PLANBESTEMMELSER
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2009-2021

Arealplankartet med tilhørende bestemmelser er et juridisk bindende dokument, og hjemlet i Plan- og bygningsloven av 14.06.1985 i § 20-4, 2.ledd. Det vil si at det ikke er anledning til å ta i bruk, dele og eller bebygge eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet eller i bestemmelsene.

Planbestemmelsene i dette dokumentet er innrammet.

Retningslinjene er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter denne planen. Retningslinjene er ment å være retningsgivende, og skal ligge til grunn for kommunens saksbehandling i arealplansaker samt bygge- og fradelingssaker. Retningslinjer følger bestemmelsene og er angitt i kursiv.

§ 1. Generelle bestemmelser

§ 1.1 Rettsvirkning

Kommuneplanens arealdel sjø og land 2009-2021 gjelder fra til det vedtas en ny kommuneplan og består av:

1. Bestemmelser og retningslinjer
2. Hovedkart for hele kommunen (planid 1845-2010-001), i målestokk 1:75 000
3. Kommunedelplan Straumen (planid 1845-2010-002), kart i målestokk 1:6 000
4. Kommunedelplan Røsvik (planid 1845-2010-003), kart i målestokk 1:6 000

§ 1.2 Virkning av kommuneplanen og forholdet til andre planer

Kommunedelplan for Straumen (ny) og kommunedelplan for Røsvik (ny) samt øvrige godkjente planer i planområdet skal fortsatt gjelde og har virkning foran kommuneplanens arealdel. I de områder kommuneplanens arealdel har annen arealbruk enn angitt i planene, har den retningsgivende virkning inntil revisjon av planene er aktuelt.

§ 1.3 Plankrav

a) For områder avsatt til utbyggingsformål og områder for råstoffutvinning, der det ikke foreligger gjeldende regulerings- og bebyggelsesplan, må tiltak samt fradeling ikke finne sted før området inngår i slik plan.
b) Mindre byggearbeider knyttet til bestående bygning og anlegg, kan likevel gis byggetillatelse etter ordinær byggesøknad. Likeledes kan tilrettelegging av stier og andre mindre tiltak for for friluftsliv, behandles tilsvarende.

Retningslinje
Universell utforming samt barn og unges interesser skal være ivaretatt i all planlegging. Alle plansaker skal sendes på høring til den/de som kommunestyret har oppnevnt for å ivareta barn og unges interesser.

§ 1.4 Generelt for hele kommunen

a) I 100-metersbeltet langs sjø og 50-metersbeltet langs vann og vassdrag, er oppføring av ny bebyggelse, utvidelse eller fradeling til dette formål forbudt dersom området ikke inngår i en kommunedel-, regulerings- og bebyggelsesplan samt LNF-område avsatt til spredt bygging med egne avstandskrav, se tabell.
b) Hvis det fremmes forslag om tiltak i områder som ikke er avsatt i arealplanen, skal "Forbud mot bygging og fradelig i 100-metersbeltet langs sjøen" gjelde uavkortet.
c) Jord- og skoglov skal gjelde uavkortet inntil det foreligger godkjent reguleringsplan eller området er fradelt til annen enn jord- og skogbruk.
d) Bygging skal ikke foregå på dyrka eller dyrkbar mark samt skogsområder med høy bonitet. Adkomstvei skal ikke gå over dyrka mark. Fradeling/bygging må ikke føre til driftsmessige ulemper for landbruket. Plassering av bygg skal utføres i samråd med kommunens fagmyndighet innen jord- og skogbruk.
e) Ved utforming av publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg m.m. skal prinsippene for universell utforming legges til grunn.
f) Alle boliger skal ha tilgang til uteareal egnet for lek og opphold, enten på egen tomt eller fellesareal for flere eiendommer. Uteoppholdsareal (MUA) skal pr bolig være på minst 100 m2 og med minimumsbredde på 7,0 m. Ved boliger med flere boenheter skal arealet økes med 25 m2 per boenhet. Adkomst og parkering skal ikke medregnes i MUA.
g) Ved planlegging og tiltak skal det påses at eksisterende snarveier og tråkk ikke forsvinner/ blokkeres, med mindre det skaffes fullgod erstatning.
h) Ved utbygging til boligformål i områder uten plankrav eller i planer der grad av utnytting ikke er fastsatt, skal totalt bebygd areal (BYA) ikke overstige 25 % av tomtens areal og ikke overstige 250 m2. I totalt bebygd areal (BYA) skal også areal til garasje og uthus innberegnes. Gesimshøyde for bolig skal være maks 8,0 m og mønehøyde maks 9,0 m. Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser pr boenhet som også inngår i totalt BYA. Garasje kan erstatte en biloppstillingsplass. Det skal avsettes minimum 18 m2 for garasje pr biloppstillingsplass.
i) Det gis ikke bruksendring for naust.
j) Tiltak som er plasskrevende, risikorelatert, m.m. vil utløse krav om reguleringsplan.
k) Støygrenser fastsatt i Miljøverndepartementets (MD) veileder T- 1442 gjelder for hele kommunen.
l) Ved søknadspliktige tiltak skal det beskrives tiltak for å redusere radoneksponering i bygget. Unntak om det kan dokumenteres i en radonrapport at tiltaksgrensen ikke er overskredet.

