

AREALDELEN AV KOMMUNEPLANEN FOR BØ 2017-2028

Dato: 08.06.2017

Utfyllende planbestemmelser og retningslinjer

Tekst i ramme er juridisk bindende bestemmelser etter §§ 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11 i plan- og bygningsloven. Alle lovhenvvisninger i bestemmelsene er til plan- og bygningsloven dersom annet ikke er særskilt nevnt.

Tekst i kursiv er retningslinjer. Disse vil bli vektlagt ved behandling av enkeltsaker.

Planområdet

Planområdet omfatter hele Bø kommune.

Plankartet

Plankartet er i målestokk 1:30.000 (A0).

1. GENERELLE BESTEMMELSER (§ 11-9)

1.1 Plankrav etter § 11-9 nr.1

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg etter § 11-7 nr. 1 kan tiltak etter § 20-1 a), b), d), e), g), k), l) og m) ikke settes i verk før området inngår i en godkjent reguleringsplan.

1.2 Unntak fra plankrav §§ 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2.

Oppføring av anneks/uthus/garasje, mindre tiltak på eksisterende bygninger (PBL. § 20-3), samt utvidelse av eksisterende bebyggelse i områder for fritidsbebyggelse tillates uten reguleringsplan, forutsatt at det skjer i samsvar med bestemmelsene i arealplanen.

I LNFR-områder for spredt bebyggelse kan det tillates oppføring inntil det antall bygg som er angitt i bestemmelsene uten krav om regulering, så lenge bestemmelsene i arealplanen blir fulgt.

1.3 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner § 11-6.

Følgende vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner jf. planoversikt fra Bø kommune, skal fortsatt gjelde:

Planident	Plannavn	Ikrafttreden
197601	Skagen	03.12.1976
197901	Eidetsjøen byggefelt	05.04.1979
198501	Nilsåsen	30.09.1985
199101	G/S-veg langs RV 820 Steine	25.11.1991
199601	Vinjesjøen	29.01.1996
199602	Straumesjøen	25.03.1996
199701	Straume	26.05.1997
200001	Nykvåg	19.07.2000
200701	Eidet	25.07.2007
200702	Vikervågen	25.06.2007
200801	Steinvik	31.01.2008
201001	Steinsjøen havn	27.05.2010
201301	Hamn, Skårvågan	21.03.2013
201401	Hovden havn	27.11.2014
201402	Kobbvågen steinbrudd	

1.4 Utbyggingsavtaler §§ 11-9 nr. 2 og 17-2.

Det kan inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger for gjennomføring av kommunal arealplan i hele kommunen. Utbyggingsavtaler kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Belastningen på utbygger må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

1.5 Utbyggingsrekkefølge etter § 11-9 nr. 4

Arbeid og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 kan ikke igangsettes før det er etablert eller sikret godkjente tekniske anlegg for vannforsyning og avløp, adkomst og parkering, energi, renovasjon og turveier.

1.6 Bygninger med støyfølsom bruk og støyende virksomhet etter § 11-9 nr. 6

Anbefalingene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 "Støy i arealplanlegging" skal legges til grunn ved arealplanlegging og ved behandling av enkeltsaker som gjelder oppføring av bygninger med støyfølsom bruk eller etablering av ny støyende virksomhet. Tilsvarende gjelder for vesentlig utvidelse eller oppgradering av eksisterende støyende virksomhet.

1.7 Kulturminner § 11-9 nr. 7 og 8

Ved tiltak som ikke omfattes av reguleringsplan skal det foreligge samtykke fra kulturminnemyndighetene (Nordland fylkeskommune og Sametinget) før tiltaket kan settes i verk jf. Kulturminnelovens § 3 og § 8. Områder som reguleres skal oppfylle undersøkelsesplikten i Kulturminnelovens § 9. Område som reguleres skal være vurdert/registrert før reguleringsplan kan vedtas i kommunestyret.

1.8 Samiske interesser § 11-9 nr. 7 og 8

Hensynet til samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv skal utredes og sikres ved planlegging av nye utbyggingstiltak.

