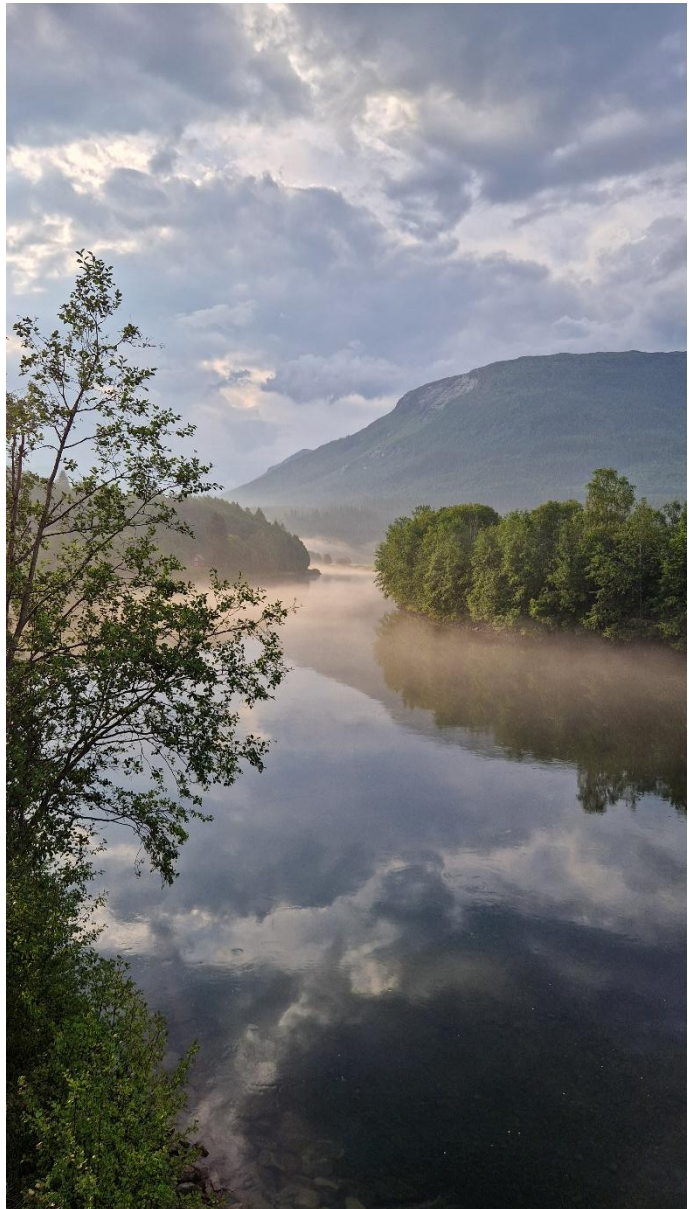




Hemnes kommune
Skaper glede mellom smul sjø og evig snø



Kommuneplanens arealdel 2026 – 2038

Planbestemmelser

Vedtatt av Hemnes kommunestyre 10.06.2026

Forord

Hemnes kommune sin arealdel ble sist vedtatt i 2006, og det er nå behov for å revidere planen for å oppdatere den i henhold til nye nasjonale og regionale føringer. Dette inkluderer blant annet klima, energi, miljø, helse, barn og unge samt samiske interesser.

I tillegg har det kommet en ny plan- og bygningslov som ble vedtatt i 2008. Denne loven inneholder nye krav og forutsetninger for plandelen av loven, som også må tas hensyn til i revisjonen av Hemnes kommune sin arealdel.

Hemnes kommune har som mål å tilpasse revisjonen av planen til dagens behov og sikre en mer bærekraftig utvikling. Det har også vært et mål å inkludere lokalsamfunnet i beslutningsprosessen og sikre en helhetlig tilnærming til planutviklingen.

Det har blitt holdt åpne folkemøter hvor innbyggere, politikere og næringslivet har kunnet komme med innspill til kommuneplanens arealdel. Internt i administrasjonen har det hatt blitt avholdt interne møter og flere har jobbet med innholdet i planen.

Kommuneplanens arealdel 2026- 2038

Bestemmelser og retningslinjer

1 Innhold

1	Formål, rettsvirkning, gjeldende reguleringsplaner	7
1.1	Formål.....	7
1.2	Rettsvirkning	7
1.2.1	Forholdet til kommunedelplaner	7
1.2.2	Forholdet til reguleringsplaner.....	8
1.2.3	Retningslinjer for reguleringsplaner som videreføres med å vurdere planendring	10
1.3	Plankrav og krav til dokumentasjon	10
2	Generelle bestemmelser (for hele kommunen)	12
2.1	Rekkefølgekrav	12
2.1.1	Trafikksikkerhet	12
2.1.2	Lek og uteopphold.....	12
2.1.3	Grønnstruktur og landskap	12
2.1.4	Støytiltak	12
2.1.5	Håndtering av overvann	12
2.1.6	Kulturminnevern / dokumentasjon	12
2.1.7	Sikkerhet mot flom/skred/kvikkleire.....	13
2.1.8	Tilrettelegging for universell utforming i uteområder	13
2.2	Utbyggingsavtaler	13
2.3	Byggegrenser	14
2.3.1	Byggegrense mot sjø og vassdrag	14
2.3.2	Byggegrense mot dyrka jord	15
2.3.3	Byggegrense jernbane	15
2.3.4	Byggegrense vann og avløp	15
2.3.5	Byggegrense veg.....	16
2.3.6	Byggegrense langs kraftlinjer	16
2.4	Barn og unges interesser i planleggingen	16
2.5	Lek og rekreasjon.....	16
2.5.1	Generelt	16
2.5.2	Inngangslekeplass.....	16
2.5.3	Strøkslekeplass	17
2.5.4	Lek på egen grunn	17
2.6	Naust	17
2.7	Universell utforming og tilgjengelighet	17
2.8	Estetiske krav	17

