtatt 23.03.2023. Der forannevnte plan og denne kommuneplanens arealdel overlapper, gleder denne kommuneplanens arealdel foran.

### Retningslinje – opplysning:

*Kommuneplanens arealdel består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. Plankartet og bestemmelsene er juridisk bindende for arealbruken innenfor planens avgrensning.*

*Det er utarbeidet temakart for:*

- *Aktsomhet for flom, kvikkleire, snøskred, steinsprang samt jord- og flomskred. Aktsomhetsområdene er hentet fra NVEs aktsomhetskart 09.03.2026, og er et øyeblikksbilde fra denne datoen. Det vises til NVEs til enhver tid oppdaterte aktsomhetskart.*

## § 2. Forholdet til eldre reguleringsplaner

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er vist med hensynssone H910. § 3 (generelle bestemmelser) skal imidlertid gjelde foran ved motstrid, evt. utfylle bestemmelsene til reguleringsplanen dersom planen ikke har bestemmelser om forholdet.

## § 3. Generelle bestemmelser

### § 3.1. Plankrav

Før gjennomføring av tiltak etter plan- og bygningslovens §20-1 kan det kreves reguleringsplan.

Kommunen kan stille krav om områderegulering for områder der det kan være nødvendig for å sikre helhetlige planløsninger.

### Retningslinje:

*Tiltak etter plan- og bygningslovens §20-1 bokstav c, e, f, g, h, i, m og n, og tiltak etter §§20-4 og 20-5 faller som oftest ikke innenfor plankravet. Hvilke tiltak som utløser plankrav, skal vurderes konkret i hver enkelt sak.*

#### § 3.1.1. Særskilt bestemmelse for utbyggingsområder innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire

For alle områder hvor det tillates etablert bebyggelse som ligger i aktsomhetsområder for kvikkleire, er det plankrav. Plankravet bortfaller dersom oppdaterte aktsomhetskart viser at det ikke er kvikkleirefare i området, eller at området er friskmeldt fra kvikkleirefare, jf. § 3.17.

Retningslinje:

NVEs til enhver tid gjeldende aktsomhetsområder skal legges til grunn for saksbehandlingen.

§ 3.1.2. Unntak fra plankrav

Unntak fra plankrav gjelder ikke for områder hvor det er stilt særskilt plankrav, jf. enkelte felter / områder som er ramset opp i tabeller under § 4.

For å unnta et tiltak fra plankravet skal følgende vilkår være oppfylt (gjelder bokstav a, b, c og d):

- I tråd med arealformål
- Oppfyller krav til parkering
- Innenfor maks tillatt utnyttingsgrad og byggehøyder
- Tiltaket er ikke i konflikt med etablert grønnstruktur eller atkomst til grønnstruktur
- Byggesøknaden belyser og ivaretar forhold som normalt ville blitt vurdert i en reguleringsplan, herunder teknisk infrastruktur og forholdet til annet relevant lovverk
- Nye tomter er tilpasset øvrig eiendomsstruktur med gode arrondering.

Retningslinje:

For områdene gjelder i tillegg bestemmelser etter særlov, herunder kulturminneloven, naturmangfoldloven, jordloven eller forurensningsloven.

*a. Eksisterende boligbebyggelse*

I områder avsatt til nåværende boligbebyggelse eller i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse i områder avsatt til fremtidig boligbebyggelse, kan det søkes om tillatelse til oppføring av inntil 4 nye boenheter innenfor tomtegrensen uten reguleringsplan. Det samme gjelder fradeling iht. første setning.

I tillegg til oppramsede punkter under § 3.1.2, skal krav til leke- og uteoppholdsareal være oppfylt.

*b. Eksisterende fritidsbebyggelse*

I tilknytning til områder avsatt til nåværende fritidsbebyggelse eller i tilknytning til eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse, kan det søkes om tillatelse til oppføring av inntil 4 nye boenheter innenfor tomtegrensen uten reguleringsplan. Det samme gjelder fradeling iht. første setning.

*c. Eksisterende næringsbebyggelse / handel*

I områder avsatt til nåværende næringsbebyggelse eller i tilknytning til eksisterende næringsbebyggelse i områder avsatt til fremtidig næringsbebyggelse, kan det søkes om tillatelse til nybygg, påbygg, tilbygg samt bruksendring til annen type næring, inntil 500 m<sup>2</sup> BRA uten reguleringsplan. Det samme gjelder fradeling iht. første setning.

*d. Offentlig eller privat tjenesteyting*

I områder avsatt til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting, kan det søkes om tillatelse til nybygg, påbygg, tilbygg samt bruksendring til annen type offentlig eller tjenesteyting, inntil 500 m<sup>2</sup> BRA uten reguleringsplan. Det samme gjelder fradeling iht. første setning.

*e. Råstoffutvinning*

I områder avsatt til nåværende råstoffutvinning eller i tilknytning til eksisterende råstoffutvinning i områder avsatt til fremtidig råstoffutvinning, kan det tas ut mineralske råstoffer og masser inntil 500 m<sup>3</sup> som en utvidelse av eksisterende uttak, uten reguleringsplan.

Følgende skal være oppfylt:

- Det skal gjøres rede for tiltakets virkninger for landskapet og nærmiljøet samt støv- og støyproblematikk.
- Det skal gjøres rede for hvordan deponering av masser / mellomagring tenkes håndtert samt istandsetting og etterbruk.

Retningslinje:

*For områdene gjelder i tillegg bestemmelser etter særlov, herunder mineralloven og forurensningsloven.*

*f. Andre typer bebyggelse og anlegg – naust*

I områder avsatt til nåværende andre typer bebyggelse og anlegg - naust kan det søkes om tillatelse til oppføring av inntil 2 nye naust uten reguleringsplan. I områder avsatt til nåværende fritidsbebyggelse eller nåværende LNFR-areal for spredt fritidsbebyggelse og boligbebyggelse, kan det søkes om tillatelse til oppføring av 1 nytt naust uten reguleringsplan. Det samme gjelder fradeling iht. de to første setningene. Følgende skal være oppfylt:

- Tiltaket oppfyller krav til maks tillatt utnyttingsgrad og byggehøyder
- Hensynet til allmennhetens tilgang til strandsonen er ivarettatt.

*g. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

I områder avsatt til parkering og i tilknytning til samferdselslinjer, kan det søkes om tillatelse til etablering av få antall parkeringsplasser, gang- og sykkelvei, fortau samt mindre samferdselstiltak uten reguleringsplan. Følgende skal være oppfylt:

- Tiltak utløser ikke vesentlig terrenginngrep og kan tilpasses landskapet
- Byggesøknaden skal belyse og ivareta forhold som normalt ville blitt vurdert i en reguleringsplan, herunder forholdet til annet relevant lovverk

Retningslinje:

*Med vesentlig terrenginngrep menes inngrep som innebærer store sprengningsarbeider og / eller store oppfyllingsarbeider.*

*Med mindre samferdselstiltak menes for eksempel etablering av busstopp eller andre mindre konstruksjoner og mindre veiutbedringer.*

*h. Grønnstruktur og LNFR-områder*

I områder avsatt til grønnstruktur og LNFR-områder (eksisterende og fremtidig) kan det søkes om tillatelse til enkle tiltak som tilrettelegger for friluftsliv uten reguleringsplan. Følgende skal være oppfylt:

- Tiltak medfører ikke vesentlig terrenginngrep og kan tilpasses landskapet
- Tiltak kommer ikke i konflikt med andre vesentlige LNFR-interesser
- Byggesøknaden skal belyse og ivareta forhold som normalt ville blitt vurdert i en reguleringsplan, herunder forholdet til annet relevant lovverk

Retningslinje:

*Med vesentlig terrenginngrep menes inngrep som innebærer store sprengningsarbeider og / eller oppfyllingsarbeider.*

Med enkle tiltak menes for eksempel tursti, gapahuk, grillplass o.l. Gapahuker /mindre bygg for allmenn bruk bør ikke overstige 20 m<sup>2</sup> i BYA og 4 m i byggehøyde.