1.9 Skred § 11-9 nr. 8/ § 4-3

I tilknytning til reguleringsplaner eller søknad om byggetiltak i områder registrert som potensiell faresone for skred jfr. temakart og nettsiden skrednett.no må det utarbeides detaljerte faresonekart for å avklare farenivået opp imot reglene i TEK-10. Under marin grense skal fare for kvikkleire vurderes.

1.10 Flomfare langs vassdrag § 11-9 nr. 8/ § 4-3

Flomfaren skal vurderes ved utarbeidelse av alle reguleringsplaner som omfatter vassdrag. Dersom det er grunn til å tro at området er utsatt for flom, flomskred, erosjon eller isgang, skal kommunen påse at det innhentes tilstrekkelige uttalelser før planforslaget sendes til offentlig ettersyn.

For byggesaker som ligger inntil 25 m fra vassdrag (jf. punkt 1.14), hvor flomfare ikke er dokumentert i forbindelse med reguleringsplan, skal dette gjøres ved byggesøknad.

1.11 Havnivåstigning og stormflo § 11-9 nr. 8/ § 4-3

Bygg og anlegg skal plasseres eller sikres for å hindre skade ved tidevannsnivå opp til og med stormflo.

Bygninger tillates ikke på terreng lavere enn kote +3,5 uten at det dokumenteres og iverksettes avbøtende tiltak mot konsekvenser av fremtidig havnivåstigning og stormflonivå.

Konsekvenser av prognostisert havnivåstigning og stormflo skal alltid vurderes i forbindelse med reguleringsplaner i de områdene der bebyggelse samt teknisk infrastruktur og grønnstruktur vil være sårbare med hensyn til dette.

1.12 Vindforhold § 11-9 nr. 8/ § 4-3

Det må ved utbygging tas hensyn til de lokale vindforholdene i området.

1.13 Byggegrenser langs sjø §§ 1-8 og 11-9

Byggetiltak bortsett fra fasadeendringer kan, dersom ikke annet er angitt i reguleringsplan, ikke settes i verk nærmere sjøen enn følgende avstander fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann:

- Eksisterende, godkjente bygg og anlegg: 3 meter
- Spredt fritidsbebyggelse i LNFR-områder og byggeområder for fritidsbebyggelse: 25 m
- Naust kan oppføres i flomålet

1.14 Byggetiltak i sjønære områder § 11-9 nr. 5

Det tillates ikke satt opp gjerde eller andre innretninger som hindrer tilgjengelighet til, eller fri ferdsel i, strandsonen.

Utforming av naust:

- Takvinkel skal være mellom 30-35 grader
- Maksimum tillatt mønehøyde er 5,0 meter ved sjø og 3,5 meter ved ferskvann/vassdrag, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- Maks tillatt utnyttelse er BRA = 40 m²
- Naust tillates ikke innredet til overnatting.

1.15 Byggetiltak langs vassdrag § 11-9 nr. 5

Ved gjennomføring av byggetiltak i nærheten av alle mindre bekker skal avstanden være minimum 10 m. Langs følgende vassdrag skal byggegrensen være minimum 25 m:

- Gauklielva
- Svehaugelva
- Seveleitelva
- AuselvaSkjellelva
- Kjerringstrandelva
- Grubbelva
- Hundsdalselva
- Veaelva
- Storelva
- Holelva
- Søråselva
- Heggedalselva
- Soppaelva
- KleppelvaSteinsvikelva
- Bøelva

1.16 Byggegrenser langs veg

For avstand til veg gjelder veglovens bestemmelser: minimum 50 meter langs fylkesveg og minimum 15 meter langs kommunal veg.

1.17 Erstatningsareal for jordbruk

I forbindelse med reguleringsplan skal det vurderes muligheten til å etablere erstatningsareal for dyrket areal som går ut over landbruksformål.

1.18 Handel

Etablering av kjøpesenter med større bruksareal enn 3.000 m² og utvidelse av kjøpesenter til mer enn 3.000 m² tillates ikke.