2.9	Skilt og reklameinnretninger	17
2.10	Parkeringsbestemmelser	17
	Vanlig parkering	17
	Parkering for bevegelseshemmede	18
	Parkering for ladbar motorvogn	18
	Sykkelparkering	18
2.11	Overvann	18
2.12	Vassdrag.....	18
2.13	Risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser)	19
2.14	Krav til sikker byggegrunn	19
2.15	Støy.....	19
2.16	Forurensset grunn.....	19
2.17	Lysforurensning	20
2.18	FNs bærekraftsmål.....	20
2.19	Klima og energi.....	20
2.20	Karbonrike naturtyper	20
2.21	Naturmangfold	20
2.22	Bevaring av matjord	21
2.23	Motorferdsel i utmark (snøskuterløyper)	21
3	Bestemmelser til arealformål	21
3.1	Bebyggelse og anlegg.....	21
3.1.1	Boligbebyggelse B – 1110 (pbl § 11-7 punkt 1, 11-9 punkt 4).....	21
	Spesifikke bestemmelser for framtidige boligområder innen tettsteder	22
3.1.2	Fritidsbebyggelse – FB –1120 (pbl §11-7 punkt 1 og 11-10 punkt 2)	22
3.1.3	Nye fritidsbebyggelser.....	23
3.1.4	Naust	24
3.1.5	Sentrumsformål – SF – 1130 (pbl §11-7, 11-10 og 11-9 punkt 7)	24
3.1.6	Forretning FOR – 1150 (pbl §11-7 og 11-10).....	24
	Varelevering	24
3.1.7	Offentlig og privat tjenesteyting T – 1160 (pbl §11-7,11-10 og 11-9 punkt 8).....	25
3.1.8	Fritids- og turistformål FTU – 1170 (pbl §11-7 punkt 1,11-10 og 11-9 punkt 8)	25
3.1.9	Råstoffutvinning RU – 1200 (pbl §11-7 og 11-9 punkt 1)	25
3.1.10	Næringsbebyggelse NÆ – 1300 (pbl §11-7 og 11-10)	25
3.1.11	Idrettsanlegg IDR – 1400 (pbl §11-7 punkt 1 og 11-10)	27
3.1.12	Andre typer bebyggelse og anlegg ABA – 1500 (pbl §11-7 punkt 1 og 11-10)	27

3.1.13	Uteoppholdsareal UTE – 1600 (pbl §11-7 punkt 1, 11-10 og 11-9 punkt 5)	28
3.1.14	Grav- og urnelunder GU – 1700 (pbl §11-7 punkt 1 og 11-10)	28
3.1.15	Kombinert bebyggelse og anlegg KBA– 1800 (pbl §11-7 og 11-10)	28
3.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	32
3.2.1	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ST - 2001(pbl §11-7 punkt 2 og § 11-10).....	32
3.2.2	Veg V – 2010 (pbl §11-7 punkt 2 og § 11-10 punkt 4).....	32
3.2.3	Bane BAN - 2010 (pbl §11-7 punkt 2 og § 11-10)	32
3.2.4	Parkering P - 2080 (pbl § 11-7 punkt 2 og 11-9).....	32
3.2.5	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser SK – 2800 (pbl §11-7 punkt 2 og § 11-10)	33
3.2.6	Farled – 1161 (havne- og farvannsloven § 7)	33
3.3	Grønnstruktur	33
3.3.1	Blå/grønnstruktur o_BG - 3002 (pbl §11-7 punkt 3 og 11-9 punkt 6)	33
3.3.2	Friområde FRI – 3040 (pbl §11-7 punkt 3 og pbl11-9 punkt 5)	34
3.3.3	Park PA – 3050 (pbl §11-7 punkt 3 og pbl11-9 punkt 5)	34
3.4	Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)	34
3.4.1	LNFR – 5100 (pbl § 11-9 punkt 5a)	34
3.4.2	LNFR med spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse LS– 5200 (pbl §11-7 punkt 5b og 11-11 punkt 2)	35
3.4.3	Spredt boligbebyggelse (LSB) – 5210	36
3.4.4	Spredt fritidsbebyggelse (LSF) – 5220	36
3.5	Bruk og vern av sjø og vassdrag.....	37
Generelle krav	37	
3.5.1	Bruk og vern av sjø og vassdrag BSV – 6001 (pbl § 11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 3).....	37
3.5.2	Opplagsområde OP– 6120	37
3.5.3	Havneområde i sjø HOS – 6220	37
3.5.4	Småbåthavn SH – 6230 (pbl §§11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 3-6)	37
3.5.5	Fiske FI – 6300 (pbl §§11-7 punkt 6 og 11-11 punkt3)	38
3.5.6	Akvakultur AKV – 6400 (pbl §§11-7 punkt 6)	38
3.5.7	Drikkevann DV– 6500 (pbl §§11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 3 og 5)	38
3.5.8	Naturområde vann NO – 6600 (pbl §§11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 3)	39
3.5.9	Friluftsområde FV – 6700 (pbl §§11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 3)	39
4	Hensynssoner.....	39
4.1	Sikringssone – Nedslagsfelt drikkevann - H110	39
4.1.1	H110_1 Nedslagsfelt drikkevann – Tustervatnet (indre sone).....	40
4.1.2	H110_2 Nedslagsfelt drikkevann – Røssvatnet (ytre sone).....	41
4.1.3	Felles krav (begge soner).....	41

4.2	Sikringssone – Byggeforbud rund vei- bane og eller banetunnel – H130.....	41
4.3	Sikringssone – Andre sikringssoner – H190 - vanninntak for drikkevann	41
4.4	Faresone - Ras- og skredfare - H310.....	42
4.5	Faresone – Flomfare - H320.....	42
4.6	Faresone – Skytebane - H360	42
4.7	Faresone – Høyspenningsanlegg (ink. høyspentkabler) – H370.....	42
4.8	Faresone – Kvikkleire – H390.....	42
4.9	Hensynssone Reindrift - H520	43
4.10	Hensynssone Friluftsliv – H530	43
4.11	Hensynssone Landskap – H550.....	43
4.12	Bevaring Naturmiljø – H560	43
4.13	Bevaring Kulturmiljø – H570.....	43
4.14	Sikring av mineralressurser– H590.....	44
4.15	Båndlegging etter lov om naturvern – H720.....	44
4.16	Båndlegging etter kulturminneloven – H730	44
4.17	Båndlegging etter andre lover (energiloven) – H740.....	44

1 Formål, rettsvirkning, gjeldende reguleringsplaner

1.1 Formål

Formålet med kommuneplanens arealdel er å legge til rette for en utvikling som gir en god og levende kommune med et variert og mangfoldig tilbud. Planen skal legge tydelige rammer for de som vil bygge, og være et verktøy for en god og effektiv saksbehandling i plan- og byggesaker.