*i. LNFR-areal for spredt bolig-, fritids-, eller næringsbebyggelse*

I områder avsatt til LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse kan det tillates tiltak slik som beskrevet i § 3.1.2 bokstav a, b og c og med tilhørende vilkår, uten reguleringsplan.

*j. Tiltak i sjø og strandsone*

Det kan søkes om tillatelse til mindre utvidelse av eksisterende kaier og moloer, utlegging av enkle flytebrygger, mindre utfyllinger, etablering av navigasjonsinstallasjoner og mindre utdypninger av farleder uten reguleringsplan.

Følgende skal være oppfylt:

- Tiltaket er i tråd med arealformål
- Tiltaket gjelder etablering eller utvidelse av småbåthavn med inntil 6 båtplasser. I områder avsatt til boligbebyggelse tillates det etablert plass til én båt per boenhet.
- Byggesøknaden skal belyse atkomstforhold, parkeringsløsning, strømningsforhold, utforming og bruk.
- Forholdet til forurensningsloven, havne- og farvannsloven, naturmangfold og kulturminner skal gjøres rede for.

Retningslinje:

Det skal etterstrebes å samle båtplassene til ei fellesbrygge til erstatning for mange små.

Med mindre utdypninger menes mudring med inntil 1,5 m fra opprinnelig havbunn.

### § 3.2. Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak

#### § 3.2.1. Veianlegg

Veianlegg skal planlegges og utføres i tråd med gjeldende kommunalteknisk norm. Kravene skal tilpasses tiltakets størrelse, funksjon og lokale forhold. For veianlegg som skal overtas av kommunen, skal Statens vegvesens håndbøker og veinormaler legges til grunn. For mindre, private tiltak kan det tillates enklere løsninger, forutsatt at hensynet til trafiksikkerhet, framkommelighet og drift er ivarettatt. Ved planlegging skal det tas hensyn til gående, syklende og trafiksikkerhet.

Alle planforslag skal prioritere tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, og ta hensyn til virkningene for trafiksikkerhet og framkommelighet på berørte veinett.

#### § 3.2.2. Vann-, avløps- og overvannshåndtering

Den til enhver tid gjeldende kommunalteknisk norm skal gjelde.

Det skal utarbeides rammeplan / overordnet plan for vann, avløp og overvann ifm. utarbeiding av reguleringsplan. Planen skal vise løsninger for hele planområdet og sammenheng med overordnet hovedsystem.

Terreng- og overflateutforming, grønstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering skal ses i sammenheng. Overvann skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og åpne vannveier. Ved påslipp til offentlig overvannsnett skal tiltakshaver dokumentere ledig kapasitet på overvannsnett.

Ifm. utarbeiding av reguleringsplan skal det redegjøres for hvordan overvannet tenkes håndtert. Forholdet mellom harde og permeable flater skal dokumenteres.

Naturlige flomveier skal ivaretas. Ved søknad om tiltak eller utarbeiding av reguleringsplan som berører eksisterende flomveier skal det settes av areal for nye flomveier.

### § 3.3. Rekkefølgekrav

Utbygging kan ikke skje før nødvendig infrastruktur og kapasitet er tilfredsstillende sikret. Kravene skal stå i forhold til tiltakets størrelse og karakter. For mindre tiltak kan kommunen tillate trinnvis etablering av infrastruktur, dersom hensynet til helse, miljø og sikkerhet er ivaretatt.

#### Retningslinje:

*Kommunen kan ifm. planarbeid som legger til rette for boligformål, kreve at det skal foreligge dokumentasjon på at det er tilstrekkelig barnehage- eller skolekapasitet.*

### § 3.4. Byggegrenser

#### § 3.4.1. Byggegrense langs sjø og vassdrag

Byggegrense langs sjø fremgår av plankartet. Langs vassdrag skal det være en byggegrense på 30 m.

Forbudet gjelder ikke:

- Ved etablering av flytebrygge og naust og ved fradeling av nausttomt som er i tråd med gjeldende planverk.
- Nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, jf. § 4.4.1.
- Ved iverksetting av tiltak som tilrettelegger for friluftsliv i områder avsatt til LNFR-formål, herunder LNFR-areal for spredt bebyggelse.
- Når byggegrensen er fastsatt i gjeldende reguleringsplan.
- Mindre utbedringer av eksisterende vei.

Mindre tiltak i LNFR-areal i tilknytning til eksisterende hovedbygg kan tillates, men skal ikke plasseres nærmere strandsonen enn eksisterende bygg.

Oppsetting av nødvendige navigasjonsinstallasjoner langs farleder tillates.

Langs de vernede vassdragene Forsåvassdraget (inkl. Kilvatnet og Skilvatnet), Varpavassdraget, Hellmovassdraget samt Kvannelva skal det være en sone på 100 m, med unntak av F3 Kilvatnet, som skal ha en sone på 50 m. Forbudet gjelder ikke ved iverksetting av tiltak som tilrettelegger for friluftsliv.

#### Retningslinje:

*Med mindre tiltak menes mindre tilbygg, redskapshus, terrasser og fasadeendringer.*

*Med mindre utbedringer av eksisterende vei menes etablering av møteplasser og mindre breddeutvidelser.*

#### § 3.4.2. Byggegrense mot kommunaltekniske anlegg og offentlig vei

##### a. Offentlige vann- og avløpsanlegg

Byggverk tillates ikke oppført nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 4 m.

##### b. Kommunal vei

Mot kommunal vei gjelder veglovens bestemmelser for byggegrenser langs kommunale veier.

Der det ikke er til hinder for sikt og trafikkavvikling kan garasjer plasseres inntil 3 m fra veikant, dersom garasjen ligger parallelt med veien.

### c. Fylkesvei og riksvei

Mot fylkesvei og riksvei gjelder veglovens bestemmelser og rammeplan for avkjørsler og byggegrenser langs fylkesveier i Nordland, med mindre annet er bestemt i reguleringsplan.

#### § 3.5. Universell utforming og tilgjengelighet

Universell utforming skal innarbeides i all planlegging og utbygging i tråd med plan- og bygningslovens formål og tilhørende forskrifter.

#### § 3.6. Leke- og uteoppholdsareal

Ved utforming av uteoppholdsareal skal permeabelt dekke alltid vurderes.

Ifm. planarbeid og ved søknader om byggetillatelse skal det settes av tilstrekkelig areal til utendørs leke- og oppholdsarealer i samsvar med krav gitt i §§ 3.6.1 og 3.6.2.

##### § 3.6.1. Arealkrav

Ved etablering av eneboliger, tomannsboliger eller rekkehus skal det etableres minimum 50 m<sup>2</sup> leke- og uteoppholdsareal per boenhet. Ved etablering av leilighetsbygg skal det etableres 25 m<sup>2</sup> leke- og uteoppholdsareal per boenhet.

Krav til leke- og uteoppholdsareal, ved etablering av eneboliger og tomannsboliger, skal løses på egen tomt.