RETNINGSLINJER

1.19 Plassering av ny bebyggelse

Ved etablering av ny tomt skal denne søkes plassert slik at den gir minst mulig tap av funksjonelt jordbruksland, friluftsansett og naturområder.

Lokalisering skal være slik at en så vidt mulig kan benytte eksisterende avkjørsel og vei, samt samme resipient som etablert bebyggelse.

For øvrig bør følgende forhold vektlegges ved plassering av ny bebyggelse: kulturminner, allmenn tilgjengelighet, markerte landskapsformer og eksisterende vegetasjon.

1.20 Teknisk infrastruktur

For utbygging innenfor tettstedene Straume, Steine og Eidet der VA ikke er etablert, vil kommunen legge til rette for tilkobling til offentlig nett.

Ved utbygging utenfor etablerte tettsteder uten kommunalt nett forutsettes at privat anlegg etableres.

2. BYGNINGER OG ANLEGG (§ 11-7 nr.1)

2.1 Boligbebyggelse

- a) Områdene er avsatt til boligbebyggelse.
- b) Uten regulering tillates fortetting av eksisterende boligområder med inntil 3 boenheter og maks utnyttelse per tomt på BYA=35%.
- c) Med mindre annet er bestemt i gjeldende eller ny reguleringsplan tillates maksimum gesimshøyde på 7,5 meter og maksimum mønehøyde på 8,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

2.2 Fritidsbebyggelse

- a) Det er krav om reguleringsplan for alle områder avsatt til fritidsbebyggelse.
- b) På hver tomt tillates det oppført en fritidsbolig på maksimalt 100 m² BRA. I tillegg kommer uthus og/eller naust på maksimalt 30 m² BRA til sammen.
- d) Det er krav om 2 biloppstillingsplasser a 18 m² pr. fritidsbolig. Disse kommer i tillegg til utnyttelsesgraden til bygningsmassen i punkt b). Frittstående garasjer eller garasje sammen med uthus/anneks tillates ikke. Adkomst og parkeringsløsning dokumenteres sammen med byggesøknaden.
- e) Gesimshøyde for fritidsbolig skal maksimalt være 3,3 m og mønehøyden skal ikke overstige 5,5 m regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå. Møne høyde for uthus/naust kan maksimalt være 4 m.
- f) Bygninger skal legges med balanse mellom skjæring og fylling. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5 m. Synlig del av grunnmuren skal ikke overstige 0,5 m.
- g) Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med områdetets beliggenhet og eksisterende utbyggingssituasjon.

2.3 Sentrumsformål

- a) Innenfor områdene tillates bolig, kontor og forretning.
- b) Uten regulering tillates fortetting av eksisterende boligområder innen sentrumsformålet med inntil 6 boenheter og maks utnyttelse per tomt på BYA=35%.
- c) Med mindre annet er bestemt i gjeldende eller ny reguleringsplan tillates maksimum gesimshøyde på 7,5 meter og maksimum mønehøyde på 8,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

2.4 Offentlig og privat tjenesteyting

- a) Områdene er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting.

Fritids- og turistformål

- a) Innen området avsatt til kombinert formål fritid- og næringsformål kan det etableres fritidsbebyggelse og næringsformål tilknyttet turisme.

2.5 Råstoffutvinning

- a) Område for råstoffutvinning i planen (Kobbvågen steinbrudd) inngår i gjeldende reguleringsplan.
- b) Det tillates ikke utvidelse eller andre søknadspliktige tiltak i strid med gjeldende plan.

2.6 Næringsbebyggelse

- a) Innenfor områdene BN 1-9 tillates næringsvirksomhet.
- b) Nye områder tillates ikke utbygget før de inngår i reguleringsplan.
- c) Det tillates fortetting av eksisterende næringsområder uten ytterligere plan dersom hensynet til avskjerming, støy og andre konsekvenser av tiltaket mot nærliggende bebyggelse er vurdert og tatt hensyn til.
- d) Før utbygging skal brannfare og eventuelt andre fare- og beredskapsmessige forhold være vurdert og tatt hensyn til.

