

KOMMUNEPLANENS AREALDEL
ØKSNES KOMMUNE 2021-2030
PLANID: 1868-2021003
PLANBESTEMMELSER

Dato: 21.09.2021
Vedtatt: 19.10.2021

Innhold

1. GENERELLE BESTEMMELSER JF. § 11-9	4
1.1. PLANKRAV JF. § 11-9 NR. 1	4
1.2. UNNTAK FRA PLANKRAV JF. § 11-10 NR. 1	4
1.3. UTBYGGINGSAVTALER JF. § 11-9 NR. 2	4
1.4. LØSNINGER FOR VANN, AVLØP, AVRENNING, OVERVANN M.M. JF. § 11-9 NR. 3	4
1.5. LØSNINGER FOR VEG OG TRANSPORT JF. § 11-9 NR. 3	5
1.6. HØYSPENTLINJER/TEKNISK INFRASTRUKTUR	5
1.7. REKKEFØLGEKRAV JF. § 11-9 NR. 4	5
1.8. BYGGEGRENSER, UTBYGGINGSVOLUM OG FUNKSJONSKRAV JF. § 11-9 NR. 5	6
1.8.1. <i>Byggegrenser</i>	6
1.8.2. <i>Universell utforming</i>	6
1.8.3. <i>Uteareal og lekeplasser</i>	6
1.8.4. <i>Parkering</i>	7
1.8.5. <i>Avfallshåndtering</i>	7
1.8.6. <i>Utbyggingsvolum</i>	7
1.9. BYGNINGER MED STØYFØLSOM BRUK OG STØYENDE VIRKSOMHETER JF. § 11-9 NR. 6	7
1.10. MILJØKVALITET, NATUR OG LANDSKAP JF. § 11-9 NR. 6	8
1.11. BEVARING AV EKSISTERENDE BYGG OG ANNET KULTURMILJØ JF. § 11-9 NR. 7	8
1.12. SAMFUNNSSIKKERHET JF. § 4-3	8
1.12.1. <i>Risiko og sårbarhet</i>	8
1.12.2. <i>Skredfare</i>	8
1.12.3. <i>Flom, havnivåstigning og stormflo</i>	9
2. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL JF. § 11-7	9
2.1. BEBYGGELSE OG ANLEGG JF. § 11-7 NR. 1	9
2.1.1. <i>Boligbebyggelse</i>	9
2.1.2. <i>Fritidsbebyggelse</i>	10
2.1.3. <i>Fritids- og turistformål</i>	10
2.1.4. <i>Offentlig eller privat tjenesteyting</i>	11
2.1.5. <i>Områder for råstoffutvinning</i>	11
2.1.6. <i>Næringsbebyggelse</i>	11
2.1.7. <i>Idrettsanlegg</i>	13
2.1.8. <i>Andre typer bebyggelse og anlegg</i>	13
2.1.9. <i>Grav- og urnelunder</i>	14
2.1.10. <i>Kombinert bebyggelse og anlegg</i>	14
2.2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	15
2.2.1. <i>Havn</i>	15
2.2.2. <i>Parkeringsplasser</i>	15
2.2.3. <i>Gang- og sykkelveg</i>	15
2.3. GRØNNSTRUKTUR	15
2.3.1. <i>Friområde</i>	15
2.4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅLSAMTREINDRIFT	15
2.4.1. <i>LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag</i>	15
2.4.2. <i>LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.</i>	15
2.4.3. <i>LNFR-areal for spredt boligbebyggelse</i>	16
2.4.4. <i>LNFR-areal for spredt fritidsbebyggelse</i>	17
2.4.5. <i>LNFR-areal for spredt næringsbebyggelse</i>	18
2.5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE JF. PBL. § 11-7 NR. 6	19
2.5.1. <i>Sjøareal</i>	19
2.5.2. <i>Drikkevann</i>	19
2.5.3. <i>Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone</i>	19

3. HENSYNSSONER JF. § 11-8	19
3.1. SIKRINGS-, STØY OG FARESONER JF. § 11-8 A)	19
3.1.1. Sikringszone drikkevannskilde med tilhørende nedslagsfelt.....	19
3.1.2. Faresone skytefelt.....	19
3.1.3. Faresone flom.....	19
3.1.4. Faresone ras- og skredfare.....	19
3.2. SONER MED SÆRLIGE HENSYN JF. § 11-8 C)	20
3.2.1. Hensyn friluftsliv	20
3.2.2. Bevaring kulturmiljø.....	20
3.2.3. Hensyn mineralressurser	20
3.3. BÅNDEGGINGSSONE JF. § 11-8 D).....	20
3.3.1. Båndlegging etter lov om kulturminner	20
3.3.2. Båndleggingssone etter lov om naturvern.....	20
3.3.3. Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven jf. § 11-8 d)	21
3.4. SONE HVOR GJELDENE REGULERINGSPLAN FORTSATT SKAL GJELDE UENDRET JF. § 11-8 F)	21

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

Planbestemmelsene er juridisk bindende jf. PBL §§ 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11.

Retningslinjer til bestemmelsene skal vektlegges ved behandling av enkeltsaker.

1. GENERELLE BESTEMMELSER JF. § 11-9

1.1. Plankrav jf. § 11-9 nr. 1

- a) Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tiltak.
- b) I fremtidige byggeområder med krav om regulering kan tiltak eller fradeling ikke skje før området inngår i reguleringsplan.
- c) Ved utbygging av 3 eller flere konsentrerte boliger og/eller fritidsboliger, skal det utarbeides reguleringsplan.
- d) Krav om regulering fremgår av bestemmelsene for hvert enkelt utbyggingsområde jf. kapittel 2.
- e) Kommunen *kan*, der tiltakets omfang og potensielle virkninger for miljø, samfunn og/eller trafikale forhold er vesentlige, kreve reguleringsplan.

1.2. Unntak fra plankrav jf. § 11-10 nr. 1

I områder avsatt til ***nåværende bebyggelse og anlegg*** vil kommunen tillate utbygging uten at tiltaket inngår i reguleringsplan under følgende forutsetninger:

- Tiltaket skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø, bokvalitet og terreng.
- Omfanget av utbyggingen skal være vurdert etter *Forskrift om konsekvensutredninger* (FOR-2017-06-21-854)
- Tiltaket gjelder oppføring av tilbygg, garasje, veranda, uthus, oppgradering av VA-anlegg for eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse.
- Tiltaket skal være innenfor rammene av kommuneplanens bestemmelser og formål.
- Tiltaket skal ikke medføre vesentlig skade eller ulemper for friluft-, landbruks-, eller reindriftsinteresser.
- Tiltaket må ikke være i konflikt med freda eller verna kulturminne og/eller kulturmiljø.
- Tiltaket skal ikke komme i konflikt med risiko- og/eller sårbarhetsforhold jf. risiko- og sårbarhetsanalyse for kommuneplanens arealdel.
- Kommunen kan kreve dokumentasjon på at ovenfor nevnte punkter er ivaretatt før fradeling/byggetillatelse kan gjennomføres/gis.
- Forholdet til transportnett og annet lovverk er ivaretatt.
- Maks. BYA = 40% per eiendom innenfor formålsgrensen og BRA på eiendommen innenfor formålsgrensen er maks 400 m². Det vil ikke kunne tillates høyere bebyggelse enn eksisterende bebyggelse i området. Kommunen *kan*, der tiltakets omfang og potensielle virkninger for miljø, samfunn og/eller trafikale forhold er vesentlige, likevel kreve reguleringsplan.

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

Det kan inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger for gjennomføring av kommunale planer 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.