Ved etablering av konsentrert småhusbebyggelse (herunder rekkehus og leilighetsbygg) og blokkbebyggelse eller flermannsboliger, med 3 eller flere boenheter, skal krav til leke- og uteoppholdsareal løses i felles areal. Minimum 5 m<sup>2</sup> av de 25 m<sup>2</sup> skal være privat. Resterende areal skal inngå i felles leke- og uteoppholdsareal.

Felles leke- og uteoppholdsareal skal være på bakkeplan / terreng.

Felles uteoppholdsareal skal ikke ligge mer enn 100 m fra inngang til bolig, og skal være minst 80 m<sup>2</sup>.

##### § 3.6.2. Funksjonskrav

Felles leke- og uteoppholdsareal skal være tilpasset de minste barnas behov, og skal minimum inneholde lekeapparater / aktiviteter og sitteplasser.

Offentlige friområder, parker eller plasser kan ikke brukes til å løse kravet til felles leke- og uteoppholdsareal.

Felles leke- og uteoppholdsareal skal ha solrik beliggenhet, være skjermet for støy, vind og snødrev, samt være flatere enn 1:3. Arealene skal for øvrig ikke være smalere enn 10 m, være tilfredsstillende belyst og sikret mot forurensning og annen helsefare.

Arealene skal ha en variert utforming, være egnet til allsidig lek og aktivitet for ulike aldersgrupper sommer og vinter, og skal ha god vegetasjonsbruk som gir estetiske kvaliteter til området rundt.

Felles leke- og uteoppholdsareal skal være opparbeidet og tilgjengelig før det gis ferdigattest eller brukstillatelse for første bolig.

#### Retningslinje:

*Terrenget på felles leke- og uteoppholdsareal bør ha en variert form med variert underlag, eksempelvis gress, sand, grus osv.*

### § 3.7. Parkering

Ved utforming av utendørs parkeringsareal skal permeabelt dekke alltid vurderes.

Ifm. reguleringsplanarbeid og ved søknader om byggetillatelse, skal det settes av tilstrekkelig areal til bil- og sykkelparkering i samsvar med krav gitt i tabellen nedenfor.

Tabell 1: Krav til parkering

|  | Beregningsgrunnlag               | Bil<br>(minimumskrav –<br>makskrav) | Sykkel<br>(minimumskrav) |
|--|----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Bolig (enebolig, tomannsbolig og rekkehus) | Boenhet                          | 1 - 2                               | 1                        |
| Bolig (leiligheter)                        | Boenhet                          | 0,5 - 1                             | 1                        |
| Omsorgsbolig                               | Sengeplass                       | 0,5 – 1,5                           | 0,5                      |
| Barnehage                                  | Årsverk                          | 0,5 - 1                             | 0,5                      |
| Skole                                      | Årsverk (bil) / Elev<br>(sykkel) | 0,5 - 1                             | 0,5                      |
| Sykehus / sykehjem                         | Pr. seng                         | 0,25 - 0,5                          | 0,25                     |
| Kulturhus                                  | Per sitteplass                   | 0,25 - 0,5                          | 0,25                     |
| Kontor                                     | 100 m <sup>2</sup> BRA           | 0,5 - 2                             | 1                        |
| Forretning                                 | 100 m <sup>2</sup> BRA           | 0,5 - 2                             | 0,5                      |
| Industri / lager                           | 100 m <sup>2</sup> BRA           | 0,25 - 1                            | 0,25                     |
| Beverting                                  | 100 m <sup>2</sup> BRA           | 0,5 - 1,5                           | 1                        |
| Overnatting                                | Gjesterom                        | 0,25 - 1                            | 0,25                     |
| Småbåthavn                                 | Pr. båtplass                     | 0,25 - 0,75                         | 0,25                     |

Statens vegvesens håndbok N100 skal legges til grunn for utforming av bil- og sykkelparkering.

#### § 3.7.1. Krav til bilparkering

Antall parkeringsplasser skal rundes opp til hele tall.

Innendørs parkeringsplasser skal utformes med tilrettelegging for lade plass for elbiler.

Parkering skal skje på egen eiendom, men kommunen kan godkjenne at parkeringsplasser helt eller delvis blir anlagt i rimelig nærhet utenfor egen eiendom. I så fall skal det foreligge tinglyst avtale på leieforholdet som ikke kan avlyses uten kommunens samtykke.

Der ulike funksjoner med besøkstopper i forskjellige deler av døgnet og / eller uka, skal sambruk av parkeringsplasser alltid vurderes. Kommunen skal da vurdere om kravet til totalt antall plasser kan reduseres.

#### § 3.7.2. Krav til sykkelparkering

Bestemmelsen gjelder ved opparbeiding av felles sykkelparkeringsplasser.

En andel av utendørs sykkelparkeringsplasser skal være under tak. Andelen angis i reguleringsplan, eller dokumenteres i byggesøknaden.

Det skal være tilrettelagt for å lade elsykler i eller i tilknytning til sykkelboder.

### § 3.8. Estetisk utforming og landskapstilpasning

#### § 3.8.1. Estetisk utforming

Ny bebyggelse og anlegg skal sikres god estetisk utforming tilpasset bebyggelsens eller anleggets funksjon, og i samspill med omgivelsene.

Nybygg og tilbygg/påbygg skal underordne seg eksisterende bebyggelsesstruktur når det gjelder:

- Formspråk, herunder takform, takvinkel, fasadeutforming, vindustype og kledning
- Materialvalg, herunder taktekke
- Volum, herunder proporsjoner, grunnflate og byggehøyde
- Møneretning

Fasader skal utformes med gode detaljer, og det skal benyttes materialer av høy kvalitet.

Det tillates aktiv bruk av tak og fasader for alle bygg hvor dette ikke kommer i konflikt med kulturminne- eller landskapsinteresser.

#### Retningslinje:

*Kommunen kan også kreve at offentlige uterom og fellesareal skal opparbeides med høy kvalitet på belegg, beplantning og møblering.*

*Med aktiv bruk av tak og fasader menes for eksempel solceller, solfangere til produksjon av energi, og tak med vannfordrøyende egenskaper (blå / grønne tak).*

#### § 3.8.2. Landskapstilpasning

Ny bebyggelse og anlegg skal underordne seg landskapet på en slik måte at det ikke bryter horisontlinjer (åsprofiler, bakkekammer) eller kommer i konflikt med andre markerte landskapstrekk.

#### Retningslinje:

*Utbyggingsområdenes naturlige vegetasjon skal så langt som mulig søkes bevart.*

*Ved større utbyggingsprosjekter kan kommunen kreve utarbeiding av stedsanalyse.*

### § 3.9. Støy

Grenseverdiene i den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn for planarbeid og byggesaksbehandling.

Det skal gjøres en støyutredning dersom:

- Det planlegges støyfølsom bebyggelse som kan være eller er utsatt for støy over grenseverdier i T-1442, herunder planlegging av støyfølsom bebyggelse i rød eller gul støysone. Det skal legges vekt på gode avbøtende tiltak som gir tilfredsstillende innendørs støynivå, tilgang til stille uteoppholdsareal samt stille side for bebyggelsen.
- Det planlegges støyende anlegg/virksomhet.

### § 3.10. Forurensing

#### § 3.10.1. Luftforurensning

Den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal legges til grunn for reguleringsplanarbeid og byggesaksbehandling.