2.7 Idrettsanlegg

- a) Området BIA1 (Straume) er avsatt til skianlegg med tilhørende bygninger.
- b) Område BIA2 (Vinje) er avsatt til skytebane med tilhørende anlegg.

3. GRØNTSTRUKTUR (§ 11-7, nr. 3)

3.1 Friområde

- a) Området GF (Straume) er avsatt til friområde.

3.2 Park

- a) Området GP (Straume) er avsatt til park.

4. LANDBRUKS-, NATUR-, FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT – LNFR (§ 11-7, nr. 5)

4.1 LNFR-områder (§§ 1-8, 11-9 nr. 5a og 11-11 nr. 4)

- a) Det tillates å føre opp nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til næringsmessig reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs innenfor 100-metersbeltet så lenge det ikke medfører vesentlige negative konsekvenser for biologisk mangfold, landskap, natur, miljø og friluftsliv.
- b) Det tillates oppført ny bebyggelse nærmere enn 100 meter til sjø, hvor vei eller annet utgjør et naturlig skille mot sjø. Det kan ikke settes opp gjerde eller andre innretninger som hindrer tilgjengelighet til eller fri ferdsel i strandsonen.
- c) Bygninger i strandsonen skal bare tillates i områder som er kartlagt og vurdert som akseptable i forhold til biologisk mangfold, friluftsinnteresser og landskapsvirkninger.
- d) Det kan tillates mellomagring av masser og utstyr for en tidsbegrenset periode, dersom dette ikke er i strid med annet innenfor formålet.

4.2 Spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (§§ 11-7, nr. 5b og 11-11 nr. 2)

- a) I områder for spredt fritidsbebyggelse kan det bygges maksimalt det antall enheter i hvert område som kommuneplanen viser jfr. nedenstående tabell område LS1-2.
- b) Bygging av disse enhetene kan foregå gjennom behandling av enkelt vise søknader.
- c) Kriteriene for utforming og plassering i pkt. 2.1 og 2.2 gjelder tilsvarende for disse områder. I tillegg gjelder følgende bestemmelser for plassering av bebyggelse:
- Bebyggelsen skal minimum ha en avstand til dyrka mark på 15 meter.
 - Adkomst til spredt bebyggelse skal ikke legges over dyrka mark
 - Bebyggelse skal ikke etableres på skogsareal med middels til god skogsbonitet eller i skogplantefelt.
 - Bebyggelse tillates ikke oppført nærmere viktig friluftsområde gangveg, sti eller skiløype enn 15 meter.
 - Bebyggelse tillates ikke oppført i viktige friluftsområder jf. temakart
 - Utbygging skal ikke skje på bekostning av viktige natur- eller kulturverdier. Dersom det er grunn til å tro at et tiltak kan være i konflikt med verneverdige kultur- eller naturverdier skal saken sendes Nordland fylkeskommune og Fylkesmannen i Nordland for uttalelse.
- d) Bygging av disse enhetene kan foregå gjennom behandling av enkeltvise søknader. Utformingskriteriene i pkt. 2.1 og 2.2 skal legges til grunn og sakene sendes til høring hos berørte grunneiere.

Område	Stedsnavn	Antall enheter	Plan krav	Merknader
LS1	Vågen vest	2	Ja	Plankrav gjelder næringsbebyggelse
LS2	Vågen øst	2	Ja	Plankrav gjelder næringsbebyggelse