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

- a) Nye boliger skal tilknyttes vann- og avløpsanlegg der dette allerede eksisterer.
- b) Tilknytningsplikten til offentlig vann- og avløpsanlegg gjelder også for fritidsboliger der dette er mulig.

- c) Ved tilknytning til offentlig vann og avløp stilles det krav om definerte løsninger ihht. standard abonnementsvilkår og tekniske og administrative bestemmelser for kommunen.
- d) Ved utbygging eller fortetting må ikke bygninger eller faste konstruksjoner anlegges nærmere enn fire meter fra senter av vann- og avløpsledning.
- e) Det kan ikke gis tillatelse til nye byggetiltak før det er dokumentert at tilstrekkelig brannvannsdekning for redning og slokking er sikret.
- f) Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved regulering, detaljutforming og prosjektering av tiltak. Åpne løsninger skal benyttes i alle tilfeller hvor dette er mulig og hensiktsmessig. Håndtering av nedbør skal fortrinnsvis skje gjennom infiltrasjon i grunnen og via åpne vannveier. Naturlige flomveier i eller i nærhet av utbyggingsområder skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Bekkelukking tillates ikke, og eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.
- g) Det skal ikke gis tillatelse til byggetiltak før det er dokumentert at overvannshensyn er ivaretatt.

Retningslinje til 1.4: Privat avløpshåndtering skal være i tråd med Forurensningsforskriften §12.

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

- a) Det skal utarbeides reguleringsplan for nye veganlegg.
- b) Avkjørsler fra fylkesveg skal opparbeides i tråd med til enhver tids gjeldende rammeplan for fylkesveger i Nordland fylke og opparbeides i henhold til krav i Håndbok N100 Veg- og gateutforming.

Retningslinje til 1.5: Søknader som gjelder avkjørsler fra fylkesveg behandles av Nordland fylkeskommune.

1.6. Høyspentlinjer/teknisk infrastruktur

- a) Teknisk infrastruktur på, over og under bakken kan tillates uten reguleringsplan uavhengig av arealformål i arealplanen dersom:
 - Omfanget av tiltaket er vurdert etter *Forskrift om konsekvensutredninger* (FOR-2017-06-21-854)
 - Tiltaket ikke medfører vesentlig skade eller ulemper for naturmangfold, friluftsliv, landbruks-, eller reindriftsinteresser.
 - Tiltaket ikke er i konflikt med freda eller verna kulturminne og/eller kulturmiljø.
 - Tiltaket ikke kommer i konflikt med risiko- og/eller sårbarhetsforhold jf. risiko- og sårbarhetsanalyse for kommuneplanens arealdel.
- b) Kommunen kan til enhver tid kreve dokumentasjon på at ovenfor nevnte punkter er ivaretatt før byggetillatelse gis.
- c) Det forutsettes at traseen er tilbakeført til opprinnelig tilstand når arbeidet avsluttes.
- d) Tiltakene kan tillates nærmere sjø og vassdrag enn byggegrensene i pkt. 1.8.1, dersom ovenfor nevnte punkter (1.6.a)) er ivaretatt.

Retningslinje til 1.6: Teknisk infrastruktur regnes som vann-, avløps- og overvannsanlegg, fjernvarmeanlegg, IKT-anlegg, strøm- og kraftinstallasjoner i tråd med områdekonsesjoner.

1.7. Rekkefølgekrav jf. § 11-9 nr. 4

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

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

1.8.1. Byggegrenser

- a) For byggegrense langs sjø og vassdrag gjelder plan- og bygningsloven § 1-8 der ikke annen byggegrense fremgår av planbestemmelsene eller reguleringsplan. Byggetiltak for å fremme friluftslivet kan tillates nedenfor byggegrense så fremt viktige økologiske funksjoner i strandsonen blir opprettholdt. Forbudet etter § 1-8 gjelder ikke oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4. Ny bebyggelse skal ikke stenge for eksisterende turveger eller naturlig tilkomst til strandsonen.
- b) Langs fylkesveg gjelder veglovens byggegrense, eller erstattes av byggegrenser som Nordland fylkeskommune vedtar for fylkesveger i Nordland.
- c) Langs kommunal veg gjelder byggegrense 15 meter fra senterlinje.
- d) For alle tiltak som medfører terrenningrep gjelder forbudsgrense vassdrag som byggegrense der disse fremkommer i plankartet. For andre vassdrag er byggegrense på 20 meter fra vassdrag (herunder mindre vassdrag/ bekk). Langs vassdrag skal eksisterende vegetasjon bevares frem til byggegrensen/forbudsgrensen.

Retningslinje til 1.8.1: Annen byggegrense kan angis i reguleringsplan, men konsekvenser for funksjonell strandsoner skal da utredes. Ansvar for eventuelle ulemper som skyldes avvik fra standardiserte byggegrenser vil ikke kunne tillegges kommunen. Ved avvik fra byggegrense langs vassdrag skal geoteknisk rapport legges til grunn ved vurdering av naturfare.

1.8.2. Universell utforming

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

1.8.3. Uteareal og lekeplasser

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

- e) Dersom tilgang på lekeplass som tilfredsstillende kravene ikke finnes innen trafiksikker gangavstand, skal opparbeiding av lekeplass sikres gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplan.

Retningslinje til 1.8.3: Lekeplass behøver ikke å opparbeides på egen tomt, men tilgang på lekeareal innen trafiksikker gangavstand fra bolig skal dokumenteres i reguleringsplanen.

1.8.4. Parkering

- a) Parkering skal opparbeides for ny bebyggelse, slik at biloppstilling på gate og veg unngås. Følgende parkeringsnorm skal legges til grunn for ny bebyggelse, der ikke annet er angitt i reguleringsplan:

Kategori	Grunnlag for krav	Sone 1: Myre	Sone 2: Øvrige deler av kommunen
Parkering ved bolig	Boenhet	Maks 2	Minimum 1 for beboer Minimum 1 for gjest
Parkering for ansatte	100 m ² BRA	Minimum 1 per 100 m ² BRA	Minimum 1
Parkering for kunder/ besøkende	All nødvendig besøksparkering skal opparbeides på egen tomt. Minimum 1 plass pr. 50 m ² BRA for forretningsareal. Minimum 1 plass pr. 75 m ² BRA for kontorareal. Minimum 1 plass pr. 100 m ² BRA for industri- og lagerbebyggelse. Minimum 0,25 p-plass pr. 100 m ² BRA for lager.		
Fritidsbebyggelse	Fritidsbolig	-	Minimum 1 dersom fritidsbebyggelsen har tilknytting til offentlig veg.

- b) For bolig og næringsbebyggelse skal all parkering etableres på privat tomt. For fritidsbebyggelse skal godkjent parkering dokumenteres til byggesøknad og være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.
- c) Etablering av nye avkjørsler, eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsler, skal omsøkes til vegmyndighet.
- d) Sykkelparkering skal opparbeides for nye utbyggingsområder. Disse skal, så fremt det er mulig, plasseres under tak og i nærheten av inngangspartier.

1.8.5. Avfallshåndtering

Alle boliger og næringsanlegg er pålagt å knytte seg til kommunens renovasjonssystem.

1.8.6. Utbyggingsvolum

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

Retningslinje til 1.8.6: All forretning/ handel over 3000 m² omfattes av bestemmelsen. Dersom den regionale bestemmelsen om etablering av kjøpesenter revideres, vil til enhver tid gjeldende bestemmelse måtte følges.