Retningslinjer
- *Planens/tiltakets innvirkning på risiko- og sårbarhetsforhold er et av flere tema som skal vurderes i planprosessen.*
- *Med plasskrevende tiltak menes blant annet skytebane, større båthavner, motorsportanlegg og paintballbane.*
- *Totalt bebygd areal inkluderer alle former for målbart areal, jf. NS 3940 og TEK § 3-12.*
- *Strandsonen er en viktig allmenn ressurs, som i størst mulig grad skal holdes fri for bebyggelse av hensyn til allmenn bruk og landskapsopplevelse. Dersom det legges til rette for utbygging i deler av strandsonen skal bebyggelsens omfang, lokalisering og utforming vektlegges særskilt.*
- *Der støy kan forventes å overskride minstenormen skal detaljerte støyberegninger avklares i planprosessen og i uregulerte strøk skal dette ligge samtidig med byggesøknad.*
- *Radonrapport med målinger av grunnen må tilfredsstille krav om verdier under 100 Bq/m3 hht. anbefalinger fra Statens strålevern for å kunne unngå krav om radonsikringstiltak / isolering ved utbygging av bolig. Radonrapport må være utført av fagkyndig.*
- *Ved konflikt mellom næring og fritid skal næring gå foran fritidsformål.*

§ 1.5 Automatisk freda kulturminner

a) Lov av 09.06.1978 nr.50 om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommuneplanområdet og alle tiltak skal sendes Sametinget på høring, også tiltak i områder hvor det ikke stilles plankrav.
b) I medhold av § 3 i Lov om kulturminner av 09.06.1978 , skal ingen sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.
c) Ingen utbyggingsområder er avklart i forhold til automatisk fredete kulturminner. For hvert område og i hver enkelt sak må tiltaket forelegges kulturminnemyndighetene.
d) Dersom det under arbeid i marka og i sjø skulle komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, må arbeidet stanses omgående og melding sendes kulturmyndighetene.

Retningslinjer
- *Kulturmyndighetene er representert ved Nordland fylkeskommune, Sametinget og Tromsø Museum (jf. Lov om kulturminne § 8).*
- *Bygge- og delingssøknader i uregulerte områder sendes på høring til kulturminnemyndighetene. Tiltak som medfører inngrep på sjøbunn og/eller i fjæresonen skal forelegges Tromsø Museum.*

§ 1.6 Forbud mot tiltak langs verna vassdrag

a) For områder langs følgende verna vassdrag kan boliger, fritidsboliger, ervervsbygg samt masseuttak ikke finne sted nærmere enn 100 m i horisontalplanet fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand: Laksåga (Rago), Lappvasselva, Groelva og Sagelva.

Retningslinjer
- *I kommunal saksbehandling skal vassdragene vektlegges spesielt. Hogst, nyrydding og andre tiltak kan skade randsonen langs vassdrag, herunder bekker og småelver må unngås.*
- *Avgrensning vassdrag følger verneplan.*

§ 1.7 Hensyn til natur, miljø og estetikk

a) Ved planlegging i utbyggingsområder skal det tas hensyn til følgende forhold:
- Viktige leveområder og trekk-/spredningsveier for planter og dyr
- Viktige allmenne friluftsområder
- Eksisterende vegetasjon og terreng i forhold til klimavern og egenverdi
- Eksisterende bebyggelse og byggeskikk

Retningslinjer
- *Ved vurdering av estetikk skal veileder T-1179 ligge til grunn.*

§ 1.8 Avkjørsler

a) Eiendom skal være sikret lovlig atkomst fra vei som er åpen for alminnelig ferdsel, før det kan gis tillatelse til deling og bygging. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. Vegloven av 21. juni 1963 §§ 40-43.
b) Det tillates ikke nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler fra riksvei/E6. Evt. unntak fra denne regelen skal skje i samsvar med stadfestet reguleringsplan.
c) I områder hvor det anlegges vei, skal veien kobles på eksisterende avkjørsler som fellesavkjørsler.

Retningslinjer
- *For alle typer avkjøring er Statens vegvesens "Rammeplan for avkjøringer", Handbok 017 og gjeldende "Trafikksikkerhetsplan" for Sørfold kommune førende for etablering av gang- og sykkelveier, nye avkjørsler, utvida bruk av eksisterende avkjørsler og planarbeid knyttet til vegsystemet ellers.*
- *For kommunale veier praktiseres mindre streng holdning til avkjørselsøknader.*

§ 2. Byggeområder

§ 2.1 Byggeområder generelt

a) I nye byggeområder kan det ikke iverksettes tiltak etter pbl §§ 84 og 93 samt fradeling til slikt formål før det foreligger godkjent reguleringsplan.

§ 2.2 Rekkefølge i utbyggingen

a) For utbyggingsområder innenfor eller i nærheten av faresonene i temakart for skredkartlegging og kvikkleire skal geotekniske undersøkelser gjennomføres før reguleringsarbeidet starter.

Retningslinje
- *I nye utbyggingsområder med strømførende høyspentlinjer skal det før reguleringsplan vedtas vurderes om disse skal kables eller legges utenfor utbyggingsområdet.*

§ 2.3 Utforming, estetikk og lokalisering i byggeområder

a) Ved oppføring av ny bebyggelse og endring av eksisterende, skal det tas hensyn til strøkets karakter når det gjelder form, utvendig materialbruk og farge.
b) Plassering av bygg skal ivareta hensyn til landskap, terrengformasjon, eksisterende vegetasjon og kulturminner. Nybygg, påbygg og tilbygg skal ikke avvike vesentlig fra eksisterende bygg og bygningsmiljø.
c) Nye bygg, veganlegg o.l. kan ikke plasseres slik at det kommer i konflikt med eksisterende eller planlagte vann- og avløpsanlegg. Minimum byggegrense til senter hovedledninger for vann- og avløp er 5 m.

§ 2.4 Fremtidige boligområder

a) Utbyggingen kan ikke finne sted før nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, elektrisitetsforsyning og kommunikasjon (atkomstveg, gang- og sykkelsti) er etablert.
b) Ved utbygging skal egnede oppholdsarealer for barn- og unge lokaliseres før boliger og vei planlegges. Felles arealer for lek og felles oppholdsarealer ferdigstilles samtidig med boligbebyggelsen.
c) Bygg, uteoppholds- og lekeareal for barn og unge skal plasseres i god avstand fra høyspentlinjer og transformatorer. Trafikkareal, fareområde, støyområde (mer enn 55 dBA), areal brattere enn 1:3 og ikke allment tilgjengelig areal regnes ikke som ute-/lekeareal.
d) Barn og unge skal ha tilgang til friområde som nærlekeplass på minimum 150 m2 og maksimalt 50 m fra boligen i sitt nærområde. Nærlekeplass tilrettelegges for hver 25 bolig. Lekeplasser skal ha trafikksikker atkomst tilrettelegges både for sommer- og vinterbruk.