4.3 Spredt boligbebyggelse (§§ 11-7, nr. 5b og 11-11 nr. 2)

- a) I områder for spredt boligbebyggelse kan det bygges maksimalt det antall enheter i hvert område som kommuneplanen viser jfr. nedenstående tabell område LSB1. Kriteriene for utforming og plassering i pkt. 2.1 og 2.2 gjelder tilsvarende for disse områder.
- b) Bygging av disse enhetene kan foregå gjennom behandling av enkelt vise søknader.
- c) Kriteriene for utforming og plassering i pkt. 2.1 og 2.2 gjelder tilsvarende for disse områder. I tillegg gjelder følgende bestemmelser for plassering av bebyggelse:
- Bebyggelsen skal minimum ha en avstand til dyrka mark på 15 meter.
 - Adkomst til spredt bebyggelse skal ikke legges over dyrka mark
 - Bebyggelse skal ikke etableres på skogsareal med middels til god skogsbonitet eller i skogplantefelt.
 - Bebyggelse tillates ikke oppført nærmere viktig friluftsområde gangveg, sti eller skiløype enn 15 meter.
 - Bebyggelse tillates ikke oppført i viktige friluftsområder jf. temakart

- Utbygging skal ikke skje på bekostning av viktige natur- eller kulturverdier. Dersom det er grunn til å tro at et tiltak kan være i konflikt med verneverdige kultur- eller naturverdier skal saken sendes Nordland fylkeskommune og Fylkesmannen i Nordland for uttalelse.

Område	Stedsnavn	Antall enheter	Plan krav	Merknader
LSB1	Øraveien, Eidet	2		

4.4 Spredt fritidsbebyggelse (§§ 11-7, nr. 5b og 11-11 nr. 2)

- a) I områder for spredt fritidsbebyggelse kan det bygges maksimalt det antall enheter i hvert område som kommuneplanen viser jfr. nedenstående tabell område LSF1-15. Kriteriene for utforming og plassering i pkt. 2.2 gjelder tilsvarende for disse områder.
- b) Bygging av disse enhetene kan foregå gjennom behandling av enkelt vise søknader.
- c) Kriteriene for utforming og plassering i pkt. 2.1 og 2.2 gjelder tilsvarende for disse områder. I tillegg gjelder følgende bestemmelser for plassering av bebyggelse:
- Bebyggelsen skal minimum ha en avstand til dyrka mark på 15 meter.
 - Adkomst til spredt bebyggelse skal ikke legges over dyrka mark
 - Bebyggelse skal ikke etableres på skogsareal med middels til god skogsbonitet eller i skogplantefelt.
 - Bebyggelse tillates ikke oppført nærmere viktig friluftsområde gangveg, sti eller skiløype enn 15 meter.
 - Bebyggelse tillates ikke oppført i viktige friluftsområder jf. temakart
 - Utbygging skal ikke skje på bekostning av viktige natur- eller kulturverdier. Dersom det er grunn til å tro at et tiltak kan være i konflikt med verneverdige kultur- eller naturverdier skal saken sendes Nordland fylkeskommune og Fylkesmannen i Nordland for uttalelse.

Område	Stedsnavn	Antall enheter	Plan krav	Merknader
LSF1	Hovden	6	Ja	Plankrav ved feltutbygging med mer enn 3 fritidsboliger.
LSF2	Sundstraumen øst	6	Ja	Plankrav ved feltutbygging med mer enn 3 fritidsboliger.
LSF3	Sundstraumen vest	6	Ja	Plankrav ved feltutbygging med mer enn 3 fritidsboliger.
LSF4	Ryggedalsvatnes veat	4	Ja	Plankrav ved feltutbygging med mer enn 3 fritidsboliger.
LSF5	Ryggedalsvatnet sør/øst	6	Ja	Plankrav ved feltutbygging med mer enn 3 fritidsboliger.
LSF7	Verhalsen (6/6)	4	Ja	Plankrav ved feltutbygging med mer enn 3 fritidsboliger.
LSF8	Klaksjorda	6	Ja	Plankrav ved feltutbygging med mer enn 3 fritidsboliger.
LSF9	Haugsnæs	6	Ja	Plankrav ved feltutbygging med mer enn 3 fritidsboliger.
LSF10	Storskogåsen	6	Ja	Plankrav ved feltutbygging med mer enn 3 fritidsboliger.