1.9. Bygninger med støyfølsom bruk og støyende virksomheter jf. § 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.

1.10. Miljøkvalitet, natur og landskap jf. § 11-9 nr. 6

- a) Inngrep i og omdisponering av myr og matjord skal holdes til et minimum, og bør i all hovedsak unngås.
- b) Der utbygging vil komme i berøring med fulldyrka, overflatedyrka eller dyrkbar jord skal godkjent plan for bevaring/ gjenbruk av matjord medfølge søknad om rammetillatelse. For tiltak som krever regulering skal plan for bevaring/ gjenbruk av matjord utarbeides som del av reguleringsplanen.
- c) Ved tiltak i nærheten av myr skal eventuelle dreneringseffekter unngås.

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

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

Retningslinje til 1.11: Lov om kulturminner (kml, LOV-1978-06-09-50) gjelder uavkortet i hele kommunen og §§ 3 og 8 angir reglene for automatisk fredete kulturminner.

Vedkommende myndighet for temaet er avdeling for samfunnsutvikling ved Nordland fylkeskommune. Sametinget er forvaltningsmyndighet når det gjelder samiske bygg og samiske kulturmiljø.

1.12. Samfunnssikkerhet jf. § 4-3

1.12.1. Risiko og sårbarhet

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

- Tiltaksområdet ligger innenfor aktsomhets- eller faresone for skred eller ras jf. temakart 1: Naturfare
- Tiltaksområdet eller nærliggende områder har helningsgrad over 30 grader
- Tiltaksområdet ligger innenfor faresone for kraftledninger
- Tiltaket omfattes av forurensningsforskriften § 2 om forurenset grunn
- Tiltaksområdet har mangelfull trafikkisikkerhet eller tiltaket medfører nedsatt trafikkisikkerhet
- Tiltak på og inntil fylkesveg, som kan berøre vegens fundament med fare for utgliding, må risikovurderes og geotekniske forhold sjekkes av fagkyndig. Tiltak skal godkjennes av vegeier.

1.12.2. Skredfare

- a) For tiltaksområder innenfor aktsomhets- eller faresone for ras og skred jf. 1.12.1 skal vurdering av risiko og sårbarhet inneholde en detaljert skredrapport utarbeidet av fagkyndige. Skredrapporten skal avklare farenivået ihht. den seneste versjonen av byggeteknisk forskrift (TEK) og, dersom aktuelt, redegjøre for avbøtende tiltak. Eventuelle avbøtende tiltak skal inngå som vilkår i byggetillatelse eller som rekkefølgekrav i reguleringsplan.
- b) Ved søknad om alle typer tiltak (inkl. reguleringsplan) nærmere sjø enn marin grense jf. temakart 1: Naturfare, skal det foreligge geoteknisk vurdering av fare for kvikkleireskred der det ikke påvises grunt til fast fjell. Ved inngrep i strandsonen eller utfylling i sjø skal det utføres en geoteknisk utredning.
- c) Ved alle typer terrenginngrep og utbygging, skal den som utfører tiltaket påse at sikkerheten (bl.a. skredfare) for seg selv og andre er ivaretatt før tiltak igangsettes. Dette gjelder også for mindre tiltak som graving og utfylling av masser (feks. grøfting, bakkeplanering og vegbygging).

1.12.3. Flom, havnivåstigning og stormflo

- a) Flomfare skal utredes i alle reguleringsplaner som omfatter vassdrag jf. vannressursloven §2, samt dersom hele eller deler av planområdet omfattes av faresone H320 (Flomfare).
- b) Bekkelukking tillates ikke og bekker/elver med helårs vannføring skal opprettholdes så nært som mulig i sin naturlige form.
- c) Ved regulering i områder hvor det finnes lukkede vannveier bør disse åpnes og restaureres.
- d) Bygg og anlegg skal utformes og plasseres eller sikres for å hindre skade ved tidevannsnivå opp til og med stormflo med klimapåslag. Det tillates ikke å etablere bygninger med innendørs gulvnivå lavere enn kote +3,6 meter (referert til kartgrunnlag NN2000) uten at det dokumenteres og iverksettes avbøtende tiltak mot konsekvenser av fremtidig havnivåstigning og stormflonivå. Naust og båthus tillates lavere enn kote +3,6 meter, men da på eiers risiko. Naust og båthus kan ikke tillates lavere enn kote +3,0 meter.
- e) Konsekvenser av prognostisert havnivåstigning og stormflo skal alltid vurderes i forbindelse med reguleringsplaner i de områdene der bebyggelse samt teknisk infrastruktur og grønstruktur kan være sårbare med hensyn til dette.
- f) Ved søknad om tiltak på **eksisterende** bebyggelse med innendørs gulvnivå lavere enn kote +3,6 meter skal byggteknisk forskrift (TEK) legges til grunn ved vurdering av sikringstiltak.

Retningslinje til 1.12.3: Dersom det er grunn til å tro at et område er utsatt for flom, flomskred, erosjon eller isgang skal kommunen påse at det gjøres nødvendige undersøkelser og innhentes tilstrekkelige uttalelser fra fagmyndigheter og berørte parter før forslag til reguleringsplan kan sendes på høring og offentlig ettersyn, eller før byggesøknad kan godkjennes.

2. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL JF. § 11-7

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

2.1.1. Boligbebyggelse

2.1.1.1. Nåværende boligbebyggelse

- a) Innenfor områdene avsatt til nåværende bolig tillates fortetting til boligformål inntil BYA = 40% per eiendom innenfor formålsgrensen og opptil BRA = 400 m² per boligbygg uten at det skal stilles krav om regulering. Kommunen *kan*, der tiltakets omfang og potensielle virkninger for miljø, samfunn og/eller trafikale forhold er vesentlige, likevel kreve reguleringsplan.
- b) Etablering av klynge på tre eller flere boliger innenfor samme felt utløser krav om regulering.
- c) Eksisterende avkjørsler fra offentlig veg skal i størst mulig grad utnyttes, fremfor at nye etableres.

2.1.1.2. Fremtidig boligbebyggelse

- a) Områdene **B1** skal være regulert før tiltak kan igangsettes. Bebyggelse innenfor områdene skal tilpasses eksisterende terreng i størst mulig grad. Friluftsinnteresser skal ivaretas i detaljreguleringsplanen. Terrenginngrep og landskapsvirkninger skal minimeres.
- b) Området **B4** skal inngå i reguleringsplan før tiltak kan igangsettes. I reguleringsplan skal allmennhetens tilgang til strandsonen sikres og passasje for fri ferdsel langs sjø holdes åpen. Byggegrense mot sjø: minimum 50 meter.

- c) Området **B6** med tilhørende adkomstveg, samt traseer for nødvendig infrastruktur, skal være regulert før tiltak kan igangsettes. Til reguleringen stilles krav om utredning av tiltakets konsekvenser for kulturminner (både kjente og evt. ukjente) og landskap. Eksisterende stier skal ivaretas (dersom de berøres skal de fullverdig erstattes som en del av reguleringsprosessen). Grønne korridorer gjennom området skal sikres i reguleringsplanen. Tilgang til strandsonen for allmennheten skal sikres i reguleringsplanen. Det skal opparbeides et felles friluftslivsanlegg (for eksempel gapahuk) innenfor området. Dyp myr skal bevares. Det settes krav om utarbeidelse av mulighetsstudie og landskapsplan som en del av reguleringsprosessen. Før reguleringsplan for B6 kan vedtas, skal deler (ubebygde boligtomter vest i planen) av reguleringsplan med planid 1983001 (plannavn Sommarøy 1) omreguleres til LNFR-arealer. Maks BYA som tillates i området er 3000 m².
- d) Området **B7** skal inngå i reguleringsplan før tiltak kan igangsettes. I reguleringsplan skal allmennhetens tilgang til strandsonen sikres og passasje for fri ferdsel langs sjø holdes åpen. Byggegrense mot sjø: minimum 30 meter.
- e) Området **B8** skal være regulert før tiltak innenfor området kan igangsettes. Byggegrense mot sjø er minimum 30 meter.