§ 2.5 Fremtidige næringsområder

a) I områdene for fremtidig næringsbebyggelse kan utbygging ikke starte før det foreligger godkjent reguleringsplan.

§ 2.6 Campingplasser (T)

a) Utvidelser av eksisterende og etablering av nye campingplasser utløser krav om reguleringsplan.
b) Avstand mellom vogner skal være minimum 3 m, gjelder også tilbygg/spiker-/fortelt. Slepekrok skal være vendt mot vei.
c) Spikertelt/tilbygg skal ikke være lengre eller høyere enn campingvogna/-bilen, og ikke dypere enn 3 m. Maks tillatt bebygd areal (BYA) settes til 15 m2. Dette gjelder også for uregulerte områder avsatt til campingformål.
d) Spikertelt skal være uten fast ildsted.

§ 2.7 Fremtidig fritidsbebyggelse

a) Ny fritidsbebyggelse begrenses i henhold til tabell i plankartet og skal lokaliseres innenfor områder avsatt som byggeområder "H" og LNF-C områder hvor spredt utbygging er tillatt i kommuneplanens arealdel.

§ 2.7.1 Omfang fritidsbebyggelse

a) Maks tillatt bebygd areal (BYA) for fritidsbebyggelse er 120 m2. Maks størrelse på tilbygg settes til 30 m2. Samlet bygningsmasse skal maks bestå av 3 bygg. Naust er ikke inkludert i BYA, se egne bestemmelser.
b) Minimumskrav til uteoppholdsareal på egen tomt eller fellesareal settes til 100 m2 pr fritidsbolig eller enhet.
c) Det skal avsette minimum 2 parkeringsplasser pr fritidsbolig.
d) Gesimshøyden skal være maks 3,0 m og mønehøyden maks 5,5 m. Høyden måles fra gjennomsnittlig terrengnivå. Unntak fra krav til maks møne- og gesimshøyde ved tilpassning til eksisterende bebyggelse på stedet.
e) Bygget skal ligge så lavt som mulig i terrenget, og eventuelle åpninger skal blendes. Terreng brattere enn 1:4 bør ikke bygges ut.
f) Gjerding av fritidseiendommen tillates ikke.
g) Terrasse i tre på bakkenivå og i tilknytning til fritidsbolig, tillates med inntil 30 m2.
h) Farge- og materialvalg søkes tilpasset omgivelsene.

Retningslinjer
- *All fritidsbebyggelse skal søkes lokalisert i tilknytning til eksisterende bebyggelse og infrastruktur. Eksisterende hytteområder bør om mulig fortettes eller utvides framfor utbygging av nye områder.*
- *Bygninger skal ha saltak, med mindre annen takform er ønskelig for å sikre god terrengmessig tilpasning. Mønet bør følge høydekotenes retning.*
- *Der bygging av veranda/balkong vil gi en dominerende virkning i landskapsbildet bør uteplasser anlegges direkte på terrenget.*
- *Der ledningstrasser må føres gjennom friluftsområder, skal disse planeres og tilsås med lokale vegetasjonsarter.*

§ 2.7.2 Byggeområder for fritidsbebyggelse

a) For områder avsatt til fritidsbebyggelse "H" i plankart, kreves reguleringsplan for søknadspliktige tiltak samt fradeling til slike formål.
b) Reguleringsplanen skal vise atkomst, hyttenes plassering, interne veier/stier, parkering og trasé for infrastruktur som vann, strøm og avløp. Mulig vannkilde skal vises og evt. sikres i planen.
c) Det tillates maks. 1 dekar tomt med formål fritidsbebyggelse.

§ 2.7.3 Teknisk standard og rekkefølge

a) Det gis ikke delings- eller byggetillatelse til oppføring av ny fritidsbebyggelse før tilstrekkelige ordninger er etablert evt. vurdert. Herunder regnes forhold som vannforsyning, avløp, avfallsbehandling, elektrisitetsforsyning, samt avkjørsel, parkering og atkomstvei.
b) Innlegging av vann til fritidsbebyggelse forutsetter utslippstillatelse. Alle kabler skal legges i jordgrøft i eller langs atkomstvei, evt. i felles grøft med vann- og avløpsrett. I områder hvor det ikke gis utslippstillatelser skal det gjøres rede for hvilken løsning som planlegges.

§ 2.8 Naust

a) Naust kan oppføres i tilknytning til ny eller eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse i LNF-B og LNF-C områder, hvor antall og lokalisering er avklart i kommuneplanens arealdel (se tabell) samt områder avsatt til naust "N". Naustområde kan også benyttes som oppstillingsplass for større fritidsbåter.
b) Ved lokalisering av naust, atkomst og parkering skal hensyn til jordvern ivaretas. Plassering utføres i samråd med kommunens fagmyndighet innen jord- og skogbruk.
c) For naust i tilknytning til sjø settes maks tillatt bebygd areal (BYA) til 40 m2. For naust i tilknytning til ferskvann settes maks BYA til 20 m2. Unntak fra maks tillatt bebygd areal ved dokumentasjon av behov i forbindelse med næringsvirksomhet.
d) Maks mønehøyde settes til 4,5 m for naust ved sjø og 3,5 for naust ved ferskvann. Mønehøyden måles fra gjennomsnittlig terrengnivå. Naustet skal ha en takvinkel mellom 25 og 35 grader.
e) Naust skal være uisolert, i en etasje og røstet mot sjøen. Videre skal naust ha saltak med matt taktekke, og takvinkel og materialvalg skal tilpasses eventuell eksisterende naustmiljø. Allmennhetens bruk av området skal vektlegges.
f) Bygningen skal ikke ha vindu og ikke innredes til overnatting og beboelse. Bygningen skal ikke benyttes til andre formål utover lagring av båt og andre tradisjonelle redskaper/utstyr.