1.2 Rettsvirkning

Kommuneplanens arealdel for Hemnes kommune er juridisk bindende for arealbruken innen hele kommunens geografiske område.

Plankartet og planbestemmelsene utgjør de juridisk bindende dokumentene i kommuneplanens arealdel og gir de juridiske rammene for arealplanlegging, forvaltning og utbygging. Retningslinjer brukes som veileder i plan- og byggesaksbehandling. Planbeskrivelsen og øvrige dokumenter gir bakgrunn og begrunnelse for arealbruk og planvedtak.

Kommuneplanens arealdel omfatter følgende dokumenter:

- Plankart med arealformål og hensynssoner
- Temakart (reindrift, friluftsliv, kulturmiljø og naturmiljø)
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Arealregnskap for Hemnes kommune
- Konsekvensutredning for Hemnes kommune
- Risiko- og sårbarhetsanalyse for Hemnes kommune
- Oversikt over alle innkommende arealinnspill
- Funksjonelle strandsoner i Hemnes kommune
- Oppheving av reguleringsplaner i Hemnes kommune

1.2.1 Forholdet til kommunedelplaner

Følgende kommunedelplaner oppheves:

PlanID	Plannavn	Vedtaksdato
1832_2001101	Kommunedelplan for Hemnesberget	22.11.2001
1832_2003101	Kommunedelplan for Finneidfjord	10.02.2004
1832_2014102	Kommunedelplan for Bjerka	16.06.2015
1832_2014101	Kommunedelplan for Korgen	11.02.2016
1832_2003102	Kommunedelplan for Bleikvasslia	08.05.2003

1.2.2 Forholdet til reguleringsplaner

Kommuneplanens arealdel gir rammer for detaljregulering etter PBL kap. 12.

Kommuneplanen gjelder foran reguleringsplaner som ble vedtatt før 2026 når plankart eller bestemmelser ikke samsvarer med kommuneplanen (ved motstrid), eller når bestemmelser er mangelfulle og kommuneplanen supplerer.

Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde. Nederst står det om planen skal:

- Videreføres som den er (markert)
- Videreføres med å vurdere planendring (markert)

Hemnesberget

Planid	Plannavn
1977003	Reguleringsplan for Ingvaldsletta
2003005	Reguleringsplan for Aasfjæra
2006001	Reguleringsplan for Lapphella/marina
2006002	Reguleringsplan for Sjøgata
2008003	Reguleringsplan for Rv. 808 Åsen-Torvet
2009002	Reguleringsplan for Åsen industriområde
2011001	Detaljregulering Juvika steinbrudd
2012004	Detaljregulering for Idrettsvegen 20-40
2014002	Detaljregulering for Torget på Hemnesberget
2020002	Detaljregulering for Myra

Finneidfjord

Planid	Plannavn
1984002	Reguleringsplan for Kabelvåg naustområde
2004005	Reguleringsplan for Tuvsetta
2007002	Reguleringsplan for Nordmarka
2015002	Detaljregulering for Finneidfjord havnemark
2017001	Detaljregulering for grustaket boligfelt - Finneidfjord

Bjerka

Planid	Plannavn
2002001	Reguleringsplan for Bjerka naustområde
2008004	Reguleringsplan for Nordenget
2014001	Detaljregulering for Bjerkaliveien 42-48
2016001	Detaljregulering for Leirområdet I

2017002	Detaljregulering for Lundliveien 1-9
2023001	Detaljregulering for Nergårdsgata 22 og 24

Korgen

Planid	Plannavn
1982001	Reguleringsplan for Villmones
1983003	Reguleringsplan for Fagerlimoen
2001001	Reguleringsplan for E6 Korgfjelltunnelen
2003001	Aspmoen reguleringsplan
2004001	Reguleringsplan for Daniieldalen
2005002	Reguleringsplan for Bjørnstien
2007006	Reguleringsplan for Sentrumsgården
2013001	Detaljregulering for Meieriveien 1 - 7
2013006	Detaljregulering for Korgen renseanlegg
2015001	Detaljregulering for Sentrumsgården II
2015004	Detaljregulering for Meieriveien nord
2018001	Detaljregulering for Tømmerbakkmoen
2020001	Detaljregulering for Markusmoen

Bleikvasslia

Planid	Plannavn
1975003	Reguleringsplan for Hølbekklia
1983002	Reguleringsplan for Bleikvassli sentrum
2021003	Detaljregulering for Høgda boligfelt

Utenfor tettsteder

Planid	Plannavn
1982004	Disposisjonsplan for Skarelva syd hytteområde
1983001	Disposisjonsplan for Langnesbukt
1986001	Disposisjonsplan for Moen hyttefelt
1991001	Reguleringsplan for Tustervatn-sør
1991003	Reguleringsplan for Lifjellmoen
1991005	Reguleringsplan for Nordeng hytteområde
1994003	Reguleringsplan for Valneset hytteområde
1998001	Reguleringsplan for Tustervatn - nord
2001002	Reguleringsplan for E6 Urlandå bru
2001002	Detaljregulering for Røssvassbukt hyttefelt

2002002	Reguleringsplan for Storsvingen
2003003	Reguleringsplan for Rundselbakken
2003004	Reguleringsplan for Stabbursvik hytteområde
2004003	Reguleringsplan for Rv. 808 Finneidfjord - Lakshusneset
2004004	Reguleringsplan for Gjeskhåjen skytebane
2004006	Reguleringsplan for Rv. 808 Lakshusneset - Åsen
2004007	Reguleringsplan for Rødlia
2005001	Reguleringsplan for Seljedalen
2005005	Reguleringsplan for Førnes steinbrudd
2007001	Bebyggelsesplan for Granhåjen
2007004	Bebyggelsesplan for Lille Målvatn
2008001	Reguleringsplan for Haganeset
2008009	Reguleringsplan for E6 Urlandå-Skamdal
2010001	Detaljregulering Orrhaugen hyttefelt
2012001	Detaljregulering for Nystad hytteområde
2015003	Detaljregulering for Røssvassbukta nord
2015005	Detaljregulering for Solheim sør

1.2.3 Retningslinjer for reguleringsplaner som videreføres med å vurdere planendring

Ved nye tiltak i disse områdene bør tiltakshaver sterkt vurdere planendring før bygging, da planene kan inneholde informasjon som er utdatert eller ikke lenger tilpasset dagens behov og krav. Kommunen vil vurdere om den gjeldende planen gir et tilstrekkelig rettslig grunnlag for det aktuelle tiltaket.