Retningslinje til 2.1.1.2 c): Minimum 16 tomter vest i reguleringsplanen er ubebygde arealer som tilhører Øksnes kommune og bør omreguleres til LNFR før reguleringsplan for nye boliger i B6 kan vedtas.

Dyp myr defineres per sept. 2021 i «Forskrift om nydyrking – kommentarer til regelverk» til Landbruksdirektoratet som en myr med mer enn 100 cm torvlag.

2.1.2. Fritidsbebyggelse

- a) **BFR1** avsettes til fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg. Det kan tillates naust og flytebrygge innenfor/ i direkte tilknytning til området *i tillegg til* fritidsboliger.
- b) Området skal være detaljregulert før tiltak kan igangsettes.
- c) Følgende forhold skal sikres gjennom detaljreguleringsplan:
 - Det skal reguleres og etableres ny avkjørsel/adkomstveg fra fylkesveg 821 før igangsettingstillatelse for tiltak i BFR1 kan gis. Plassering av ny avkjørsel skal godkjennes av Nordland fylkeskommune.
 - Parkeringsløsning skal dokumenteres.
 - Det skal holdes åpen en allment tilgjengelig passasje langs sjø gjennom hele området.
 - Gjennom rekkefølgebestemmelser skal det sikres at området tas i bruk til formålet og at det ikke etableres småbåthavn eller naust alene.
 - Det kan maks tillates fem enkeltstående fritidsboliger innenfor området.
 - Det skal dokumenteres at naturlig terreng og vegetasjon i størst mulig grad ivaretas.
 - Eksisterende stinett i området skal ivaretas (dersom stier berøres, skal de fullverdig erstattes som en del av reguleringsprosessen).

2.1.3. Fritids- og turistformål

- a) **BFT1** avsettes til nåværende fritids- og turistformål for eksisterende campingplass.
- b) **BFT3** avsettes til fritids- og turistformål for fremtidig utvidelse av eksisterende campingplass i **BFT2**. Det kan ikke tillates tiltak innenfor BFT3 eller nye tiltak innenfor BFT2 før godkjent *helhetlig* detaljreguleringsplan for BFT2 og BFT3 foreligger. Buffer mot vannet skal sikres i reguleringsplanen.
- c) Det kan ikke tillates omfattende terrengtilpasning eller grunnarbeid eller oppføring av bygninger med grunnflate større enn 15 m² innenfor områdene BFT2 eller BFT3.

- d) Til detaljregulering av områdene BFT2 og BFT3 skal det utarbeides en miljøoppfølgingsplan som ivaretar det vernet Alsvågvasdraget. I miljøoppfølgingsplanen skal risiko for avrenning, både i anleggs- og driftsfasen, vurderes og avbøtende tiltak avklares.
- e) **BFT4** avsettes for nåværende fritids- og turistformål.
- f) **BFT5** avsettes for nåværende fritids- og turistformål.
- g) **BFT6** avsettes for nåværende fritids- og turistformål. Enkle tiltak i tråd med formålet kan tillates uten at det skal stilles krav om regulering.
- h) **BFT7** avsettes til fritids- og turistformål for etablering av fremtidig turistanlegg. Området skal være regulert før det kan igangsettes tiltak.

2.1.4. Offentlig eller privat tjenesteyting

- a) **BOP1, BOP2 og BOP3** avsettes til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke oppført nye frittstående bygg innenfor områdene. Reparasjoner og små utvidelser på eksisterende bebyggelse *kan* tillates. Oppføring av små tiltak til aktiviteter og friluftsliv *kan* tillates. Tiltak jf. 1.2 kan tillates uten krav om ytterligere plan.

2.1.5. Områder for råstoffutvinning

- a) **BRU2** videreføres for nåværende masseuttak. Uttak av steinmasser tillates innenfor den avgrensning som er vist i plankartet. Uttaksdybde skal fastsettes i driftsplan. Etter endt uttak skal terreng arronderes. Avslutning av masseuttaket skal fastsettes i driftsplan. Uttak utenfor områdets avgrensning i plankartet krever reguleringsplan med driftsplan for hele området. Dersom det deponeres masser i eller i tilknytning til eksisterende uttak, skal dette fortas på en slik måte at det ikke er til hinder for drift i eksisterende uttak og på forekomst som kan være aktuell for framtidig utnyttelse, videre vil det føre til krav om deponiplan jf. pkt.2.1.8.1..
- b) **BRU4** videreføres for nåværende masseuttak. Uttak av steinmasser tillates innenfor den avgrensning som er vist i plankartet. Uttaksdybde skal fastsettes i driftsplan. Etter endt uttak skal terreng arronderes. Avslutning av masseuttaket skal fastsettes i driftsplan. Uttak utenfor områdets avgrensning i plankartet krever reguleringsplan med driftsplan for hele området.
- c) **BRU7** videreføres for nåværende masseuttak. Uttak av steinmasser tillates innenfor den avgrensning som er vist i plankartet. Uttaksdybde skal fastsettes i driftsplan. Etter endt uttak skal terreng arronderes. Avslutning av masseuttaket skal fastsettes i driftsplan. Uttak utenfor områdets avgrensning i plankartet krever reguleringsplan med driftsplan for hele området. For **BRU7** er det krav om miljøsaneringsplan ved deponi.
- d) **BRU8** avsettes for fremtidig masseuttak. Området skal reguleres. Innenfor området, langs den ytre avgrensningen, skal det reguleres inn buffersoner. Gjennom reguleringsplan skal følgende fastsettes:
 - Uttaksgrenser (sideveis)
 - Rammer for evt. bebyggelse i området
 - Adkomst
 - Istandsetting og etterbruk av området etter endt uttak

Uttaksdybde og avslutning av masseuttaket skal fastsettes i driftsplan.

Retningslinje til 2.1.5: Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt i vilkår i tillatelser etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning er myndighet etter loven.

2.1.6. Næringsbebyggelse

- a) **BN1** avsettes for nåværende næring. Tiltak jf. 1.2 kan tillates uten krav om ytterligere plan. Av hensyn til områdets karakter, med eldre bebyggelse, skal alle byggesaker sendes på høring hos kulturminnemyndighet.