Retningslinjer
- *Oppføring av naust bør så langt det er mulig søkes plassert i grupper som løser naustbehovet for flere eiendommer.*
- *Adkomst og parkering må avklares før bygging. Der det er mulig skal det søkes å opprette felles adkomst og parkering.*
- *Bygningen bør tilpasses terrenget og males i naturavtemte farge. Unntak fra dette er sentrumsnære strøk der den tradisjonelle naustfargen rødt også kan benyttes.*
- *Det kan oppføres et naust pr boenhet.*
- *Naust bør ikke deles fra den eiendommen det opprinnelig var bygd for å tjene.*

§ 2.9 Brygge, flytebrygge og fortøyning

a) I områder avsatt til "S" i kommuneplanens arealdel tillates inntil 5 båtplasser og flytebrygge/kaianlegg utover dette vil utløse krav om reguleringsplan. Det skal opparbeides en parkeringsplass pr båtplass.
b) I planen skal utbyggingsrekkefølge fremgå, der adkomst, parkering osv. må være på plass før utbygging av båtplasser.
c) Tillatelser gis kun for en periode på 5 år, for å kunne ta høyde for eventuelle endringer i behov over tid. Gjelder flytebrygger og ikke for faste konstruksjoner.
d) Flytebryggeanlegg og fortøyninger som ikke er i bruk skal fjernes innen to år etter at bruken opphører.

Retningslinjer
- *Bryggeanlegg, kaier, båthavner og naust bør planlegges som fellesområde.*
- *Dersom behov kan løses gjennom eksisterende anlegg skal det ikke tillates oppføring av ny flytebrygge. Anlegg som løser behov for flere brukere prioriteres. Ved eventuell lokalisering i rekreasjons- og friluftsområder bør det stilles krav om allmenn tilgang til om bord- og landstigning. Landområdet må ikke privatiseres.*
- *I forbindelse med planlegging av arealer til fritidsbebyggelse bør sjø- og landområder ses i sammenheng, og behovet for tilhørende anlegg vurderes og ivaretas i planen.*
- *Brygger og flytebrygger skal være nøkternt og forsvarlig utformet (estetisk). Flytebrygger skal være dekket og innebygget i trevirke. Anlegget skal stå i forhold til bruksbehov, klimatiske forhold og antall brukere. Sprengningstiltak i forbindelse med etablering av brygge / flytebrygge tillates normalt ikke.*

§ 2.10 Parkering

a) I områder avsatt til "P" i kommuneplanens arealdel tillates det opparbeiding av offentlige parkeringsplasser. For hver parkeringsplass skal minst 10 % være lagt til rette for bevegelseshemmede.

Retningslinjer
- *Parkeringsplassene opparbeides i forbindelse med allment friluftsliv eller offentlige bygg. Ved konflikt i forbindelse med parkering til fritidsbebyggelse tas tidsbegrenset parkering vurderes.*
- *Parkeringsplasser skal utformes i hht. Statens vegvesens håndbok 017.*

§ 3. Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF)

§ 3.1 LNF-A, områder hvor spredt bygging ikke er tillatt

a) Spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse samt fradeling til slike formål tillates ikke med unntak av nye samt utvidelser av bygninger og/eller anlegg tilknyttet stedbunden næringsvirksomhet.
b) Det tillates utvidelser av eksisterende boliger på inntil maks bebygd areal (BYA) 250 m2. For fritidsboliger tillates en utvidelse på inntil BYA 120 m² og det skal ikke medføre en ny fritidsenhet på tomten/festet.
c) Nybygg og bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom kan tillates hvor formålet er tilleggsnæring til gården og ikke sjenerer gårdsdriften, og hvor tiltaket ikke innebærer fradeling.
d) Eksisterende, tidligere godkjent spredt bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse, kan etter brann og naturkatastrofer tillates gjenoppbygd. Byggearbeid, herunder påbygg/tilbygg på bestående bygninger med tilhørende garasjer/uthus, kan tillates etter ordinær byggesøknad.
e) Områder fradelt til byggeformål før vedtatt arealplan vil kunne bygges ut, så fremt tiltaket ikke er i konflikt med gjeldende arealbruksformål.
f) Der hovedinteressen er tilknyttet kulturhistoriske interesser kan dispensasjon for spredt utbygging kun gis dersom nybygg, tilbygg eller ombygging er tilpasset omgivelsene og kulturlandskapet mht. bygningsform, volum og materialvalg.

Retningslinjer
- *Ved søknad om gjenoppbygging etter naturkatastrofer må det foretas en risikovurdering der plassering vurderes før det gis byggetillatelse.*
- *Med tilleggsnæring menes gårdsturisme med utleiehytter og lignende virksomhet som gir økonomisk supplement til ordinær gårdsdrift.*

§ 3.2 LNF-B, områder hvor stedbunden næring samt spredt boligbygging er tillatt

a) Spredt boligbebyggelse tillates såfremt antall er avklart i kommuneplanens arealdel, se tabell. Eksakt lokalisering må avklares med aktuelle særlovsmyndigheter.
b) Stedbunden næringsvirksomhet er tillatt.
c) Etablering av tilleggsnæring i forbindelse med stedbunden næring, som har arealmessige konsekvenser kan ikke skje før det foreligger godkjent reguleringsplan Tilleggsnæringen må ikke føre til deling av landbrukseiendommen.
d) Før det gis byggetillatelse må nødvendig infrastruktur som atkomst, parkering, strøm og evt. avkjørseltillatelse være avklart samt vann, avløp og renovasjon være vurdert og løsninger beskrevet.
e) Før utbygging skal snø- og jordskredfaren, samt faren for flom/erosjon være vurdert.
f) Før utbygging i B28 skal skredfare være undersøkt av fagkyndig og skredrapport forelegges kommunen.
g) Før plassering av bygninger i B48 skal området befares av Sametinget.