### § 3.10.2. Grunnforurensning

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

### § 3.10.3. Lysforurensning

I utmarksområder er naturlig lys og mørke en viktig miljømessig og opplevelsesmessig kvalitet som skal bevares.

Belysning av uteområder og fasader skal utformes slik at lysforurensning minimeres.

#### Retningslinje:

*For å bidra til å redusere lysforurensning skal disse 5 prinsippene legges til grunn: 1) Bruk av lys kun der det er nødvendig 2) Belysningen bør være rettet mot området som trenger det, og skal rettes mest mulig ned mot bakken 3) Bruk av så lave lysnivåer som mulig for å unngå blinding 4) Bruk av varm fargetemperatur på lyskilden der ikke annet er påkrevd ved lov eller forskrift 5) Bruk lysstyringsutstyr som timer eller bevegelsesdetektorer for å sikre at lys er dempet når det er mulig, og slått av når det ikke trengs.*

### § 3.11. Kulturminner

Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal ivaretas i planarbeid og byggesaker.

Tiltak som berører fredede og vernede kulturminner og -miljøer, kan ikke utføres uten godkjenning fra kulturminnemyndighetene.

Kulturminnelovens aktsomhets- og meldeplikt vedrørende kulturminnefunn i grunnen og i sjøbunn / fjæresonen gjelder for hele kommunen.

#### Retningslinje:

*Kommunen kan stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien til bygninger og anlegg som er SEFRAK-registret eller som er bevaringsverdige, men hvor verneverdi ikke er avklart, ifm. planarbeid som berører slike bygninger og anlegg eller ved søknad om riving / ombygging.*

*Den til enhver tids gjeldende kulturmiljøplan og grunnlagsdokumentet «Kulturmiljø – Forslag til hensynssoner kulturmiljø i kommuneplanens arealdel» (Norconsult, 2025) skal legges til grunn for saksbehandlingen.*

### § 3.12. Grønnstruktur

Sammenhengende grøntdrag og grønne lunger samt friluftskorridorer /turdrag mellom bebyggelse og turområder skal ivaretas.

Ved beplantning skal det legges vekt på planter som fremmer et variert biologisk liv.

### § 3.13. Miljøoppfølging og -overvåking

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det medfølge et overordnet miljøprogram.

I reguleringsplaner som berører viktige miljøforekomster, vassdrag eller kan føre til forurensning eller skade, skal det innarbeides rekkefølgebestemmelser som sørger for at det i tillegg blir utarbeidet miljøoppfølgingsplan som skal redegjøre for hvordan hensynene i miljøprogrammet konkret vil bli ivaretatt.

Retningslinje:

Ved utarbeiding av miljøprogram og miljøoppfølgingsplan skal det tas utgangspunkt i NS3455 (Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø). Omfanget av dokumentet skal tilpasses prosjektets størrelse og kompleksitet).

### § 3.14. Bevaring av matjord

I plan- og byggesaker som legger til rette for formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det utarbeides matjordplan som sikrer at jordressursene fortsatt kan brukes til matproduksjon ved nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark.

Matjordplanen skal inneholde:

- Beskrivelse av matjorda i planområdet
- Vurdering og avklaring av mottaksarealer
- Beskrivelse av mottaksarealet
- Bruk av matjorda fra planområdet
- Utførelse av jordflyttingen

Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan.

Det skal utarbeides bestemmelser i reguleringsplan som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen.

Det skal foreligge dokumentasjon på disponering av matjord før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

### § 3.15. Avfallshåndtering

Nødvendig areal for håndtering av husholdningsavfall skal dokumenteres i reguleringsplan og planlegges slik at støy og sjenanse mot boliger reduseres mest mulig.

Ved bygging av flere enn tre boenheter skal det benyttes felles avfallscontainere, eller de løsningene renovasjonsselskapet godkjenner.

### § 3.16. Håndtering av overskuddsmasser fra bygge- og anleggsarbeid

For tiltak som medfører uttak av faste masser på mer enn 150 m<sup>3</sup> skal det utarbeides massebudsjett ifm. søknad om igangsettingstillatelse. Massebudsjettet skal dokumentere uttak, disponering og deponering av massene. Før midlertidig brukstillatelse kan foreligge, skal det foreligge et masseregnskap.

### § 3.17. Risiko og sårbarhetsvurderinger

#### § 3.17.1. Stein-, snø-, jord- og flomskred

Ved utbygging i skredutsatte områder, herunder i aktsomhetsområde for stein-, snø-, jord- og flomskred, skal det gjøres geologiske vurderinger av fagkyndig. Vurderingene skal gi svar på om planområdet / tiltaksområdet kan bygges ut og eventuelt på hvilke vilkår.

Retningslinje:

NVEs til enhver tid gjeldende aktsomhetsområder skal legges til grunn for saksbehandlingen.

### § 3.17.2. Leirskred

Ved utbygging i skredutsatte områder, herunder i aktsomhetsområde for marin leire eller i områder med marine avsetninger, hav- og fjordavsetninger eller elveavsetninger, skal det gjøres geotekniske vurderinger. Vurdering skal gjøres av fagkyndig. Dersom det kan dokumenteres at det er grunt til berg (< 2m) eller berg i dagen, som er representativt for hele byggeområdet / planområdet og områdene i terrenget ovenfor, er det ikke fare for områdeskred.

Dersom det påvises kvikkleire må område- og lokalstabilitet dokumenteres av fagkyndig.

#### Retningslinje:

*NVEs til enhver tid gjeldende aktsomhetsområder skal legges til grunn for saksbehandlingen.*

### § 3.17.3. Havnivåstigning, stormflo og bølger

Av hensyn til havnivåstigning og stormflo fastsettes byggehøyde for overflate gulv (laveste gulvhøyde) i henhold til tabellen nedenfor, med mindre Statens kartverk har gjort nye beregninger (jf. Se havnivå). I så fall skal nye / oppdaterte beregninger legges til grunn.

Bygninger og anlegg som tåler oversvømmelse kan tillates plassert lavere.

*Tabell 2: Returnivå stormflo*

| Returnivå stormflo NN2000 (cm) |             |              |
|--------------------------------|-------------|--------------|
| 20 år (F1)                     | 200 år (F2) | 1000 år (F3) |
| 260                            | 340         | 360          |

#### Retningslinje:

*Statens kartverk har utarbeidet løsningen Se havnivå hvor effekten av stormflo kombinert med økt havnivå er beregnet og vist i kart. De til enhver tid gjeldende beregninger gjort av Statens kartverket (Se havnivå) skal legges til grunn for vurderinger av laveste gulvhøyde.*

*Bygg og anlegg som ikke tåler oversvømming bør ikke legges under høyeste estimerte vannstands nivå for 200 års gjentaksintervall.*

I tillegg til nivåene på stormflo og økt havnivå, må alltid bølgepåvirkning tas med i beregningene.

### § 3.18. Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler kan inngås i den utstrekning kommunestyrets forutsetningsvedtak etter pbl. § 17-2 gir adgang til.

### § 3.19. Hensyn til reindrift

Den til enhver tid gjeldene reindriftens arealbrukskart (reindriftskart) skal legges til grunn ved vurderinger som angår reindrift og ved kommunal saksbehandling.

## § 4. Bestemmelser til arealformål

### § 4.1. Bebyggelse og anlegg

#### § 4.1.1. Fellesbestemmelser

Byggehøyder skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng eller tiliggende gatenivå. I terreng som er brattere enn 1:5 skal byggehøyder måles fra planert terreng rundt bygningen.