- b) **BN2** avsettes for nåværende næring. Innenfor området kan det tillates utvidelse av eksisterende anlegg for tørking av fisk i friluft uten at det skal stilles krav om ytterligere plan jf. 1.2 .
- c) **BN3, BN4 og BN5** avsettes for fremtidig næring. Innenfor områdene kan det tillates bebyggelse og anlegg for tørking av fisk. Områdene kan utvikles ett og ett eller som en helhet, men det kan ikke tillates tiltak innenfor områdene uten regulering. Til regulering skal eventuelle negative konsekvenser for Grunnfjorden naturreservat utredes. Det kan ikke tillates tiltak innenfor områdene som kan gi negative konsekvenser for verneverdiene i reservatet. Forhold til kulturminner skal avklares gjennom reguleringsplan (dette gjelder spesielt for **BN5**). Videre må det kartlagte bløtbnnsområdet med svært viktig verdi ved BN5 ivaretas i en fremtidig reguleringsplan for området.
- d) **BN6** avsettes for fremtidig næringsareal for tørking av fisk. Det stilles krav om reguleringsplan for hele området for utvidelse av eksisterende anlegg for tørking av fisk i friluft eller etablering av nye tiltak. Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel eller etablering av ny avkjørsel til området skal godkjennes av vegmyndighet. Forhold til kulturminner, ferdsel i strandsonen, luktproblematikk, rasfare og sikkerhet mot stormflo skal avklares og ivaretas som en del av reguleringsplanarbeidet.
- e) **BN7** avsettes for nåværende næring. Tiltak jf. 1.2 kan tillates uten krav om ytterligere plan.
- f) **BN8** avsettes for nåværende næring. Tiltak jf. 1.2 kan tillates uten krav om ytterligere plan.
- g) **BN9** avsettes for nåværende næring. Tiltak jf. 1.2 kan tillates uten krav om ytterligere plan.
- h) **BN10** avsettes for fremtidig næringsareal. Innenfor området kan det tillates storhandel, lagerbygg o.l.. Før det kan tillates igangsetting av tiltak i området skal det inngå i en helhetlig reguleringsplan sammen med areal for gjeldende reguleringsplan 1976004 (ikrafttredelse 26.05.1976). Plan 1976004 skal oppheves ved vedtak av ny reguleringsplan for området. Handel skal etableres i tråd med til enhver tid gjeldende regionale planbestemmelser om etablering av kjøpesenter. Det skal legges opp til etappevis utbygging. Utfylling kan kun tillates dersom konsekvensutredning for naturmangfold viser at dette er forsvarlig. Negative konsekvenser for naturmangfold skal begrenses. Eventuelle avbøtende tiltak for naturmiljø må etableres dersom konsekvensutredningen anbefaler dette. Bruselva sør-øst i området og osen rundt denne skal ivaretas i reguleringsplanen. Det skal innarbeides rekkefølgebestemmelser om trinnvis utbygging og utfylling for området, hvor minst halvparten av landarealene utnyttes før ytterligere utfylling eventuelt kan igangsettes. Endelige avgrensninger av næringsareal/ naturformål i reguleringsplanen skal sees i sammenheng med KU for naturmangfold.
- i) **BN11** avsettes for framtidig næring. Innenfor området kan det tillates utendørs lagring, lagerbygg, oppstillingsplasser for vogntog m.m. Det kan ikke tillates handel eller servicerettet næringsvirksomhet. Området skal detaljreguleres før det kan igangsettes tiltak. Følgende skal minimum avklares/ hensyntas i reguleringsplan:
- Støykrav jf. veileder T-1442
 - Trafikksikker avkjørsel
 - Trafikkøkning
 - Maksimal tillatt byggehøyde: Mønehøyde 10 meter fra planert grunntereng
 - Overvannshåndtering
- Det skal tilrettelegges for ladestrøm eller andre drivstoffkilder som ikke er basert på fossil energi for kjøretøy på området. Videre skal det kunne vises til at det er blitt etablert kompensierende tiltak for omdisponering av myrarealer før utbygging kan igangsettes i området.
- j) **BN12** avsettes for nåværende næring. Tiltak jf. 1.2 kan tillates uten krav om ytterligere plan.
- k) **BN13 og BN14** avsettes for fremtidig næring/ lett industri, og vil kreve utfylling i sjø. Områdene skal være regulert før det kan igangsettes tiltak.

- l) **BN17** avsettes for nåværende næring. Tiltak jf. 1.2 kan tillates uten krav om ytterligere plan. Av hensyn til områdets karakter, med eldre bebyggelse, skal alle byggesaker sendes på høring hos kulturminnemyndighet.
- m) **BN18** avsettes for nåværende næring. Tiltak jf. 1.2 kan tillates uten krav om ytterligere plan.
- n) **BN19_1 og BN19_2** avsettes for næringsformål. For etablering av nye tiltak innenfor området kreves reguleringsplan for hele området. Til regulering skal tiltakenes konsekvens for registrert naturtype i området, strandeng og strandsump, utredes og utredningen skal legges til grunn for vurderingen av tiltakene.

Retningslinje til 2.1.6 i): BN11: Kompenserende tiltak for omdisponering av myrarealer kan være å tilbakeføre et tidligere drenert område med tilsvarende størrelse til nytt våtmarksområde. Videre kan omregulering til LNFR/grønnstruktur av et sammenhengende, ubebygd, myrområde med tilsvarende størrelse, regulert til bebyggelse, også godtas som kompenserende tiltak.

Retningslinje til 2.1.6 h): BN10: I reguleringsplanen skal områder som avsettes til handel/forretning avgrenses med eget formål. Ny handel/forretning skal begrenses og det er ønskelig at det kun tillates utvidelse av eksisterende handel/forretning og ikke nye handelsetableringer i området.

Retningslinje til 2.1.6 h): BN10: Formålet med ny reguleringsplan for området er å legge til rette for næring og bevare naturmangfoldet. Endelige avgrensninger for arealdisponeringene i reguleringsplanen skal sees i sammenheng med KU for naturmangfold. Aktuelt utredningstema vil bl.a. være å klargjøre hvordan utfylling fra land vil påvirke strømsituasjonen og masseforflytningen i områdene som ikke blir fylt ut.

2.1.7. Idrettsanlegg

- a) **B11** avsettes for nåværende idrettsanlegg (skytebane).
- b) Innenfor området **B11** er skyting til trenings- og konkurranseformål tillatt, samt oppføring av enkle bygg og anlegg til dette formål.
- c) Det tillates ikke tiltak eller annen aktivitet i områdene som kan være til hinder for utøvelse av de aktiviteter som arealene er avsatt til.

2.1.8. Andre typer bebyggelse og anlegg

- a) **BAB1** avsettes til nåværende lager- og anleggsområde. Videreføring av dagens bruk av området tillates.
- b) **BAB2** avsettes til nåværende vannbehandlingsanlegg. Videreføring av dagens bruk av området tillates.
- c) **BAB3, BAB4, BAB5 og BAB6** avsettes til fremtidige områder for lagring av rene overskuddsmasser.

2.1.8.1. Områder for lagring av rene masser

Naturlige masser som stammer fra områder hvor det ikke er mistanke om forurensning antas å være rene. Rene naturlige masser er jord, stein, sand, myr, grus og leire.

Det er avsatt følgende områder for lagring av rene overskuddsmasser:

- **BAB3** Anleggshaugen
- **BAB4** Høydal
- **BAB5**: Instøya
- **BAB6**: Alsvåg

Hvert deponiområde skal ha en egen ansvarlig driver. Det stilles krav til deponiplan for gjennomføring av deponeringen. Deponiplan skal godkjennes av Øksnes kommune.

Deponiplan skal redegjøre for/inneholde:

- Avtale som beskriver ansvarsforholdet mellom grunneiere og ansvarlig foretak
- Krav til deponimasser: det tillates kun deponering av rene masser. Rene masser består av stein, grus, sand, leire, jord eller myr. Dokumentasjon av tilkjørte masser skal være tilgjengelig for kontroll. Deponi som ikke er avsluttet skal sikres mot adgang fra uvedkommende (området skal stenges med låsbar bom).
- Driftstid.
- Drenering: Det skal etableres/dokumenteres tilfredsstillende løsning for drenering og overvannshåndtering av området.
- Miljøvurdering av mulig forurensning fra deponiområdet. Forslag til avbøtende tiltak skal fremkomme. Omgivelsene skal sikres mot avrenning, støv, støv og lukt. Det skal dokumenteres tiltak for forebygging av spredning av fremmede arter.
- Adkomst: adkomsttillatelse skal dokumenteres.
- Avslutningsplan: avslutningsplan skal vise dagens terreng, terrengprofiler før og etter avsluttet tiltak. Øvre sjikt skal tilsåes eller tilgjøres av masser med stedlig vegetasjon.
- Fremdriftsplan.