Retningslinjer
- *LNF-B er LNF-områder klassifisert som vesentlige landbruks- og/eller kulturlandskapsverdier. I disse områdene skal viktige landbruksområder prioriteres.*
- *Med tilleggsnæring til stedbunden næring menes campingplass, utleiehytter, rorbuer, brygger og kaianlegg. Herunder også tilrettelegging som etablering av tilhørende adkomstveier, parkering og gangstier.*
- *Totalt bebygd areal inkluderer alle former for målbart areal, jf. NS 3940 og TEK § 3-12.*
- *Boliger ut over angitt antall i tabell på plankartet vil utløse krav om reguleringsplan.*

§ 3.3 LNF-BC, områder hvor stedbunden næring samt spredt boligbygging og fritidsbebyggelse er tillatt

a) Bestemmelser a-f i § 3.2 gjelder for både boligbygging og fritidsbebyggelse med tilhørende bygg.
b) Fritidsbebyggelse skal oppføres med boligstandard i hht. § 3.2 d).
c) Reindriftsforvaltningen skal høres ved nye tiltak i område BC2.

Retningslinje
- *Fritidsbebyggelse skal, så fremt det lar seg gjøre, etableres ved eksisterende veinett.*

§ 3.4 LNF-C, områder hvor spredt fritidsbebyggelse er tillatt

a) Spredt utbygging av fritidsbebyggelse med tilhørende bygg tillates såfremt antall og lokalisering er avklart i kommuneplanens arealdel, se tabell. Eksakt lokalisering må avklares med aktuelle særlovsmyndigheter. Fritidsbebyggelse ut over angitt antall vil utløse plankrav i de områder hvor dette ikke allerede er påkrevd.
b) Kommunen kan ved behov stille plankrav for ytterligere områder.
c) For fritidsbebyggelse i lnf-C gjelder bestemmelser under § 2.7 og 2.8 samt bestemmelser under § 2.10.
d) Før utbygging skal snø- og jordskredfaren, samt faren for flom /erosjon være vurdert.

§ 4. Områder for råstoffutvinning

§ 4.1 Områder for råstoffutvinning

a) Etablering av nye eller utvidelse av eksisterende områder for masseuttak kan bare skje i henhold til godkjent reguleringsplan der uttaksvolum defineres. Det gjelder også for fradeling til slikt formål. En driftsplan for området med plan for avslutning og reparasjon av terrenget skal inngå i reguleringsplanen.
b) Masseuttak i steinur må sikres slik at det ikke oppstår fare for steinras som kan påføre skader på mennesker og bygninger nedenfor uttaksområdet. Tiltakshaver plikter å gjøre en fortløpende risikovurdering.

Retningslinjer
- *Reguleringsplanen skal sikre at bruken av området blir best mulig. Det skal kreves drifts- og istandsettingsplan og utvinningsetapper og retningen for utvinningen skal gjøres rede for. Det er også viktig at det i avslutningen av utvinningen tas sikte på å revegetere uttaket.*
- *Direktoratet for mineralforvaltning skal høres i saker som omfatter uttak av mineralske råstoffer.*

§ 5. Områder som er eller skal båndlegges

a) Det tillates ikke tiltak eller anlegg som er i strid med bestemmelsene i båndleggingsområdene*.

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

Retningslinje
- *I båndlagte områder, samt områder hvor som skal båndlegges til et formål, tillates ikke tiltak som kan vanskeliggjøre båndleggingens hensikt. Den berørte myndighet skal gi sitt samtykke før tiltak settes i verk.*

§ 5.1 Friluftsområde (FL)

Kommunen har ingen båndlagte friluftsområder, men vil arbeide aktivt for at følgende nye strandområder båndlegges: Kobbvatn, Lappvika (Ytre Styrkesnes), Rørstad og Helland.

Retningslinjer
- *I de sikra områdene er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak, arbeid, inngrep eller aktiviteter som kan redusere opplevelsesverdiene eller allmennhetens ferdsel. Tiltak som fremmer friluftsliv, aktivitet og formålet ellers kan likevel gjennomføres.*
- *De forslåtte områdene må reguleres innen 4 år fra godkjenning av arealplanen. Fristen kan forlenges med 2 år. Dersom ikke blir områdene ført tilbake som LNF- A område.*

§ 5.2 Naturvernområder (NA)

Områder som er vernet etter naturvernloven er båndlagt i kommuneplanen. Dette gjelder: Veikdalen naturreservat, Laksågaosen naturreservat, Trollvatnet naturreservat, Rago nasjonalpark og Valvatn (går inn i Fauske kommune, mangler tilbakemelding fra FM om status). Behandling av nytt naturvernområde, Sjunkhatten nasjonalpark, ligger til behandling i Stortinget. Forslag til grense fra Direktoratet for naturforvaltning er lagt inn i plankartet.

Retningslinjer
- *I naturvernområdene er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak, arbeid, inngrep eller aktiviteter som er i strid med verneformålet. Konkrete bestemmelser for det enkelte område er gitt gjennom vedtak i medhold av naturvernloven. Det skal tas hensyn til vegetasjon og dyreliv ved lokalisering av for eksempel avløpsledninger, byggetiltak m.m. i nærheten av områdene.*
- *De/det foreslåtte område må reguleres inne 4 år fra godkjenning av arealplanen. Fristen kan forlenges med 2 år.*

§ 5.3 Restriksjonsområde (NF)

Kommunale drikkevannskilder med tilhørende nedslagsfelt er vist i plankartet.