1.3 Plankrav og krav til dokumentasjon

Reguleringsplan er påkrevd før gjennomføring av tiltak i følgende tilfeller:

- Boligområder: B1-11
- Fradeling av tre eller flere tomter fra én og samme eiendom eller driftsenhet i planperioden utløser krav om reguleringsplan i **LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse: LS1-LS4**

Navn på kart	Beliggenhet
LS1	Hemnesberget
LS2	Sund
LS3	Skogan, Bjerka
LS4	Valla

- Spredt boligbebyggelse: LSB1 (Vesterlia)
- Spredt fritidsbebyggelse

Navn på kart	Beliggenhet
LSF1	Sandnes
LSF2	Nygården og Hestneset
LSF3	Juvikodden
LSF4	Juvika
LSF5	Gjeskebergan, Lille høgnset

- Næringsområder: NÆ1-NÆ3
- Forretning (Bjerka): FOR
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål ved oppføring av ny bebyggelse og anlegg: KBA1, KBA2, KBA3, KBA4, KBA5, KBA6, KBA7, KBA12, KBA13, KBA14, KBA15, KBA16, KBA17, KBA19, KBA20, KBA 21, KBA22, KBA23, KBA 24

Utbygging i eller inntil sårbare områder, herunder:

- Områder med registrerte naturverdier, kulturminner, jordverninteresser, kvikkleir eller flom- og skredfare
- Områder i eller nær reindriftsinteresser eller prioriterte naturtyper
- Områder der konsekvensutredningen har konkludert med middels eller stor negativ konsekvens eller der det er behov for utfyllende vurderinger før tiltak kan gjennomføres.

Tiltak med potensielt stor påvirkning på omgivelsene, f.eks.:

- Større terrenginngrep og/eller utfylling i sjø
- Anlegg for avfallshåndtering eller deponering
- Etablering av støyende virksomheter eller virksomheter som faller inn under storulykkeforskriften
- Ved fravik fra byggegrenser, arealformål eller bestemmelser som forutsetter nærmere avklaring gjennom reguleringsplan.

Ved innsendelse av reguleringsplan skal følgende dokumentasjon inngå som en del av plandokumentene:

- Situasjonsplan på godkjent situasjonskart som viser:
 - tiltakets plassering på området, inkludert avstand til nabogrenser/nabobygninger
- Naturmangfoldvurdering, jf. naturmangfoldloven §§ 8–12
- Støyanalyse der tiltak kan medføre eller utsettes for støy

- Konsekvensanalyse for barn og unges oppvekstmiljø
- Samrådsuttalelse fra reinbeitedistrikt der tiltak berører reindriftsinteresser
- Terrengsnitt og visualisering ved større inngrep eller utbygginger i eksponert landskap
- Jordvernkvadrering ved nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark

2 Generelle bestemmelser (for hele kommunen)

2.1 Rekkefølgekrav

For å sikre en forsvarlig utbygging kan det i reguleringsplaner fastsettes rekkefølgebestemmelser. Dette kan gjelde krav om at nødvendig teknisk og sosial infrastruktur, som veg, vann- og avløpsanlegg, skole, barnehage og grøntområder, skal være etablert før utbygging kan gjennomføres.

2.1.1 Trafikksikkerhet

I alle prosjekter skal trafikksikkerhet for myke trafikanter dokumenteres og krav til tiltak vurderes. Krav til opparbeidelse av fortau eller andre tiltak skal være gjennomført før det kan gis brukstillatelse for tiltaket.

Avkjørsler skal så langt det lar seg gjøre, samles slik at det totale antallet avkjørsler reduseres.

Ved planlegging og utbygging skal det sikres trygg adkomst for barn og unge til skole og barnehage. All regulering av areal skal vurdere behovet for gang- og sykkelveier og tilrettelegging for kollektivtransport. Dette skal særskilt dokumenteres i reguleringsplaner.

2.1.2 Lek og uteopphold

Felles uteoppholdsarealer og lekeplasser skal være ferdig opparbeidet før boligene kan tas i bruk. Disse skal ha en parkmessig utførelse, og tilfredsstillende krav til størrelse og utforming. Se § 3.1.13 Uteoppholdsareal.

2.1.3 Grønnstruktur og landskap

Før byggetiltak kan igangsettes, skal grønnstruktur med turdrag, stier og vegetasjonsskjerm være etablert i henhold til godkjent situasjonsplan.

2.1.4 Støytiltak

For områder nær vei, jernbane eller annen støykilde:

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, skal nødvendige støyreduserende tiltak være ferdigstilt og dokumentert i samsvar med gjeldende grenseverdier.

2.1.5 Håndtering av overvann

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal fordrøyningsbasseng og overvannsløsning være etablert og dimensjonert i samsvar med gjeldende VA-norm angitt av Norsk Vann.

2.1.6 Kulturminnevern / dokumentasjon

Hvis området har registrerte kulturminner eller potensial for funn:

Før grunnarbeider kan igangsettes, skal kulturminnefaglig dokumentasjon være gjennomført og eventuelle nødvendige sikringstiltak være etablert.

Ingen områder er avklart med hensyn til automatisk fredete kulturminner. Dette betyr at tiltak innenfor ethvert område og i enkeltsaker må oversendes fylkeskommunen som kulturmiljømyndighet for vurdering av om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres. Det eneste unntaket er dersom fylkeskommunen som kulturmiljømyndighet har sagt seg enig i arealbruken.

Ved behandling av byggesøknader og søknader om tiltak i hensynssone landskap (H550), bevaring kulturmiljø (H570) og båndlegging etter kulturminneloven (H730), skal regional kulturminneforvaltning gis anledning til å uttale seg før vedtak.