Ved pulttak skal høyeste gesims regnes som mønehøyde.

Teknisk rom tillates 2,5 m over tillatt gesimshøyde. Rommet skal være tilbaketrukket.

#### § 4.1.2. Boligbebyggelse

I områder avsatt til boligbebyggelse tillates det etablert frittliggende bebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.

##### *a. Utnyttingsgrad og byggehøyder*

I områder uten reguleringsplan og plankrav skal maks tillatt bebygd areal, %-BYA, være 25 %. Maks tillatt mønehøyde skal være 8,5 m. Ved flatt tak skal maks tillatt gesimshøyde være 7,0 m.

For garasje eller carport skal maks tillatt bruksareal, BRA, ikke overstige 70 m<sup>2</sup>. Maks tillatt mønehøyde skal være 5,5 m. Ved flatt tak skal maks tillatt gesimshøyde være 3,5 m.

Garasjens og uthusets takform og volum skal underordnes og tilpasses bolighuset.

##### *b. Leilighetsstørrelser og antall boenheter*

Reguleringsplaner skal sikre en variert sammensetning av boligtyper og leilighetsstørrelser.

##### *c. Bokvalitet*

Reguleringsplaner skal sikre løsninger som gir gode lys-, sol- og støyforhold, som begrenser innsyn, og som er tilpasset lokalt klima.

*Tabell 3: Supplerende bestemmelser og retningslinjer for bestemte felter / områder*

| <b>Felt (Område)</b>                   | <b>Supplerende bestemmelser og retningslinjer</b>   |
|--|---|
| <b>B41 (Nausthågen - Ulsvåg)</b>       | Ny boligbebyggelse kan ikke etableres før området er regulert gjennom egen reguleringsplan.<br><br>I planarbeidet skal det tas hensyn til fremtidig kyststi.                                  |
| <b>B67 (Beintollen - ved Innhavet)</b> | Ny boligbebyggelse kan ikke etableres før området er regulert gjennom egen reguleringsplan.<br><br>I planarbeidet skal det tas særskilt hensyn til reindrift.<br><br>§ 3.17 gjelder særskilt. |

#### § 4.1.3. Fritidsbebyggelse

##### *a. Utnyttingsgrad og byggehøyder*

I områder uten reguleringsplan og plankrav skal maks tillatt bebygd areal / samlet BYA, være 180 m<sup>2</sup>. Maks tillatt mønehøyde skal være 4,5 m og maks tillatt gesimshøyde skal være 3,5 m. Ved pulttak skal øverste gesimshøyde være 4,0 m.

Anneks skal ha maks tillatt BYA lik 35 m<sup>2</sup> og uthus lik 15 m<sup>2</sup>. Maks tillatt mønehøyde skal være 3,5 m.

##### *b. Tomtestørrelse*

Tomtestørrelse for fritidsbebyggelse skal maksimalt være 1 dekar.

*Tabell 4: Supplerende bestemmelser og retningslinjer for bestemte felter / områder*

| <b>Felt (Område)</b>                | <b>Supplerende bestemmelser og retningslinjer</b>   |
|-------------------------------------|---|
| <b>FB1 (Storhaugen ved Kirknes)</b> | Ny fritidsbebyggelse kan ikke etableres før området er regulert gjennom egen reguleringsplan. |

#### § 4.1.4. Forretninger

I området avsatt til forretninger tillates det etablert handelsvirksomhet, herunder nærbutikk med dagligvareprofil, med inntil 500 m<sup>2</sup> BRA.

Det skal sikres gode og trafikksikre forhold, også for varelevering. Varelevering skal skje på egen tomt. Trafikale forhold skal dokumenteres i byggesøknaden.

Maks tillatt gesimshøyde skal være 7,0 m, og mønehøyde 9,0 m. Ved flatt tak eller pulttak skal maks tillatt gesimshøyde være 7,0 m.

#### § 4.1.5. Offentlig eller privat tjenesteyting

I områder avsatt til offentlig og privat tjenesteyting tillates det etablert kulturinstitusjon, forsamlingslokale, undervisningsbygg samt bygninger i tilknytning til religionsutøvelse.

| <b>Felt (Område)</b>  | <b>Supplerende bestemmelser og retningslinjer</b>  |
|---|--|
| <b>T1 (Skutvik) og T9 (Storjorda)</b>                                     | I områdene tillates det etablert undervisningsbygg, herunder barne- og ungdomsskole.<br><br>Hente- og bringeplasser ved skoler skal plasseres og utformes med vekt på trafikksikkerhet for gående og syklende.<br><br>Maks tillatt bebygd areal, %-BYA, skal være 40 %. Maks tillatt gesimshøyde skal være 8,0 m, og mønehøyde 10,0 m. |
| <b>T3 (Forneset), T4 (Fikkestadåsen) og T6 (Geitbergan)</b>               | I områdene tillates det etablert samfunnshus / grendehus.<br><br>Maks tillatt bebygd areal, %-BYA, skal være 40 %. Maks tillatt gesimshøyde skal være 8,0 m, og mønehøyde 10,0 m.  |
| <b>T2 (Nordåsen) og T8 (Korsnes)</b>                                      | I området tillates det etablert kulturinstitusjon, herunder museum.<br><br>Maks tillatt bebygd areal, %-BYA, skal være 15 %. Maks tillatt gesimshøyde skal være 6,5 m og mønehøyde 8,5 m.  |
| <b>T5 (Sagfjord kirke), T7 (Korsnes kirke) og T10 (Tømmerneset kirke)</b> | I områdene tillates det etablert bygninger i tilknytning til religionsutøvelse, herunder kirke.<br><br>Maks tillatt bebygd areal, %-BYA, være 40 %. Maks tillatt gesimshøyde skal være 8,0 m, og mønehøyde 10,0 m.   |

#### § 4.1.6. Fritids- og turistformål

I områder avsatt til fritids- og turistformål tillates det etablert utleiehytter og campingplass, herunder oppstillingsplass for bobil.

Tabell 5: Supplerende bestemmelser og retningslinjer for bestemte felter / områder

| <b>Felt (Område)</b>  | <b>Supplerende bestemmelser og retningslinjer</b>  |
|---|--|
| <b>FTU1 (Nesberg), FTU3 (Kilvika), FTU4 (Sagpollen), FTU5 (Tømmerneset)</b> | I områdene tillates det etablert oppstillingsplass for bobiler og telt, utleiehytter, nødvendige servicefunksjoner samt fritidsrelaterte fellesanlegg. |

|                      |   |
|----------------------|---|
|                      | Maks tillatt bebygd areal, %-BYA, skal være 25 %. Utleiehytter og servicebygg kan ha gesimshøyde inntil 4,5 m.                      |
| <b>FTU2 (Tranøy)</b> | Nye tiltak som legger til rette for fritids- og turistformål tillates ikke før området er regulert gjennom en egen reguleringsplan. |

#### § 4.1.7. Råstoffutvinning

I områder avsatt til råstoffutvinning tillates masseuttak med tilhørende konstruksjoner og bygninger i tilknytning til driften.

Ved evt. utarbeiding av reguleringsplan skal det gjøres rede for uttaksomfang, massenes egnethet og kvalitet, terrengtilpasning, hvordan deponering av masser / mellomagring tenkes håndtert samt istandsetting og etterbruk.