Retningslinje
- *Drikkevannskilder har vern etter Vannressursloven, jf. "Drikkevannsforskriften" § 14 som gir rammer for tiltak og begrensninger som ligger til disse områdene. For øvrig vil eventuelle godkjente klausuleringsvedtekter normalt være førende for alle typer tiltak i nedslagsfeltet (sikringssonen).*

§ 5.4 Fareområde

- Skytebaner: Eksisterende baner i Røsvik og Sørfjorden.
- Skred- og rasområde: Eget temakart.
- Kvikkleire: Eget temakart.

Retningslinjer
- *Store areal i Sørfold er registrert som potensielt skred- og rasutsatt. Det er for omfattende å båndlegge disse. Alle byggeområder og områder for spredt bygging i LNF-områder er tilpasset kartleggingen. Generelt skal det ikke gis tillatelse til bygging innenfor disse områdene uten at det er iverksatt sikringstiltak. Ved fradeling kan deler av eiendommen være innenfor fareområde.*
- *Ved vurdering av naturfare skal følgende prinsipp skal følges:*
  1. Kommuneplan: potensiell fare skal være identifisert
  2. Reguleringsplan: reell fare skal være utredet
  3. Byggesak: tilfredsstillende sikkerhet skal være dokumentert

§ 5.5 Kulturminneområde

Automatisk freda område / objekter og fredede kulturminner som er kjent er avmerket på eget temakart. Det kan ikke godkjennes tiltak som kommer nærmere kulturminnet enn 50 meter uten at Nordland fylkeskommune og Sametinget har godkjent tiltaket. Nyere tids kulturminner som krigsminner fra 2.verdenskrig skal kartlegges i eget temakart og tas hensyn til gjennom saksbehandling.

Retningslinje
- *Automatisk freda kulturminner har direkte vern etter kulturminneloven. Disse er fra før 1537 og er normalt omgitt av en buffersone. I disse områdene kan det ikke igangsettes noen form for tiltak. For samiske kulturminner gjelder dette minner eldre enn 100 år. Bygninger og bygningsmiljø kan være automatisk freda eller freda etter vedtak.*

§ 6. Områder for Særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag

§ 6.1 Akvakulturområder (A)

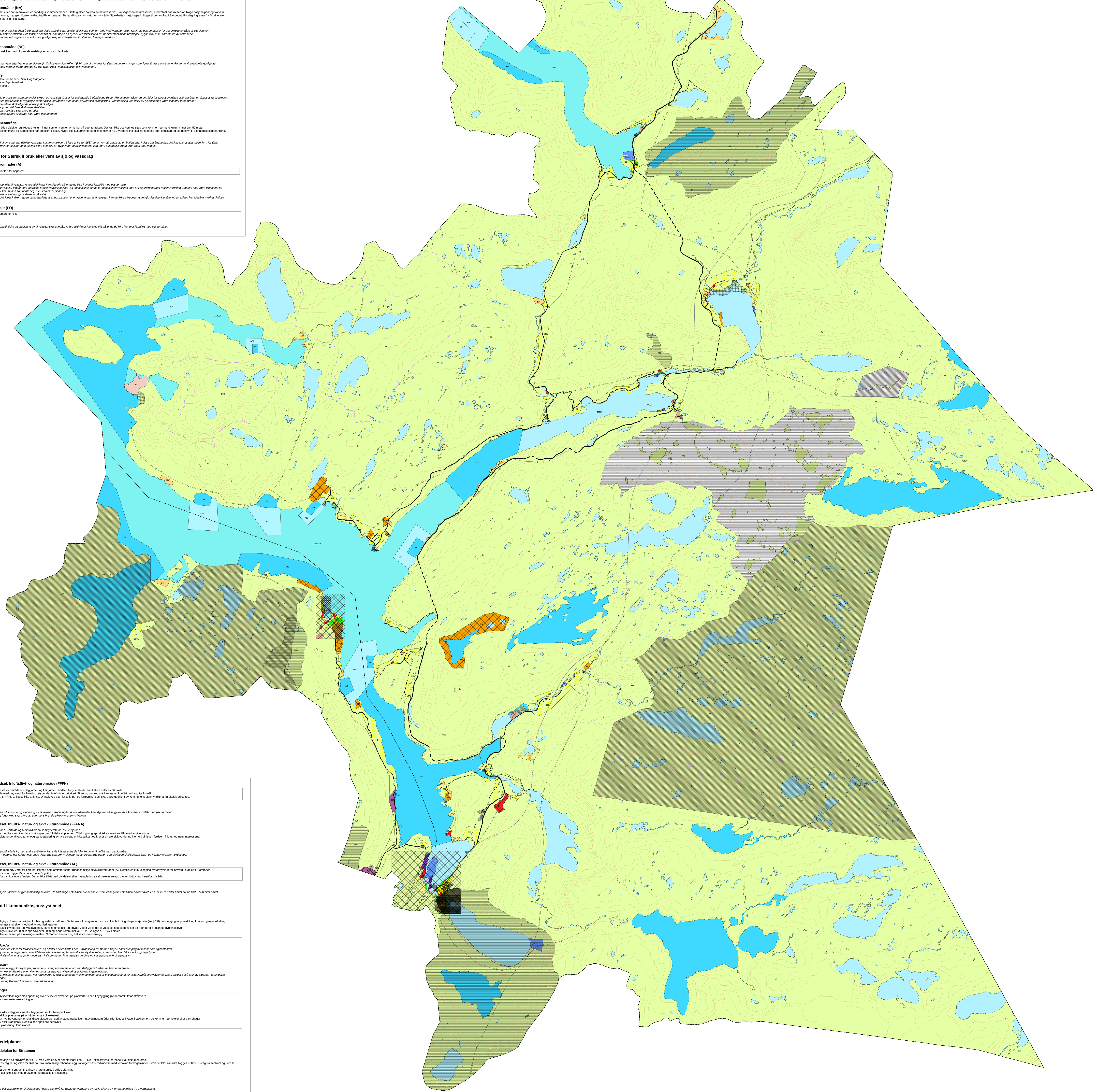
a) Områdene er prioritert for oppdrett.