Ved søknad om tillatelse til tiltak på kulturminner og -miljøer av regional og/eller nasjonal interesse, skal regional kulturminnemyndighet gis anledning til å uttale seg før vedtak.

2.1.7 Sikkerhet mot flom/skred/kvikkleire

Før byggetiltak igangsettes, skal sikringstiltak være etablert og godkjent av kommunen.

Ved alle tiltak nær eller innenfor influensområdet til jernbanen, skal det dokumenteres at tiltaket ikke øker risikoen for skader på jernbanen fra skred, flom, erosjon eller andre naturfarer.

2.1.8 Tilrettelegging for universell utforming i uteområder

Før brukstillatelse gis, skal felles uteoppholdsarealer være universelt utformet i tråd med TEK og planbestemmelsene.

2.2 Utbyggingsavtaler

Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder i hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse er til stede. Utbyggingsavtaler skal alltid vurderes i oppstartsmøte, og avtalen skal følge planprosessen.

Geografisk avgrensing

Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for større områder kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til PBL med tilhørende forskrift, der det vil gi bedre forutsigbarhet for utbygging innenfor planområdet.

Avgrensing etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg/tiltak og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen eller som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme, renovasjon samt lekeplass.

Boligosiale tiltak

Utbyggingsavtaler forutsettes inngått der kommunen ønsker å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse eller å stille krav til bygningens utforming.

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der kommunen skal ha opsjon (forkjøpsrett) på kjøp av et antall boenheter i nye boligprosjekter. Avklaringer om mulig forkjøp og omfang av dette skal diskuteres og avklares i hvert konkret prosjekt.

2.3 Byggegrenser

2.3.1 Byggegrense mot sjø og vassdrag

Oppføring av ny bolig-, fritids- og ervervbebyggelse, utvidelse eller fradeling til disse formål tillates ikke innenfor funksjonell strandsone og 100 metersbeltet/50 metersbeltet langs sjøen (målt i horisontalplanet fra strandlinja ved gjennomsnittlig flomvannstand) eller langs verna vassdrag. Forbudet gjelder også for iverksetting av nye eller utvidelse av eksisterende masseuttak og utfyllinger. Strandlinjen ved ferskvann og vassdrag skal i hovedsak bevares uten inngrep.

Oppføring av naust tillates plassert nærmere sjø og vassdrag, enn satt byggegrense.

Tiltak som tilrettelegger for allmenn bruk og ferdsel kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Det samme gjelder tiltak for å fremme naturmangfoldet.

Tiltak vedrørende vann og avløpsanlegg kan tillates.

Funksjonell strandsone

Byggegrense mot sjø er vist på plankartet som forbudsgrense sjø, mens byggegrense mot Røssvatnet er vist som forbudsgrense vassdrag. Begrunnelsen for disse grensene er nærmere beskrevet i delrapporten "Funksjonell strandsone i Hemnes kommune". Denne byggegrensen gjelder foran reguleringsplaner uten fastsatt byggegrense.

100 m- beltet langs sjø og verna vassdrag

Langs Røssåga er tiltak etter PBL § 20-1 a, b, d, j, k, l, m og n ikke tillatt inntil 100 meter fra normal strandlinje utenfor tettsteder.

Stormyrbassenget og Krokvatnet har 100 m byggegrense på grunn av bevaring av naturmiljøet. Dette gjelder ikke for eksisterende fritidsbebyggelse.

Andre vassdrag

- Alle vann og vassdrag hvor byggegrensene ikke er vist på kart og som ikke er nevnt under 100 m-beltet har 50 m byggegrense.
- Byggegrense mot større vann, og Røssåga i tettsteder er 50 m. Med store vann menes: Stormålvatnet, Kjennsvatnet, Gresvatnet, Reinåvatnet, Middagsvatnet, Durmålvatnet, Bleikvatnet.
- Byggegrense mot større vann, og Røssåga i LNFR-spredt bebyggelse er 50 m.
- Byggegrense mot mindre vann, elver og vassdrag er 30 m.
- Byggegrense langs bekker i byggeområde er 5 m.
- For magasinene Tustervatn/Røssvatn, Bieikvatn, Store Målvatn, Kjensvatn og Gressvatn skal det være en ubebygde buffersone som strekker seg 50 meter horisontalt målt fra høyeste regulerte vannstand (HRV).

Landbrukstiltak

Bygge- og anleggstiltak som er en del av nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er tillatt.

Driftstiltak

Nødvendige tiltak for drift, vedlikehold og fornying av eksisterende teknisk infrastruktur, veg og bane kan tillates.

Vegetasjons-belte langs vassdrag

Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.

Bredden på vegetasjonsbeltet skal være 30 m på hver side av vassdraget. Bestemmelsen gjelder ikke for tiltak etter jernbaneloven § 10, tredje ledd om fjerning av trær og annen vegetasjon når hensynet til togframføring eller omgivelsenes sikkerhet tilsier det.

Snauhogst skal ikke foregå nærmere enn 30 meter fra strandlinje og elvekant ved vassdrag med års-sikker vannføring.

Retningslinjer

Strandsoner skal hovedsakelig tilrettelegges for allmenhetens rekreasjon og opphold. For ev. bygge- og anleggstiltak skal det utarbeides en reguleringsplan. For nærmere krav til reguleringsplan se § 1.3.

Allmennhetens tilgang til strandsonen skal alltid vektlegges ved utvikling av arealer som grenser mot sjø. Dersom virksomheter som grenser mot sjøen ikke har behov for tilgang til sjøen, skal det avsettes et areal mot sjøen som er egnet for allmennhetens opphold og aktivitet.

Nye tiltak må ikke beslaglegge eller stenge eksisterende passasjer ned til og langs strandlinjen. Etablerte stier skal i hovedsak ivaretas i planleggingen.

Ved utbygging i deler av strandsonen skal bebyggelsens lokalisering og utforming vektlegge særskilt ivaretagelse av natur- og landskapsmessige kvaliteter samt allmennhetens tilgang.

2.3.2 Byggegrense mot dyrka jord

Bebyggelse kan ikke plasseres nærmere dyrka jord enn 20 meter. Alle inngrep i forbindelse med utbyggingen skal også holdes utenfor dyrka jord.