#### *Retningslinje:*

*For områdene gjelder i tillegg bestemmelser etter særlov, herunder mineralloven, havne- og farvannsloven, forurensningsloven og kulturminneloven.*

*Tabell 6: Supplerende bestemmelser og retningslinjer for bestemte felter / områder*

| <b>Felt (Område)</b>              | <b>Supplerende bestemmelser og retningslinjer</b>                                |
|-----------------------------------|--|
| <b>RU9<br/>(Fjellgruvene)</b>     | Det kan ikke tas ut masser før området er regulert gjennom egen reguleringsplan. |
| <b>RU10<br/>(Lapplæggergruva)</b> | Det kan ikke tas ut masser før området er regulert gjennom egen reguleringsplan. |

#### § 4.1.8. Næringsbebyggelse

I områder avsatt til næringsbebyggelse tillates industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Kontorplasser med støttefunksjon for forannevnte virksomheter tillates.

Næringsvirksomheter som har behov for sjønær lokalisering skal ha prioritet i de næringsområdene som ligger til sjøen, fortrinnsvis med tjenlige kaianlegg.

Det skal sikres gode trafikk sikre forhold for varelevering. Varelevering skal skje på egen eiendom.

Næringsbebyggelse skal plasseres og utformes slik at det ikke vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende bebyggelse og allmenne interesser med tanke på trafikk, støy, støv, lukt og forurensning generelt.

Behov for buffersone /vegetasjonsskjerm mot tilstøtende områder skal alltid vurderes.

Utendørs lagring skal foregå på en ryddig måte, og skal ved behov være skjermet mot innsyn fra omgivelsene.

#### *a. Utnyttingsgrad og byggehøyder*

I områder der grad av utnyttning ikke er fastsatt, skal maks tillatt utnyttingsgrad %-BYA være 80 %.

Maks tillatt gesimshøyde skal være 8,0 m og mønehøyde 12,0 m. Enkeltstående elementer og tekniske installasjoner tillates oppført over angitte byggehøyder.

Retningslinje:

Med enkeltstående elementer og tekniske installasjoner menes siloer, piper, rør, søyler, sjakter o.l.

Tabell 7: Supplerende bestemmelser og retningslinjer for bestemte felter / områder

| <b>Felt (Område)</b>           | <b>Supplerende bestemmelser og retningslinjer</b>  |
|--------------------------------|--|
| <b>NÆ4 (Brennvika)</b>         | I området tillates det etablert industri og lager.<br><br>Maks tillatt utnyttingsgrad %-BYA skal være 40 %. Maks tillatt møne- og gesimshøyde skal være henholdsvis 10,0 m og 8,0 m. |
| <b>NÆ8 (Korsnes)</b>           | § 5.6 gjelder særskilt.  |
| <b>NÆ12 (Søndre Storjorda)</b> | Ny næringsbebyggelse kan ikke etableres før området er regulert gjennom egen reguleringsplan.<br><br>Nye tiltak må avklares med netteier.<br><br>§ 3.17 gjelder særskilt.            |
| <b>NÆ15 (Innhavet)</b>         | Ny næringsbebyggelse kan ikke etableres før området er regulert gjennom egen reguleringsplan.<br><br>I planarbeidet skal det tas særskilt hensyn til reindriftas flyttlei.           |
| <b>NÆ17 (Rishågen)</b>         | Ny næringsbebyggelse kan ikke etableres før området er regulert gjennom egen reguleringsplan.<br><br>§ 5.4 gjelder særskilt.   |

§ 4.1.9. Idrettsanlegg

I områder avsatt til idrettsanlegg tillates det etablert skytebane, skiløypetrasé og andre idrettsanlegg.

Tabell 8: Supplerende bestemmelser og retningslinjer for bestemte felter / områder

| <b>Felt (Område)</b>        | <b>Supplerende bestemmelser og retningslinjer</b>                                  |
|-----------------------------|--|
| <b>IDR1 (Helland)</b>       | I området tillates det etablert hestesenter med tilhørende bebyggelse og anlegg.   |
| <b>IDR2 (Helland)</b>       | I området tillates det etablert idretts-/ballbane.                                 |
| <b>IDR3 (Ulvsvågskaret)</b> | I området tillates det etablert skiløypetrasé med tilhørende bebyggelse og anlegg. |
| <b>IDR4 (Skjevågen)</b>     | I området tillates det etablert skytebane med tilhørende bebyggelse og anlegg.     |

#### § 4.1.10. Andre typer bebyggelse og anlegg

I områder avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg kan det etableres energianlegg (ABA186, ABA188, ABA196, ABA197, ABA200, ABA210, ABA215 og ABA216), vannforsyningsanlegg (ABA11, ABA32, ABA68, ABA69, ABA73, ABA92, ABA95 og ABA217) samt naust (resterende ABA-områder).

Tabell 9: Supplerende bestemmelser og retningslinjer for bestemte felter / områder

| Felt (Område)  | Supplerende bestemmelser og retningslinjer   |
|----------------|--|
| ABA95 (Sørkil) | Nytt vannforsyningsanlegg kan ikke etableres før området er regulert gjennom egen reguleringsplan, med mindre området dokumenteres å ikke være utsatt for områdeskredfare gjennom fagkyndig vurdering i tråd med § 3.17. |

#### a. Naust

Maks tillatt bebygd areal, BYA, skal være 50 m<sup>2</sup>. Maks tillatt mønehøyde skal være 5,0 m. Naust skal ha saltak, matt takteking og takvinkel mellom 35 og 45 grader.

Tomtestørrelse for naust skal maksimalt være 150 m<sup>2</sup>.

Naust tillates ikke innredet til beboelse.

Ved oppføring av flere naust skal disse grupperes i enheter på to til tre.

Det skal være mulig for allmennheten å ferdes fremfor naust og mellom naust/naustgrupper.

Naust plassert i rekke skal, der det er mulig, forskyves i forhold til hverandre.

#### Retningslinje / Definisjon:

*Naust er uthus for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskap.*

#### § 4.1.11. Grav- og urnelund

I områder avsatt til grav- og urnelund tillates kirkegårder og gravplass med tilhørende bebyggelse.

#### § 4.1.12. Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Innenfor områder avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål kan det etableres bebyggelse med blandet formål.

Tabell 10: Supplerende bestemmelser og retningslinjer for bestemte felter / områder

| Felt (Område)  | Supplerende bestemmelser og retningslinjer   |
|----------------|--|
| KBA1 (Tranøya) | <p>I området tillates det etablert bolig og næring.</p> <p>Det skal sikres en helhetlig utvikling av området som ivaretar både bomiljø, gode uteoppholdsarealer og hensynet til virksomheters behov.</p> <p>Virksomhet med vesentlige støy- eller miljøutslipp er ikke tillatt, med mindre det kan dokumenteres at miljø- og støykravene er oppfylt.</p> <p>Maks tillatt bebygd areal, %-BYA, være 35 %. Maks tillatt mønehøyde skal være 8,5 m. Ved flatt tak skal maks tillatt gesimshøyde være 7,0 m.</p> |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>KBA2<br/>(Guradal)</b>      | <p>I området tillates det etablert forretning, kontor og industri.</p> <p>Utearealer skal skjermes slik at innsyn begrenses. Fasader som vender mot offentlig vei, skal gis en utforming med høy estetisk kvalitet.</p> <p>Maks tillatt bebygd areal, %-BYA, være 40 %. Maks tillatt mønehøyde skal være 8,5 m. Ved flatt tak skal maks tillatt gesimshøyde være 7,0 m.</p> |
| <b>KBA3<br/>(Dragskrysset)</b> | <p>I området tillates det etablert industri og lager samt brannstasjon.</p> <p>Brannstasjon kan ikke etableres før området er regulert gjennom egen reguleringsplan.</p> <p>Ved etablering av industri og lager gjelder § 4.1.8.</p>  |

## § 4.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### § 4.2.1. Fellesbestemmelser

Statens vegvesens håndbøker og veinormaler, samt de til enhver gjeldende kommunalteknisk norm skal legges til grunn ved utforming av samferdselsanlegg, herunder utforming av avkjørsler.