Retningslinje til 2.1.8.1: deponiene/mottakene ikke kan tas i bruk før det foreligger tillatelse etter forurensningsloven fra Statsforvalteren.

2.1.9. Grav- og urnelunder

- a) **BGU** avsettes til nåværende grav- og urnelunder. Innenfor områdene gjelder lov om gravplasser, kremasjon og gravferd.

2.1.10. Kombinert bebyggelse og anlegg

BKB2 avsettes for kombinert bebyggelse og anlegg. Innenfor området kan det tillates forretning, tjenesteyting, kontor, lager, lett industri og bevertning samt grøntstruktur og parkering, alene eller i kombinasjon. Området skal detaljreguleres som helhet før det kan tillates tiltak. Byggehøyder skal tilpasses bebyggelse i tilgrensende områder. Det stilles krav om egen utredning for naturmangfold i forbindelse med regulering for området, og det skal tas hensyn til naturlig dreneringskanal og bekk i/ved området. Trafikksikker adkomst til området for myke trafikanter skal løses som en del av reguleringsarbeidet, og være etablert før tiltak kan etableres. Handel skal etableres i tråd med til enhver tid gjeldende regionale planbestemmelser om etablering av kjøpesenter. Som en del av reguleringsplanen skal det stilles krav om trinnvis utbygging. Videre skal det kunne vises til at det er blitt etablert kompenserende tiltak for omdisponering av myrarealer før utbygging kan igangsettes i området. Bruksareal for bebyggelsen (BRA) skal defineres i reguleringsplanen.

Retningslinjer til 2.1.10: Det vises til bestemmelser i pkt. 1.8.4 og 1.8.6 som gjelder utbyggingsvolum og parkeringsdekning.

Kompenserende tiltak for omdisponering av myrarealer kan være å tilbakeføre et tidligere drenert område med tilsvarende størrelse til nytt våtmarksområde. Videre kan omregulering til LNFR/grønnstruktur av et sammenhengende, ubebygget, myrområde med tilsvarende størrelse, regulert til bebyggelse, også godtas som kompenserende tiltak.

Det kan søkes om fravik fra regional planbestemmelse om etablering av kjøpesenter i fylkestinget, parallelt med utarbeidelse av reguleringsplan.

2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.2.1. Havn

- a) **SHA** avsettes til nåværende havn. Mindre infrastrukturtiltak i tråd med formålet kan tillates uten reguleringsplan.

2.2.2. Parkeringsplasser

- a) **SPA1 – 4** avsettes for offentlig parkeringsplasser.

2.2.3. Gang- og sykkelveg

- a) **SGS1** og **SGS2** avsettes for gang- og sykkelveg. Det skal utarbeides detaljreguleringsplan for hvert av områdene.

2.3. Grønnstruktur

2.3.1. Friområde

- a) **GF1** avsettes til eksisterende friområde. Små tiltak for fritidsaktiviteter og/eller friluftsliv kan tillates innenfor området.

2.4. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

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

Innenfor 100-metersbeltet langs sjøen er det tillatt å oppføre nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag med sikte på landbruk og reindrift. Bygninger og anlegg skal plasseres i tilknytning til eksisterende tun og bebyggelse, og det skal tas særlig hensyn til allmenne interesser så som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap. Ny bebyggelse skal ikke plasseres nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse i området.

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

a) Nåværende

Innenfor områdene avsatt til *nåværende LNFR- areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.* tillates det ikke oppført nye boliger, fritidsboliger eller næringsbygg. For eksisterende bebyggelse og eiendommer fradelt til bebyggelse innenfor områdene kan det tillates tiltak jf. § 20-5, også innenfor 100 metersbeltet langs sjø der formålet er avgrenset nærmere sjø enn 100 meter i plankartet. Disse kan dog ikke plasseres nærmere strandsonen enn eksisterende bebyggelse. Det kan ikke settes opp gjerder eller andre innretninger som hindrer tilgjengelighet til, eller fri ferdsel i, strandsonen.

b) Fremtidig

Det avsettes 14 områder for spredt bolig-, fritids- og/eller næringsbebyggelse i planen. Innenfor områdene avsatt til fremtidig LNFR- areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. tillates oppført nye boliger, fritidsboliger eller næringsbygg. For oppføring av ny bolig- og fritidsbebyggelse gjelder utformings- og lokaliseringkriterier tilsvarende henholdsvis 2.4.3 c) og d) og 2.4.4 c) og d). For oppføring av ny næringsbebyggelse, som ikke direkte er nevnt i 2.4.1, kreves detaljreguleringsplan før tiltak kan igangsettes.

Til områdene LS9, LS10 og LS11 skal det ikke etableres nye avkjørsler fra fylkesveg 821.

For LS3, LS6 og LS12 skal hensyn til kulturminner ivaretas i byggesak.

Feltnavn i plankartet	Tillatt bebyggelse	Område	Maks antall nye fritidsboliger i planperioden	Maks antall nye boliger i planperioden	Minimum byggegrense langs sjø
LS1	Bolig og fritid	Tussen	2	3	Formålsgrense*
LS2	Bolig og næring	Klo	0	3	Formålsgrense*
LS3	Fritid og næring	Skipnes	1	0	30 meter
LS4	Bolig og næring	Gisløy	0	2	Formålsgrense*
LS5	Bolig og næring	Skogly	0	3	Formålsgrense*
LS6	Bolig og næring	Høydal	0	1	Formålsgrense*
LS7	Bolig og næring	Meløya	0	2	Formålsgrense*
LS8	Bolig og næring	Lifjorden	0	4	50 meter
LS9	Bolig og næring	Bollvågen	0	3	50 meter
LS10	Bolig og næring	Bollvågen	0	1	30 meter
LS11	Bolig og næring	Steinland	0	1	Formålsgrense*
LS12	Fritid og næring	Skipnes	1	0	30 meter
LS13	Fritid og næring	Barkestad	2	0	Formålsgrense*
LS14	Bolig og fritid	Gisløy	2	1	Formålsgrense*

* Byggegrense mot sjø sammenfaller med formålsgrense i plankartet

2.4.3. LNFR-areal for spredt boligbebyggelse

a) Nåværende

Innenfor områdene avsatt til nåværende LNFR- areal for spredt boligbebyggelse tillates det ikke oppført nye boliger. For eksisterende bebyggelse og eiendommer fradelte til bebyggelse innenfor områdene i tabellen over kan det tillates tiltak jf. § 20-5, også innenfor 100 metersbeltet langs sjø der formålet er avgrenset nærmere sjø enn 100 meter i plankartet. Disse kan dog ikke plasseres nærmere strandsonen enn eksisterende bebyggelse. Det kan ikke settes opp gjerder eller andre innretninger som hindrer tilgjengelighet til, eller fri ferdsel i, strandsonen.

b) Fremtidig

Det avsettes 11 områder for fremtidig spredt boligbebyggelse i planen. I tabellen under angis det antallet nye enheter som tillates etablert innenfor områdene i planperioden. Øksnes kommune skal holde regnskap med etableringene i perioden.