2.3.3 Byggegrense jernbane

Byggegrensen mot jernbanen er 30 meter fra nærmeste spors midtlinje. Se § 4.2.

Byggeforbud rundt bane (H130) er vist på kartet.

Tiltak innenfor byggegrensa er ikke tillatt uten samtykke fra Bane NOR.

2.3.4 Byggegrense vann og avløp

Byggeavstand mot offentlige vann- og avløpsanlegg og kommunens fiberkabler, samt fjernvarmeledninger skal være minimum 4 meter.

2.3.5 Byggegrense veg

- Byggegrense mot Fjernveg (riksveg og/eller europaveg (E6)) er 50 meter.
- Byggegrenser for fylkesveg følger «enhver tids gjeldende rammeplan for avkjørsler og byggegrenser langs fylkesveg i Nordland».
 - 50 meter for meget streng og streng holdningsklasse
 - 30 meter for mindre streng holdningsklasse
 - 15 meter for lite streng holdningsklasse
- Byggegrenser mot kommunale veger er 10 meter.

Dette gjelder for uregulerte arealer. For regulerte arealer gjelder de byggegrenser som er fastsatt i gjeldende reguleringsplan.

2.3.6 Byggegrense langs kraftlinjer

Byggegrenser langs kraftlinjer er vist på kartet med båndleggingssone etter energiloven (H740) og hensynssone (H370). Se kap. § 4.7 og § 4.17.

2.4 Barn og unges interesser i planleggingen

Barn og unges interesser skal synliggjøres i planleggingen. Tiltak etter PBL § 20-1 skal bidra til at barn og unges behov for leke- og oppholdsareal ivaretas i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

I aktuelle plansaker skal det særskilt tilrettelegges for medvirkning for barn og unge.

Retningslinjer

Barnerepresentanten og Ungdomsrådet er høringspart i aktuelle plansaker.

2.5 Lek og rekreasjon

2.5.1 Generelt

I boligområdene skal det avsettes nødvendig og egnet areal til lek og rekreasjon.

Arealer, anlegg og adkomst til områdene, skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Lekeplassene skal ha solrik beliggenhet, og ikke omfatte arealer brattere enn 1:3. Arealer smalere enn 10 meter skal ikke regnes med i arealberegningen. Minste størrelsesforhold til lekeareal skal ha bredde og lengde tilsvarende 1:3. Areal som brukes til trafikk eller parkering kan ikke regnes som uteoppholdsareal.

Minimum uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare 20 % av boligens bruksareal, hvorav minst 200 m² skal være sammenhengende fellesareal på bakkeplan.

2.5.2 Inngangslekeplass

Alle utbyggingsprosjekter med 5 eller flere boenheter skal innen en gangavstand på 50 meter ha en lekeplass med størrelse på minimum 150 m². Maksimalt 20 boenheter kan være felles, om lekeplassen som minimum skal ha en sandkasse, en benk og noe fast dekke. Områder ved

boliginngangene skal utformes slik at små barn trygt kan bruke dem som sitt viktigste lekeareal.

Inngangslekeplass skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse ved nye boligprosjekter.

2.5.3 Strøkslekeplass

Alle boenheter skal innen en avstand på 500 meter ha en områdelekeplass på minimum 1500 m². Lekeplassen skal tilrettelegge for varierte aktiviteter som ballek, aking, sykling og lignende.

Alle boenheter skal innen en avstand på 750 meter ha en strøkslekeplass på minst 2,5 daa egnet for ballek.

2.5.4 Lek på egen grunn

I områder med bare frittliggende småhusbebyggelse på store tomter, kan krav til inngangslekeplasser frafalles hvis tilsvarende lekemuligheter vil finnes på hver enkelt tomt.

2.6 Naust

For utbygging av frittliggende naust i LNFR område gjelder samme bestemmelser som står i 3.1.4 Naust

2.7 Universell utforming og tilgjengelighet

For uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i byggeteknisk forskrift.

For boligprosjekter og i reguleringsplaner for boligbebyggelse med 10 boenheter eller flere, skal minimum 10 % av boenhetene være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse, jf. Byggeteknisk forskrift (TEK).

Prosjekter med færre enn 10 boenheter er unntatt fra kravet.

Retningslinjer

Råd for personer med nedsatt funksjonsevne og Eldreråd er høringsinstans i aktuelle plansaker.

2.8 Estetiske krav

Ny bebyggelse skal ha form, volum og materialvalg som er tilpasset omgivelsene.

Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom samt ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskap.

2.9 Skilt og reklameinnretninger

Ved oppsetting av skilt og reklameinnretninger skal prinsippet om universell utforming, trafiksikkerhet og en estetisk god utforming ivaretas i felles omgivelser og offentlige rom.

2.10 Parkeringsbestemmelser

Vanlig parkering

Kategori	Begrensningsgrunnlag	Antall parkeringsplasser
----------	----------------------	--------------------------

Bolig	Boenhet på egen grunn	1,2
Forretning	100 m ² BRA	1 til 3
Industri	Årsverk	Minimum 0,75
Annen parkering	Årsverk	Minimum 0,5

Parkering for bevegelseshemmede

Hvis ikke annet fremkommer av forskrift, skal minst 5 % av parkeringsplassene ved etablering av mer enn 20 plasser skal være for bevegelseshemmede. Parkering for bevegelseshemmede skal gis prioritert plassering i forhold til inngangssoner.

Ved etablering av boliger med livsløpsstandard skal parkeringsplassen utformes i henhold til tekniske krav til parkering for bevegelseshemmede.

Parkering for ladbar motorvogn

Det skal legges til rette for lading på offentlig tilgjengelige parkeringsområder.

Sykkelparkering

- I boligområder skal det avsettes minimum 2 sykkelplasser pr. boenhet på egen grunn.
- Ved skoler skal det anlegges sykkelparkering for halvparten av alle elever og ansatte.
- Ved forretninger skal det alltid være minst 3 sykkelparkeringsplasser for lokaler opptil 100 m² og i tillegg 1 sykkelplass pr. 50 m² forretningslokale.
- Ved øvrige offentlige bygninger skal det anlegges sykkelparkeringsplasser for minst 10 % av de ansatte.
- For øvrig bebyggelse skal krav til sykkelparkering vurderes i hvert enkelt tilfelle.