Retningslinjer
- *Områdene er forebeholdt akvakultur. Andre aktiviteter kan skje fritt så lenge de ikke kommer i konflikt med planformålet.*
- *For områder der akvakultur inngår som interesse kreves vanlig lokalitets- og konsesjonssøknad til konsesjonsmyndighet som er Fiskeridirektoratet region Nordland. Søknad skal være gjenstand for offentlig høring der kommunen kan uttale seg, men kommuneplanen gir ikke hjemmel til å nekte etablering/utvidelse av aktivitet.*
- *I den utstrekning det ligger kabler i sjøen samt etablerte ankringsplasser i et område avsatt til akvakultur, kan det ikke påregnes at det gis tillatelse til etablering av anlegg i umiddelbar nærhet til disse.*

§ 6.2 Fiskeområder (FO)

a) Områdene er prioritert for fiske.

Retningslinje
- *Områdene er forbeholdt fiske og etablering av akvakultur skal unngås. Andre aktiviteter kan skje fritt så lenge de ikke kommer i konflikt med planformålet.*



§ 6.3 Fiske-, ferdsel, frilufts(liv)- og naturområde (FFFN)

a) Omfatter det meste av områdene i Sagfjorden og Leirfjorden, bortsett fra ytterste del samt store deler av Sørfolda.
b) Flerbruksområde med høy verdi for flere brukstyper der friluftsliv er prioritert. Tiltak og inngrep må ikke være i konflikt med angitte formål.
c) I området avsatt til FFFN-1 tillates ikke ankring. Unntak ved plan for ankring- og fortøyning, som skal være godkjent av kommunens planmyndighet før tiltak iverksettes.

Retningslinjer
- *Områdene er forbeholdt friluftsliv og etablering av akvakultur skal unngås. Andre aktiviteter kan skje fritt så lenge de ikke kommer i konflikt med planformålet.*
- *Plan for ankring og fortøyning skal være av utformet slik at de ulike interessene ivaretas.*

§ 6.4 Fiske-, ferdsel, frilufts-, natur- og akvakulturområde (FFFNA)

a) Omfatter Sagfjorden, Sørfolda og Mørsvikfjorden samt ytterste del av Leirfjorden.
b) Flerbruksområde med høy verdi for flere brukstyper der friluftsliv er prioritert. Tiltak og inngrep må ikke være i konflikt med angitte formål.
c) Fortøyning til eksisterende akvakulturanlegg samt etablering av nye anlegg er ikke avklart og krever en særskilt vurdering i forhold til fiske-, ferdsel-, frilufts- og naturinteressene.

Retningslinjer
- *Områdene er forbeholdt friluftsliv, men andre aktiviteter kan skje fritt så lenge de ikke kommer i konflikt med planformålet.*
- *Særskilt vurdering medfører her full høringsrunde til berørte sektormyndigheter og andre berørte parter. I vurderingen skal spesielt fiske- og friluftsinteresser vektlegges.*

§ 6.5 Fiske-, ferdsel, frilufts-, natur- og akvakulturområde (AF)

a) Flerbruksområde med høy verdi for flere brukstyper, som omfatter soner rundt samtlige akvakulturområder (A). Det tillates kun utlegging av fortøyninger til havbruk etablert i A områder. Fortøyning må minimum ligge 25 m under havet* og ikke være til hinder for vanlig sjøveis ferdsel. Det er ikke tillatt med utvidelser av nyetablering av akvakulturanlegg utover fortøyning innenfor området.

Retningslinje
- **Angir et punkts høyde under/over gjennomsnittlig havnivå. På kart angis antall meter under havet som et negativt antall meter over havet. Dvs. at 25 m under havet blir på kart -25 m over havet.*

§ 7. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

§ 7.1 Veier

a) Hovedveier skal gi god fremkommelighet for bil- og kollektivtrafikken. Dette skal sikres gjennom en restriktiv holdning til nye avkjørsler (se § 1.8), vektlegging av planskilt og krav om gang/sykkelveg.
b) Større veiomlegginger skal skje i medhold av reguleringsplan.
c) For arbeid og tiltak tilknyttet riks- og fylkesvegnett, samt kommunale- og private veger vises det til veglovens bestemmelser og føringer gitt i plan og bygningsloven.
d) Byggegrense langs riksvei er 50 m, langs fylkesvei 50 m og langs kommunal vei 15 m. Se også § 1.8 Avkjørsler.
e) Gang- og sykkelvei er avsatt på strekningen mellom Straumen sentrum og Lakselva idrettsanlegg.

Retningslinjer for sjøleder
- *Tiltak som hindrer eller er til fare for ferdsel i hoved- og bileder er ikke tillatt, f.eks. utplassering av merder, bøyer, samt dumping av masser eller gjenstander.*
- *Tekniske installasjoner og anlegg i sjø krever tillatelse etter Havne- og farvannsloven. Kystverket og kommunen har delt forvaltningsmyndighet.*
- *Ved søknad om lokalisering av anlegg for oppdrett, skal kommunen i sin uttalelse vurdere og ivareta ferdselshensyn.*

Retningslinjer for havner
- *Det må ikke etableres anlegg, fortøyninger, kabler m.v. som på noen måte kan vanskeliggjøre bruken av havneområdene.*
- *Tiltak i fiskerihavner krever tillatelse etter Havne- og farvannsloven. Kystverket er forvaltningsmyndighet.*
- *Fiskeriinteressene, inkl havbruksinteresser, har fortrinnsrett til kaianlegg og havneinnretninger som er bygget/anskaffet for fiskeriformål av Kystverket. Dette gjelder også bruk av sjøareal i forbindelse med slike innretninger.*
- *Havnene Styrkesnes og Rørstad har status som fiskerihavn.*