Den til enhver tid gjeldende rammeplan for avkjørsler og byggegrenser langs fylkesveier i Nordland skal legges til grunn for planlegging av avkjørsler på fylkesveier.

Etablering av ny avkjørsel fra offentlig vei, herunder fra riks-, fylkes- og kommunale veier, skal være godkjent av veieier.

#### Retningslinje:

*Det skal ses på om det er mulig å finne løsninger der flere atkomster kan samles for å begrense antall avkjørsler.*

### § 4.2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (areal)

I området avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det etablert bro slik det er beskrevet i tabellen under.

*Tabell 11: Supplerende bestemmelser og retningslinjer for bestemte felter / områder*

| <b>Felt (Område)</b>          | <b>Arealformål</b>                               | <b>Supplerende bestemmelser og retningslinjer</b>  |
|-------------------------------|--|--|
| <b>ST1<br/>(Trong Sundet)</b> | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Bro | <p>I området tillates det etablert bro for å gjøre flyttlei for rein over sundet landfast.</p> <p>Ny bro kan ikke etableres før området er regulert gjennom en egen reguleringsplan.</p> <p>Det skal tas særskilt hensyn til kulturminner, reindrift og fritidsinteresser ifm. planarbeidet.</p> |

#### § 4.2.3. Havn

I områder avsatt til havn tillates det etablert småbåthavn, flytebrygger, molo, bølgebrytere, kai og andre anlegg som er nødvendige for etablering og drift av småbåthavn.

#### § 4.2.4. Parkering

I områder avsatt til parkering tillates det etablert parkering for kjøretøy.

#### § 4.2.5. Samferdselslinjer

Følgende er lagt inn i plankartet som samferdselslinje:

- Fjernveg (eksisterende)
- Hovedveg (eksisterende)
- Samleveg (eksisterende)
- Adkomstveg (eksisterende)
- Gang- og sykkelveg (fremtidig)  
Fremtidige gang- og sykkelveitrasé omfatter forlengelse av gang- og sykkelvei til Bognes
- Turveg/turdrag (eksisterende og fremtidig)  
De fremtidige turveitraséene omfatter tursti langs sjøen ved Sommarset, kystsi fra Grimsosen til Kobbskjæret, sti fra parkering ved E6 til Hatten, samt turvei fra sør for Hersethskogen til Kallstad.

#### § 4.3. Grønnstruktur

Områder avsatt til grønnstrukturformål skal være tilgjengelig for allmennheten og kan benyttes til naturområde, turdrag og friområde.

Tabell 12: Supplerende bestemmelser og retningslinjer for bestemte felter / områder

| Felt                       | Supplerende bestemmelser og retningslinjer   |
|----------------------------|--|
| <b>GN1 – GN5</b>           | Områder som er avsatt til naturområde skal opprettholdes som et grønt område der eksisterende vegetasjon skal ivaretas.<br><br>Følgende tiltak tillates i GN1: <ul style="list-style-type: none"><li>- Tiltak som er nødvendige for å skjøtte eller ivareta området, og som har til hensikt å fremme områdets verdi som naturområde, og bruken av området som friluft- og rekreasjons område.</li><li>- Bruk og utnyttelse av området på tradisjonell måte i landbruks- /reindriftsmessig sammenheng.</li><li>- Nødvendige tiltak i tilknytning til Nord-Salten Kraftlags, Telenors og Kystverkets eksisterende tekniske anlegg området.</li></ul> |
| <b>TD1</b>                 | Området som er avsatt til turdrag skal opprettholdes som et tilgjengelig og sammenhengende grønt ferdselsområde for rekreasjon.  |
| <b>FRI1 og FRI3 - FRI5</b> | I områder som er avsatt til friområde skal allmennheten kunne ferdes fritt i strandsonen.<br><br>Tiltak som privatiserer eller reduserer tilgjengeligheten til friområdet tillates ikke.   |
| <b>FRI2</b>                | Innen området kan det oppføres byggverk som tilrettelegger for og fremmer allmennhetens bruk. Dette omfatter bla. gapahuker, enkle toalettbygninger / utedoer samt enkle hytter og naust når disse inngår som del av et offentlig tilbud.  |

---

§ 4.1.3 og 4.1.10, bokstav a gjelder særskilt.

---

#### § 4.4. Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNFR)

##### § 4.4.1. LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Det er kun tillatt med nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag samt mindre tilretteleggingstiltak for friluftsliv.

Oppføring av kårbolig eller generasjonsbolig kan kun tillates på aktive gårdsbruk hvor driften utløser behov for det.

Nødvendig beitegjerde tillates satt opp i 100-metersbeltet langs sjøen og vassdrag.

Mindre tiltak ved eksisterende boliger som ikke er gårdstilknyttet, som etter en konkret helhetsvurdering ikke er til ulempe for landbruks-, natur-, og friluftslivsinteresser, kan tillates.

##### Retningslinje:

*Sammenhengende landbruksareal, herunder åker, eng og beite med tilhørende bygnings- og gårdsmiljø skal ivaretas.*

*Som hovedregel skal kårbolig bygges ved tunet og ikke plasseres på dyrket eller dyrkbar jord. Kårbolig skal tilhøre landbrukseiendommen og kan i utgangspunktet ikke fradeles på et senere tidspunkt.*

*Atkomstvei skal som hovedregel ikke legges over dyrket eller dyrkbar jord.*

*Næringsbebyggelse skal tilpasses det aktuelle næringsformålet, og ha en utforming og omfang knyttet til det forventede næringspotensialet, samt harmonere med det aktuelle gårdsmiljøet for øvrig.*

*Med mindre tiltak menes mindre tilbygg, redskapshus, terrasser og fasadeendringer. Plan- og bygningslovens § 20-1 (søknadsplikt) gjelder.*

##### § 4.4.2. LNFR areal for spredt bebyggelse

###### *a. Fellesbestemmelser*

Kriterier for etablering av spredt bebyggelse:

- 1) Bebyggelsen med tilhørende atkomst skal plasseres slik at den ikke er til hinder for allmenn ferdsel og tilgang til strandsonen.
- 2) Bebyggelse med tilhørende atkomst kan ikke etableres i områder med naturverdier.
- 3) Bebyggelsen med tilhørende atkomst kan ikke etableres på myr.
- 4) Bebyggelse med tilhørende atkomst kan ikke etableres på dyrket mark. § 3.14 gjelder i så fall.

Ved fradeling av ny tomt skal nye eiendomsgrenser plasseres slik at det ikke hindrer allmenn ferdsel og tilgang til strandsonen.

##### Retningslinje:

*Bebyggelse skal som hovedregel etableres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, der teknisk infrastruktur allerede er etablert.*

*b. LNFR areal med spredt bolig-, fritids-, eller næringsbebyggelse*

Innen hvert av områdene avsatt til spredt boligbebyggelse tillates det inntil 3 nye boenheter i planperioden.