Feltnavn i plankartet	Område	Maks antall nye boliger i planperioden	Minimum byggegrense langs sjø
LSB1	Langenes	2	Formålsgrense*
LSB2	Klostraumen/ Øya	1	Formålsgrense*
LSB3	Strengelvåg	3	Formålsgrense*
LSB4	Sørvågen	2	Formålsgrense*
LSB5	Straumen	2	Formålsgrense*
LSB6	Sørvågen	1	Formålsgrense*
LSB7	Øvergård	6	Formålsgrense*
LSB8	Øvergård	2	Formålsgrense*
LSB9	Oppmyre	2	Formålsgrense*
LSB10	Instøya	2	50 meter. For eksisterende bebyggelse nærmere enn 50m fra sjø vil reparasjoner og tilbygg kunne tillates.
LSB11	Steinlandsfjorden	2	Formålsgrense*

* Byggegrense mot sjø sammenfaller med formålsgrense i plankartet

- c) For ny bebyggelse eller tiltak jf. PBL. § 20-5 gjelder følgende **lokaliseringskriterier**:
- Det skal ikke bygges på registrert fulldyrka, overflatedyrka eller dyrkbar mark.
 - Minste avstand mellom nye enheter og dyrka mark er 20 meter.
 - Det skal ikke bygges slik at dyrka eller dyrkbart areal blir innebygd.
 - Atkomst til spredt bebyggelse skal ikke legges over dyrka eller dyrkbart areal.
 - Bygninger kan ikke plasseres i konflikt med tilrettelagte stier (merket/ skiltet) eller tilrettelagte raste- og oppholdsplasser for friluftsliv. Eksisterende løypetraseer og oppholdsplasser skal opprettholdes.
 - Bygninger kan ikke plasseres slik at de er til hinder for, eller i fremtiden kan havne i konflikt med, aktiv reindrift, landbruksvirksomhet eller skogsdrift.
 - Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til eksisterende terreng, og skjæringer og fyllinger skal unngås. Ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan terreng endres inntil 1,5 m i vertikalnivå. Synlig del av grunnmur skal ikke overstige 0,5 m.
 - Anleggs- og byggearbeider skal utføres på en slik måte at eksisterende terreng og vegetasjon i minst mulig grad blir berørt. Det er utbyggers ansvar å sørge for tilbakeføring av terreng og revegetering.
 - Det tillates ikke tiltak som omdisponerer/drenerer myr dypere enn 0,5 m.
- d) For ny bebyggelse eller tiltak jf. PBL. § 20-5 gjelder følgende **utformingskriterier**:
- For etablering av andre typer bolig enn enebolig eller flere eneboliger på samme eiendom, kreves reguleringsplan.
 - Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med landskapet og eksisterende bebyggelse i området.
 - I tillegg til bolighuset tillates ett uthus og en frittstående garasje per tomt. Maksimalt totalt bruksareal (BRA): bolig 250 m², uthus 20 m², garasje 40 m².
 - Adkomst og parkeringsløsning skal dokumenteres sammen med byggesøknaden.

Retningslinjer til 2.4.3:

- NIBIOs kartdatabase «Kilden» benyttes for å vurdere om et område er registrert som fulldyrka eller overflatedyrka.
- Etablerte avkjørsler fra offentlig veg skal i størst mulig grad benyttes for ny bebyggelse. Den aktuelle vegmyndighet behandler søknad om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel.

2.4.4. LNFR-areal for spredt fritidsbebyggelse

a) Nåværende

Innenfor områdene avsatt til nåværende LNFR-areal for spredt fritidsbebyggelse tillates det ikke oppført nye fritidsboliger. Tomter som er fradelt med godkjent byggetillatelse før vedtak av denne plan kan imidlertid bygges i tråd med tillatelsen. For eksisterende bebyggelse og eiendommer fradelt til bebyggelse innenfor områdene kan det tillates tiltak jf. § 20-5, også innenfor 100 metersbeltet langs sjø der formålet er avgrenset nærmere sjø enn 100 meter i plankartet. Disse kan dog ikke plasseres nærmere strandsonen enn eksisterende bebyggelse. Det kan ikke settes opp gjerder eller andre innretninger som hindrer tilgjengelighet til, eller fri ferdsel i, strandsonen.

b) Fremtidig

Det avsettes åtte områder for fremtidig spredt fritidsbebyggelse i planen. I tabellen under angis det antallet nye enheter som tillates etablert innenfor områdene i planperioden. Øksnes kommune skal holde regnskap med etableringene i perioden.

Feltnavn i plankartet	Område	Maks antall nye fritidsboliger i planperioden	Minimum byggegrense langs sjø (der relevant)
LSF1	Vottestad	1	Formålsgrense*
LSF2	Gisløya	2	Formålsgrense*
LSF3	Skogsøya/Nordsand	2	50 meter

LSF5	Skogsøya/Sjurtangen	2	50 meter
LSF6	Skogsøya/Tunnstad	2	Formålsgrense*
LSF7	Skogsøya/ Breistrand	2	Formålsgrense*
LSF8	Grødset/Hamneset	1	50 meter
LSF9	Grødset/Sigerland	1	50 meter

* Byggegrense mot sjø sammenfaller med formålsgrense i plankartet

- c) For ny bebyggelse eller tiltak jf. pbl. § 20-5 gjelder følgende **lokaliseringskriterier**:
- Det skal ikke bygges på *registrert* fulldyrka, overflatedyrka eller dyrkbar mark.
 - Minste avstand mellom nye enheter og dyrka mark er 20 meter.
 - Det skal ikke bygges slik at dyrka eller dyrkbart areal blir innebygd.
 - Atkomst til spredt fritidsbebyggelse skal ikke legges over dyrka eller dyrkbart areal.
 - Bygninger kan ikke plasseres i konflikt med tilrettelagte stier (merket/ skiltet) eller tilrettelagte raste- og oppholdsplasser for friluftsliv. Eksisterende løypetraseer og oppholdsplasser skal opprettholdes.
 - Bygninger kan ikke plasseres slik at de er til hinder for, eller i fremtiden kan havne i konflikt med, aktiv reindrift, landbruksvirksomhet eller skogsdrift.
 - Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til eksisterende terreng, og skjæringer og fyllinger skal unngås. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5 m. Synlig del av grunnmuren skal ikke overstige 0,5 m.
 - Anleggs- og byggearbeider skal utføres på en slik måte at eksisterende terreng og vegetasjon i minst mulig grad blir berørt. Det er utbyggers ansvar å sørge for tilbakeføring av terreng og revegetering.
 - Det tillates ikke tiltak som omdisponerer/drenerer myr dypere enn 0,5 m.
- d) For ny bebyggelse eller tiltak jf. pbl. § 20-5 gjelder følgende **utformingskriterier**:
- Fritidsbolig kan kun oppføres i én etasje. Hems og halvetasje kan tillates i tillegg.
 - Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med landskapet og eksisterende bebyggelse i området.
 - I tillegg til fritidsboligen tillates to mindre uthus per tomt. Maksimalt totalt bruksareal (BRA): hytte 120 m², uthus 20 m², garasje 30 m². Terrasser og verandaer kommer i tillegg til totalt bruksareal og skal samlet ikke overstige 30 m².
 - Det er krav om en biloppstillingsplass á 18 m² per fritidsbolig. Parkering skal ikke medregnes i utnyttelsesgrad med mindre det etableres overbygget parkering (garasje/ carport). Adkomst og parkeringsløsning dokumenteres sammen med byggesøknaden.

Retningslinje til 2.4.4: NIBIOs kartdatabase «Kilden» benyttes for å vurdere om et område er registrert som fulldyrka eller overflatedyrka.