§ 7.2 Kraftledninger

a) Eksisterende høyspentledninger med spenning over 22 kV er avmerket på plankartet. For all nybygging gjelder forskrift for strålevern.
b) Byggegrense fra nærmeste faseledning er:
22 kV : 8 m
66 kV : 9 m
132 kV : 17 m
c) Lekeplasser skal ikke anlegges innenfor byggegrenser for høyspentlinjer.
d) Trafokiosker skal ikke plasseres på områder avsatt til lekeareal.
e) Ved oppføring av nye høyspentlinjer skal disse plasseres i god avstand fra boliger / utbyggingsområder eller legges i kabel i bakken, om de kommer nær skoler eller barnehager (>50 m for 66 kV eller kraftigere). Det skal tas spesielle hensyn til god og skjermet plassering i landskapet.

§ 8. Kommunedelplaner

§ 8.1 Kommunedelplan for Straumen

a) § 1-7 gjelder.
b) Krav om dokumentasjon på støynivå for BO17. Ved verdier over anbefalinger i hht. T-1441 skal støyreduserende tiltak dokumenteres.
c) Vet utarbeidning av reguleringsplan for B20 på Straumen skal jernbaneanlegg fra krigen ses i forbindelse med temakart for krigsminner. Området B20 kan ikke bygges ut før G/S-veg fra sentrum og frem til området er etablert.
d) For G/S-vei fra Straumen sentrum til Lakselva idrettsanlegg stilles plankrav.
e) For Straumen er det ikke tillatt med bruksendring fra bolig til fritidsbolig.

Retningslinje
- *Temakart for nyere tids kulturminner skal benyttes i neste plannivå for BO20 for vurdering av mulig sikring av jernbaneanlegg fra 2.verdenskrig.*

§ 8.2 Kommunedelplan for Røsvik

a) § 1-7 gjelder.
b) For Røsvik er det ikke tillatt med bruksendring fra bolig til fritidsbolig.

SØRFOLD KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2009-2021

TEGNFORKLARING

	Nåværende	Fremtidig
BYGGEOMRÅDER (PBL § 20-4, 1.ledd nr. 1)		
Erverv	E	E
Forretning	F	
Industri	I	I
Fritidsbebyggelse	H	H
Naust	N	N
Offentlige bygg og anlegg	O	O
Friområder	FR	FR
Campingplass	T	T
Skytebane	SK	
Annet byggeområde		AB
Parkering	P	P
LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 20-4, 1.ledd nr.2)		
LNF områder hvor spredt bygging ikke er tillatt	LNF-A	
LNF områder med spredt boligbebyggelse	LNF-B	LNF-B
LNF områder med spredt fritidsbebyggelse	LNF-C	LNF-C
LNF områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse	LNF-BC	LNF-BC
OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL § 20-4, 1.ledd nr. 3)		
Masseuttak	M	M
OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER SKAL BÅNDLEGGES (PBL § 20-4, 1.LEDD NR.4)		
Båndlegging etter lov om naturvern	NA	
Båndlegging etter plan- og bygningsloven	FL	
OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 20-4, 1.ledd nr. 5)		
Vannareal for allmennt friluftsliv		
Småbåthavn	S	S
Fiske-, ferdsel, frilufts- og naturområde	FFFN	
Fiske-, ferdsel, frilufts-, natur og akvakulturområde	FFFNA	
Akvakulturområde	A	A
Fiskeområde	FO	
Fiske-, ferdsel, frilufts-, natur og akvakulturområde	AF	AF
Ferdselsområde	FFFN-1	
Havn	HA	
Kai	KA	
VIKTIGE LEDD I KOMMUNEIKASJONSSYSTEMET (PBL 20-4, 1.ledd nr. 6)		
E6 / Riksveg		
E6 / Riksveg tunnel		
Fylkesveg		
Fylkesveg tunnel		
Kommunal veg		
Kommunal veg tunnel		
Privat veg		
Biled sjø (skipsled)		
Kraftlinje		
RESTRIKSJONER		
Nedslagsfelt for drikkevann	NF	
Område som er unntatt fra rettsvirkning fordi tidligere vedtatt plan fortsatt skal gjelde	R	
Grense verna vassdrag		
LINJE OG PUNKTSYMBOL		
Grense for restriksjonsområde		
Planens begrensning		
Grense for arealbruksområde		
RETNINGSLINJE		
Trasé Nord-Norgesbanen, Fauske-Narvik (JT)		
Trasé Nord-Norgesbanen, Fauske-Narvik tunnel (JT)		

BEHANDLING ETTER PLAN - OG BYGNINGSLOVEN:

	Dato
Varsel om igangsetting	06.01.2006
1. gangs behandling i planutvalget	21.04.2009
Offentlig ettersyn	26.06.2009 - 15.09.2009
Ny behandling i planutvalget	24.04.2010
Offentlig ettersyn	04.05.2010 - 25.06.2010
2. gangs behandling i planutvalget	07.09.2010
Kommunestyrets vedtak	30.09.2010

Saksbehandling:

REVISJONER:	Dato	Sign.
Planutkast A/S Salten Kartdata	08.04.2009	R.H.B.
Div. korreksjoner	29.01.2010	R.H.B.
I hht. KS-vedtak 30.09.2010	04.10.2010	R.H.B.

Kartgrunnlag: N50

Målestokk: 1:75000

Dato: 11.03.2009

Ekvidistanse 100 m

Planident: 1845-2010-001

Digitalisering og kartproduksjon: SKD A/S Salten Kartdata

N

Se også: **www.sorfold.kommune.no**