§§ 4.1.2, 4.1.3 og 4.1.8 gjelder ved etablering av spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

*Tabell 13: Supplerende bestemmelser og retningslinjer for bestemte felter / områder*

| <b>Felt (Område)</b>   | <b>Arealformål</b>                 | <b>Supplerende bestemmelser og retningslinjer</b>   |
|------------------------|------------------------------------|---|
| <b>LS53 (Ràluokta)</b> | Spredt bolig- og fritidsbebyggelse | Ny boligbebyggelse kan ikke etableres før området er regulert gjennom egen reguleringsplan, med mindre området dokumenteres å ikke være utsatt for områdeskredfare gjennom fagkyndig vurdering i tråd med § 3.17. |

*c. LNFR areal med spredt boligbebyggelse*

Innen hvert av områdene avsatt til spredt boligbebyggelse tillates det inntil 3 nye boenheter i planperioden, med unntak av område LSB20 i Trong sundet, hvor det ikke tillates etablert nye boenheter i planperioden.

§ 4.1.2 gjelder ved etablering av spredt boligbebyggelse.

*d. LNFR areal for spredt fritidsbebyggelse*

Innen hvert av områdene avsatt til spredt fritidsbebyggelse tillates det inntil 3 nye boenheter i planperioden, med unntak av områder som er ramset opp i tabellen under, som har egne bestemmelser.

§ 4.1.3 gjelder ved etablering av spredt fritidsbebyggelse.

Det tillates etablert naust i tilknytning til bebyggelsen. § 4.1.10 bokstav a vil i så fall gjelde.

*Tabell 14: Supplerende bestemmelser og retningslinjer for bestemte felter / områder*

| <b>Felt (Område)</b>                        | <b>Maks antall fritidsboliger</b> | <b>Supplerende bestemmelser og retningslinjer</b>   |
|---|-----------------------------------|---|
| <b>LSF6 (Stor-Hesetvika)</b>                | 4                                 | Ny fritidsbebyggelse kan ikke etableres før området er regulert gjennom egen reguleringsplan, med mindre området dokumenteres å ikke være utsatt for områdeskredfare gjennom fagkyndig vurdering i tråd med § 3.17. |
| <b>LSF11, LSF12 og LSF13 (Trong sundet)</b> | 0                                 | Det tillates ikke etablert nye boenheter i planperioden.  |

**§ 4.5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone**

Dette er flerbruksområder for bruk og vern av vassdrag med tilhørende strandsone, småbåthavn og drikkevann.

**§ 4.5.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

Arealformålet omfatter vassdrag, med tilhørende strandsone.

Tiltak som kan forringe naturmiljø, vannkvalitet eller vassdragenes karakter tillates ikke.

#### § 4.5.2. Småbåthavn

I området benevnt SH1 (Presteidstraumen) tillates det etablert kai, båtrampe / -opptrekk, samferdselsanlegg, herunder parkering samt mindre bygninger tilhørende tilstøtende småbåthavn.

#### § 4.5.3. Drikkevann

I områdene tillates det etablert anlegg for uttak, behandling, lagring og distribusjon av drikkevann med tilhørende tekniske installasjoner. Anleggene skal inngjerdes.

## § 5. Bestemmelser til hensynssoner

### § 5.1. Sikringssone H110 – Nedslagsfelt drikkevann

Innenfor sikringssone – nedslagsfelt drikkevann skal hensynet til drikkevann være overordnet andre samfunnsinteresser.

Det tillates ikke tiltak eller aktivitet som kan medføre fare for forurensning av drikkevannskilden.

Godkjente klausuleringsbestemmelser skal være førende for alle typer tiltak innenfor sikringssonene.

Tilrettelegging for alminnelig ferdsel og friluftsliv som ikke medfører fare for forurensning av drikkevannskilden tillates. Alle tiltak eller aktiviteter i området skal godkjennes av vannmyndigheten.

#### Retningslinje:

*Med tilrettelegging for alminnelig ferdsel og friluftsliv menes etablering av tråkk /enkel sti og enkel gapahuk.*

### § 5.2. Andre sikringssoner H190

Innenfor andre sikringssoner skal det tas hensyn til verna vassdrag.

Tiltak som er i strid med verneformålene er ikke tillatt.

### § 5.3. Faresone H370 – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

Tiltak innenfor faresonen er ikke tillatt med mindre det er avklart med netteier.

### § 5.4. Faresone H390 – Annen fare

Terrenginngrep i hensynssonen skal gjennomføres på en måte som hindrer spredning av forurensning.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak som innebærer terrenginngrep, masseflytting, graving, fundamentering eller annen håndtering av masser, skal det utarbeides en miljøteknisk grunnundersøkelse i samsvar med forurensningsforskriften kapittel 2.

Dersom undersøkelser avdekker forurenset grunn over normverdier, skal det utarbeides en plan for håndtering av forurenset grunn.

### § 5.5. Sone med angitte særlige hensyn H550 – Hensyn landskap

Innenfor sonen tillates det ikke tiltak som forringer landskapskarakter, terrengformer og visuelle kvaliteter.

### § 5.6. Sone med angitte særlige hensyn H570 – Bevaring kulturmiljø

Innenfor sonen skal kulturmiljøets helhetlige verdier og karakter samt landskapselementer bevares og videreutvikles.

Nye tiltak skal tilpasses eksisterende miljø med hensyn til volum, høyde, takform materialbruk og farge.

Innenfor hensynssonen H570\_12 er det tillatt å etablere tilkomst / sti til kulturminnene ved Leikenes, samt å sette opp informasjonskilt.

Retningslinje:

*Ved behandling av tiltak innenfor hensynssonen skal den til enhver tids gjeldende kulturmiljøplan og grunnlagsdokumentet «Kulturmiljø – Forslag til hensynssoner kulturmiljø i kommuneplanens arealdel» (Norconsult, 2025) legges til grunn.*

§ 5.7. Båndleggingssone H720 – Båndlegging etter lov om naturvern

Innenfor hensynssonen skal forvaltningen skje etter verneforskrift fastsatt for hvert enkelt område.

Tiltak eller aktiviteter som er i strid med verneformålet tillates ikke.

§ 5.8. Båndleggingssone H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner

Retningslinje:

*Båndleggingssonen omfatter automatisk freda kulturminner og kulturminner freda ved enkeltvedtak.*

*Formålet med hensynssonen er å sikre automatisk fredede eller vedtaksfredede kulturminner og deres sikringssoner, samt hindre tiltak som kan skade, forringe eller endre kulturminner i strid med kulturminneloven.*

*Det vises for øvrig til den til enhver tids gjeldende kulturmiljøplan og grunnlagsdokumentet «Kulturmiljø – Forslag til hensynssoner kulturmiljø i kommuneplanens arealdel» (Norconsult, 2025).*

§ 5.9. Båndleggingssone H740 – Båndlegging etter andre lover

Innenfor båndleggingssonen tillates det ikke tiltak som vanskeliggjør eller hindrer gjennomføring av vannkrafttiltak. Det tillates heller ikke tiltak som kan påvirke vassdraget i strid med båndlegging.

Retningslinje:

*Båndleggingssonen omfatter arealer hvor det foreligger båndlegging etter vannressursloven, vassdragsreguleringsloven, energiloven eller andre relevante sektorlover, for vannkraftverk eller tilhørende anlegg.*

*Hensikten med sonen er å sikre at området ikke bygges ned eller disponeres i strid med sektorlovgivningens båndlegging.*

§ 5.10. Videreføring av reguleringsplan H910

Innenfor hensynssonen skal gjeldende reguleringsplaner fortsatt gjelde.