2.11 Overvann

Overvann skal håndteres på egen grunn i tråd med kommunens VA-norm. Det skal benyttes åpne, naturbaserte løsninger der det er mulig for å forsinke, redusere og rense avrenningen. Nye tiltak skal dimensjoneres og utformes etter tretrinnsmodellen (infiltrasjon–forsinkelse–trygg avledning).

Nye næringstiltak som er arealkrevende i tettbygde strøk oppfordres til å håndtere overvann via teknologi som overvannskassetter eller lignende løsninger. Flomveier skal identifiseres, sikres og holdes åpne, og tiltak skal ikke redusere områdets naturlige avrenningskapasitet eller skade nærliggende arealer.

Ved nye tiltak skal det dokumenteres at overvannshåndteringen er tilpasset framtidige klimaendringer og at både utendørs og innendørs arealbruk ikke øker risikoen for skader fra overvann. Overvannsløsninger skal utformes slik at belastningen på nedstrøms ledningsnett ikke øker.

2.12 Vassdrag

Tiltak og arealbruk som kan påvirke vannforekomster skal utredes slik at det foreligger et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å kunne gjennomføre vurdering etter vannforskriften §12. Dokumentasjonen skal beskrive risiko for forringelse av miljøtilstanden og eventuelle behov

for avbøtende tiltak. Der risiko identifiseres, skal nødvendige avbøtende tiltak fastsettes før tiltaket gjennomføres.

Ved behandling av tiltak som kan påvirke vannforekomster – herunder reguleringsplaner, detaljregulering, KU, dispensasjoner og øvrige enkeltvedtak – skal dokumentasjonen inneholde vurdering av: – berørte vannforekomster, – miljøtilstand og fastsatte miljømål, – kjente påvirkninger, – virkninger av planlagt arealbruk (inkl. hydromorfologi, overvann og forurensning), – behov for avbøtende tiltak.

Datagrunnlag skal bygge på Vann-nett, samt eventuelle stedlige undersøkelser etter anerkjent metodikk.

2.13 Risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser)

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet i tråd med enhver tids gjeldene veileder.

2.14 Krav til sikker byggegrunn

All utbygging under marin grense må vurderes i forhold til kvikkleire (jf. NVE – fare- og aktsomhetskart). Disse områdene kan ikke utbygges før det foreligger dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for området er tilstrekkelig. Ytterligere vurderinger og utredninger skal gjøres av fagkyndig.

Før tiltak kan igangsettes i områder under marin grense, skal det gjennomføres nødvendige geotekniske og skredfaglige undersøkelser som dokumenterer at kravene til sikker byggegrunn i plan- og bygningsloven §§ 28-1 og TEK17 kapittel 7 er oppfylt.

For tiltak som innebærer utfylling i sjø, skal det gjennomføres tilstrekkelige grunnundersøkelser i sjø før tiltak kan igangsettes. Kommunen kan fastsette rekkefølgebestemmelser for å sikre at slike undersøkelser gjennomføres.

Ved regulering i sjø- og elvenære områder skal en sikre at ny bebyggelse ikke plasseres stormflo og flomutsatt.

Tiltak innenfor aktsomhetsområde for skred, jf. NVEs aktsomhets temakart, må ikke skje før forholdene er vurdert i henhold til enhver tids gjeldene vurderingskriteringer. Dersom det påvises fare, må sikringstiltak gjøres før tiltak kan gjennomføres.

2.15 Støy

Støy skal alltid vurderes i henhold til føringer og grenseverdier gitt i enhver tids gjeldene rettingslinjer.

2.16 Forurenset grunn

I områder med forurenset grunn eller mistanke om dette skal Forurensningsforskriften legges til grunn. Ved utbygging skal grunnforhold dokumenteres, og det skal utarbeides tiltak-splan ved påvist forurensning. Forurensede masser kan ikke flyttes uten tillatelse. Tiltaksplanen må godkjennes av kommunen.

2.17 Lysforurensning

Ved tiltak med utendørs belysning i LNFR-områder, grønnstruktur, friluftsområder, naturområder og boligområder i randsonen mot natur, skal belysning utformes og avskjermes slik at unødig lysutslipp mot himmel og omgivende natur unngås. Blinkende eller sterkt fargede lyskilder tillates kun der det er nødvendig av hensyn til funksjon eller sikkerhet. I disse områdene skal lys dimmes eller slås av utenom brukstid. Bestemmelsen gjelder ikke i etablerte boligområder i tettsted.

2.18 FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål skal legges til grunn for all planlegging.

Ved oppstart av planarbeid skal det vurderes hvordan planen kan bidra til å sikre miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft i et lokalt, nasjonalt og globalt perspektiv. I planforslaget skal det dokumenteres hvordan dette er ivarettatt.

2.19 Klima og energi

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal følgende tema alltid vurderes:

- Tilrettelegging for, og prioritering av gående, syklende og kollektivtransport
- Tiltak for å redusere energibruk
- Tiltak for å redusere klimagassutslipp og avfall i anleggsfasen
- Valg av energiløsninger og byggematerialer
- Tiltak for håndtering av eget overvann

2.20 Karbonrike naturtyper

Myr og skog med høy bonitet er særlig karbonrike naturtyper. Inngrep eller tiltak som reduserer størrelsen eller funksjonen til disse naturtypene skal unngås. Dersom et tiltak påvirker karbonrike naturtyper, må det gjennomføres kompenserende tiltak.

2.21 Naturmangfold

Ved all planlegging er det et overordnet mål å bevare og styrke verdier knyttet til naturmangfold, jf. naturmangfoldlovens § 7.

Kartlegging av naturmangfold skal baseres på oppdaterte nasjonale databaser, herunder Naturbase, Artsdatabanken og andre relevante faglige verktøy. Der tiltak medfører forringelse av naturverdier, skal det stilles krav om avbøtende tiltak og restaurering.

For å oppnå dette skal alle reguleringsplaner som berører naturområder:

- Kartlegge naturen, herunder forekomster av viktige naturtyper, arter og økologiske funksjonsområder og fremmede arter.
- Beskrive hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje.
- Beskrive hvilke naturverdier som forringes, ødelegges, og hvordan dette skal kompenseres.