2.4.5. LNFR-areal for spredt næringsbebyggelse

a) Nåværende

Innenfor områdene avsatt til *nåværende LNFR-areal for spredt næringsbebyggelse* tillates det ikke oppført nye næringsbygg. Tomter som er fradelte med godkjent byggetillatelse før vedtak av denne plan kan imidlertid bebygges i tråd med tillatelsen. For eksisterende bebyggelse og eiendommer fradelte til bebyggelse innenfor områdene kan det tillates tiltak jf. § 20-5, også innenfor 100 metersbeltet langs sjø der formålet er avgrenset nærmere sjø enn 100 meter i plankartet. Disse kan dog ikke plasseres nærmere strandsonen enn eksisterende bebyggelse. Det kan ikke settes opp gjerder eller andre innretninger som hindrer tilgjengelighet til, eller fri ferdsel i, strandsonen.

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

2.5.1. Sjøareal

For kommunens sjøareal gjelder kystdel av kommuneplanens arealdel 1996-2006 inntil vedtak av Kystsoneplan for Vesterålen.

2.5.2. Drikkevann

- a) **VD1 – 9** er avsatt til drikkevann.
- b) Drikkevannene har vern etter Vannressursforskriften § 14 som gir rammer for tiltak og begrensninger som ligger til disse områdene.

2.5.3. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Retningslinje til 2.5.3: Tiltak i vassdrag som kan medføre nevneverdige ulemper for allmenne interesser må ha tillatelse (konsesjon) etter vannressursloven.

3. HENSYNSSONER JF. § 11-8

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

3.1.1. Sikringssone drikkevannskilde med tilhørende nedslagsfelt

- a) Nedslagsfelt for drikkevann er avsatt med sikringssone **H110_1, H110_2, H110_3, H110_4, H110_6, H110_8, H110_9, H110_10, H110_11, H110_12, H110_13 og H110_14** i plankart.
- b) Nedslagsfeltene har vern etter Vannressursforskriften §14 som gir rammer for tiltak og begrensninger som ligger til disse områdene.

3.1.2. Faresone skytefelt

- a) Faresone **H360_1** markerer faresone ved skytebane.
- b) Innenfor sonen er skyting til trenings- og konkurranseformål tillatt og det kan ikke tillates bebyggelse eller annen aktivitet som er til hinder for den primære aktiviteten som skal utøves i området.

3.1.3. Faresone flom

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

3.1.4. Faresone ras- og skredfare

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

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

3.2.1. Hensyn friluftsliv

- a) Områdene **H530_1 – 36** er angitt med særlig hensyn til friluftsliv.
- b) Innenfor områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan svekke områdenes verdi for friluftsmål. Bebyggelse kan tillates i områder særskilt angitt i plankart, men skal ikke være til hinder for nåværende eller fremtidig friluftsliv, sommer eller vinter. Det kan tillates etablering av stier, klopping, skilting og andre tiltak som *fremmer* bruken av områdene til friluftsliv.

3.2.2. Bevaring kulturmiljø

- a) Områdene **H570_1 – 44** er angitt med særlig hensyn til kulturmiljø.
- b) Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan skade eller redusere verdien av eksisterende kulturminner og kulturmiljø.
- c) Tiltak og aktivitet som bidrar til å fremme områdenes verdi som kulturmiljø er tillatt. Normal ferdsel og bruk av områdene til friluftsliv er også tillatt.
- d) Innenfor områder angitt med hensynet **H570 Bevaring kulturmiljø** skal alle planlagte tiltak oversendes Nordland Fylkeskommune for vurdering før kommunen kan fatte vedtak.

Retningslinje til 3.2.2: Det vises til kulturminneplanen vedtatt 19.03.2018 (eller til enhver tid gjeldende kulturminneplan for Øksnes kommune), samt kulturminneloven.

3.2.3. Hensyn mineralressurser

- a) Områdene **H590_1-5** er angitt med særlig hensyn til mineralressurser.

Retningslinje til 3.2.3: Hensynssonene er avsatt for å synliggjøre grafittforekomster i området. Tiltak i tråd med avsatt arealformål under hensynssonen vil likevel kunne tillates.

3.3. Båndleggingszone jf. §11-8 d)

3.3.1. Båndlegging etter lov om kulturminner

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

3.3.2. Båndleggingszone etter lov om naturvern

- a) Områdene markert med hensynssone **H720** er båndlagt etter lov om naturvern.
- b) Forvaltning skjer etter gjeldende Forskrift for verneområdene og er styrende for all bruk:
 - **H720_1**: Nordsandvassdraget, FOR-1994-11-10-1001
 - **H720_2**: Alsvågvasdraget, FOR-1994-11-10-1001
 - **H720_3**: Anda naturreservat, FOR-2002-12-06-1465
 - **H720_4**: Stø/ Nyksund naturreservat, FOR-2002-12-06-1464
 - **H720_5**: Høljanmyra naturreservat, FOR-1983-12-16-1995
 - **H720_6**: Gåsøya/ Geitholmen naturreservat, FOR-2002-12-06-1467
 - **H720_7**: Grunnfjorden naturreservat, FOR-2000-12-21-1528
 - **H720_8, H720_9 og H720_10**: Floholman naturreservat, FOR-2002-12-06-1466
 - **H720_11**: Sauøya naturreservat, FOR-2002-12-06-1468

3.3.3. Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven jf. § 11-8 d)

- a) **H710_1** er båndlagt i påvente av vedtatt detaljreguleringsplan med planid 2016002. Inntil vedtak av reguleringsplan, eller dersom båndleggingen faller bort, gjelder underliggende arealformål angitt i kommuneplanens arealdel, men tiltak i strid med pågående regulering kan ikke etableres så lenge båndleggingen er gjeldende.
- b) **H710_2** båndlegges i påvente av ny detaljregulering for området. Området skal inngå i en helhetlig reguleringsplan sammen med hele arealet for gjeldende reguleringsplan 1976004 (ikrafttredelse 26.05.1976) og BN10 (inkl. H710_3). Formålet i H710_2 skal vurderes regulert til næringsformål. Avgrensning sees i sammenheng med konsekvensutredning for naturmangfold.
- c) **H710_3** båndlegges i påvente av ny detaljregulering for området. Området skal inngå i en helhetlig reguleringsplan sammen med hele arealet for gjeldende reguleringsplan 1976004 (ikrafttredelse 26.05.1976) og BN10. Formålet i H710_3 skal fortrinnsvis reguleres til naturformål. Avgrensning sees i sammenheng med konsekvensutredning for naturmangfold.

For ny helhetlig reguleringsplan som vil omfatte H710_2 og H710_3 og deler av plan 19746004 som ikke omfattes av båndleggingssonene, samt deler av BN10 som ikke omfattes av båndleggingssonen, gjelder de samme føringene som i bestemmelsene for BN10: Plan 1976004 skal oppheves ved vedtak av ny reguleringsplan for området. Handel skal etableres i tråd med til enhver tid gjeldende regionale planbestemmelser om etablering av kjøpesenter. Det skal legges opp til etappevis utbygging. Utfylling kan kun tillates dersom konsekvensutredning for naturmangfold viser at dette er forsvarlig. Negative konsekvenser for naturmangfold skal begrenses. Eventuelle avbøtende tiltak for naturmiljø må etableres dersom konsekvensutredningen anbefaler dette. Bruselva sør-øst i området og osen rundt denne skal ivaretas i reguleringsplanen. Det skal innarbeides rekkefølgebestemmelser om trinnvis utbygging og utfylling for området, hvor minst halvparten av landarealene utnyttes før ytterligere utfylling eventuelt kan igangsettes.

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

- a) Innenfor områdene avsatt med hensynssonene **H910** gjelder vedtatt reguleringsplan jf. temakart 5: Reguleringsplaner.