LSF11	Engeneset	6	Ja	Plankrav ved feltutbygging med mer enn 3 fritidsboliger.
LSF13	Ringstad	10	Ja	Plankrav ved feltutbygging med mer enn 3 fritidsboliger.
LSF14	Rørnes	10	Ja	Plankrav ved feltutbygging med mer enn 3 fritidsboliger.
LSF15	Lokkøya-Snarset	10	Ja	Plankrav ved feltutbygging med mer enn 3 fritidsboliger.

5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILSTØTENDE STRANDSONE (§ 11-7, nr. 6)

For disse områder kan det bare gis bestemmelser etter særlov eller gjennom vedtatt reguleringsplan. Utover dette gis bare retningslinjer.

5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 11-11 nr. 3, 6 og 7)

- I områder avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag tillates ikke akvakultur.
- Det tillates låssetting av villfisk innenfor områder der dette ikke er i konflikt med farleder eller annet innenfor formålet.

5.2 Småbåthavn

- Område VS1 er avsatt til småbåthavn i planen.

5.3 Fiske

- Område VF1-17 er avsatt til fiskeområder i planen. Innenfor området tillates ikke akvakultur.

5.4 Akvakultur

- Område VA1-9 er klarert og forbeholdt oppdrett. Andre aktiviteter kan fritt foregå så lenge de ikke kommer i konflikt med planformålet.
- Fortøyninger til oppdrettsanlegg skal ligge innenfor de avmerkede områder som er avsatt for akvakultur.
- Minimum avstand fra akvakulturanlegget til land inklusiv fortøyning er 50 meter.
- Lokalisering akvakulturanlegg skal ta hensyn til
 - Kabler i sjø
 - Inntegnede ankringsplasser
 - Farleder (ev. fortøyning på lavere dyp, for eksempel under 25 meter)

Planen inneholder følgende områder for akvakultur:

Område	Stedsnavn	Antall enheter	Plan krav	Merknader
VA1	Godvika, Malmnesfjorden			Disponeres i dag
VA2	Stavsundet			Disponeres i dag
VA3	Hysjordneset, Malmnesfjorden			Videreført fra KPA 2006
VA4	Røsshagen, Malmnesfjorden			Videreført fra KPA 2006

VA5	<i>Gjendneset, Malmnesfjorden</i>			Videreført fra KPA 2006
VA6	<i>Finnøya</i>			Videreført fra KPA 2006
VA7	<i>Dragan</i>			Videreført fra KPA 2006
VA8	<i>Storøya</i>			Videreført fra KPA 2006
VA9	<i>Gaukværøya</i>			Deler av området gjelder fortøyning som skal ligge under kote -15 meter.
VA10	<i>Hysjordneset, Malmnesfjorden sør</i>			Disponeres i dag

5.5 Drikkevann

- a) Område VD1-9 er avsatt som drikkevann i planen.

5.6 Friluftsområde

- a) Områdene VFR1-10 er forbeholdt friluftsliv. Innenfor områdene tillates ikke akvakultur eller andre aktiviteter som kan komme i konflikt med planformålet.

6. HENSYNSSONER (§ 11-8)

6.1 Sikringssoner drikkevann (§ 11-8 a)

- a) Det er avsatt med sikringssone for drikkevann rundt områdene VD1-9 i planen.
- b) Drikkevannskildene markert i planen med hensynssone H110, og har vern etter Vannressursloven jf. «Drikkevannsforskriften» § 14 som gir rammer for tiltak og begrensninger som ligger til disse områdene.

6.2 Bevaring friluftsliv (§ 11-8 c)

- a) Områdene er avsatt med hensynssone friluftsliv H530 i planen.
- b) Innen disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan svekke områdenes verdi til friluftsmål. Det er tillatt med etablering av stier, skilting og andre tiltak som fremmer bruken av områdene til friluftsmål.

6.3 Bevaring naturmiljø (§ 11-8 c)

- a) Områdene er avsatt med hensynssone naturmiljø i planen.

6.4 Båndlegging etter lov om naturvern (§11-8 d)

- a) Områdene er båndlagt etter lov om naturvern.