2.22 Bevaring av matjord

I alle typer plan- og byggesaker som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget brukes til oppfyllingsområder for nytt matjordareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon. Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplaner. Det må utarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen.

Spredt bebyggelse skal ikke plasseres på dyrka/ dyrkbar mark, eller på skogsmark med høy bonitet.

Dyrka mark, dyrkbar mark og innmarksbeite tillates ikke fradelt og bebygd.

Atkomst skal ikke legges over dyrka mark. Bebyggelsen skal ikke medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket.

2.23 Motorferdsel i utmark (snøskuterløyper)

Snøskuterløyper er vist på kart.

På Røssvatnet og Tustervatnet er det begrenset kjøring til 5.mai. På andre områder er det begrenset til 15.april og løypene kan stenges tidligere av hensyn til reindrift eller værforhold.

Snøskuterløyper kan kun brukes når det er tilstrekkelig snødekke (vinterføre).

Fri kjøring utenfor fastsatte løyper er ikke tillatt

I sentrale områder for kalving og flytting av rein skal løypene være stengt etter 15. april. Stengingen kan forskyves etter samtaler med reindriftnæringen.

Løypene skal ikke være til skade for reindrift, natur eller friluftsliv. Det skal tas særlig hensyn ved kjøring der det finnes vinter- og vårbeiteområder for rein.

Kommunen kan stenge løyper midlertidig ved behov.

Snøskuterløyper i utmark skal ikke kreve inngrep.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Boligbebyggelse B – 1110 (pbl § 11-7 punkt 1, 11-9 punkt 4)

Bestemmelsene gjelder for alle arealer avsatt til boligbebyggelse.

- a) Tomtestørrelse på boligeiendom tillates inntil 2 000 m².
- b) Grad av utnyttning for frittliggende boligtomter skal ikke overstiges.
- c) Utnyttelsesgrad for eksisterende bygg og nye tiltak skal ikke oversige 30 % BYA.
- d) Maksimum mønehøyde er 10 meter, og inntil 8 meter gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- e) Uten regulering tillates fortetting av eksisterende boligområder inntil totalt 2 boenheter per tomt forutsatt at det foreligger godkjenning fra vegeier om utvidet avkjørselstillatelse.

- f) Garasje med areal på inntil 70 m² kan bygges med avstand fra tomtegrense på minst 4 meter. Avstander nærmere enn 4 meter krever nabosamtykke.
- g) For boligtomter med mer enn to boenheter skal minimum uteoppholdsareal (MUA) tilsvare 20 % av boligens bruksareal. Primært skal dette arealet ligge på bakken og kan inngå som areal til inngangslekeplass. Inntil 15 m² kan erstattes med uteoppholdsareal på tak, balkong, terrasse eller lignende, forutsatt at tilgang til lekearealer er ivarettatt på annen måte. Se kap. 2.11 for mer detaljerte bestemmelser for uteoppholdsareal.

Spesifikke bestemmelser for framtidige boligområder innen tettsteder

På framtidig boligbebyggelse (B1-B12) stilles det krav til utarbeidelse av reguleringsplan etter PBL § 12-1 før det godkjennes tiltak etter PBL § 20-1 bokstav a. Lekeplass/uteoppholdsareal skal opprettes samtidig som veg til boligområdene.

Ved nye tiltak på eiendommen gnr. 53 bnr. 4 i Finneidfjord, som berører hensynssone for reindrift i området ved gnr. 53 bnr. 121, skal det sikres fri passasje for reindrift. Det skal avsettes en korridor med en bredde på minimum 6 meter langs nordsiden av gnr. 53 bnr. 121.

Retningslinjer

Detaljreguleringsplaner for framtidige boligområder innen tettsteder skal vurdere gang- og sykkelveiforbindelse fra boligområdet til skole og sentrum.

Rekkefølgebestemmelser:

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 for ny bebyggelse innenfor område B1-B12, skal offentlig hovedvannledning med tilstrekkelig kapasitet være etablert og satt i drift. Tilkobling til kommunalt vannverk skal være sikret før brukstillatelse kan gis.

For B5 stilles det rekkefølgekrav om etablering av gang- og sykkelveg i oppfølgende detaljplan før nye boliger i B5 kan tas i bruk.

3.1.2 Fritidsbebyggelse – FB –1120 (pbl §11-7 punkt 1 og 11-10 punkt 2)

Arealene skal brukes til fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg.

- a) Det er kun tillatt med én fritidsbolig med én bruksenhet per eiendom.
- b) Tomtestørrelse på fritidseiendom tillates ikke større enn 1 000 m².
- c) Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 200 m².
- d) Maksimalt tillatt mønehøyde er 6 meter og inntil 4 meter gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Fritidsboligen med tilhørende anlegg skal utformes slik at beitedyr og rein ikke kan sette seg fast eller skade seg på annen måte. Gjerde skal ikke settes opp.
- f) Det kan godkjennes innlagt vann når det foreligger utslippstillatelse etter forurensingsforskriften kapittel 12. Det er en forutsetning at eiendommen har veiattkomst som er framkommelig for slamtømmebil. Hvis eiendommen ikke har veiattkomst for slamtømmebil, kan det etableres gråvannsanlegg.
- g) Fiktiv tomtegrense kan justeres i henhold til eksisterende terreng, forutsatt at totalt areal ikke overstiger et dekar.
- h) Ny fritidsbebyggelse skal utformes med material- og fargebruk som er tilpasset natur- og landskapsbildet. Fasader og tak skal ha dempede/matte farger.

- i) Ved etablering eller vesentlig utvidelse av veg, vannforsyning, avløpsløsninger og annen teknisk infrastruktur til fritidsbebyggelse skal tiltaket vurderes i sammenheng med et større naturlig avgrenset område, herunder nedbørsfelt, landskapstype, naturmangfold og eksisterende/planlagt bebyggelse.

3.1.3 Nye fritidsbebyggelser

Innenfor områdene FB1-FB10 er det tillatt med utbygging av totalt 28 nye fritidsboliger der det foreligger reguleringsplan. Det åpnes ikke for feltutbygging.

Maks. antall nye fritidsboliger for de ulike områdene går frem av tabellen under:

sone	Beliggenhet	Maks. antall nye fritidsboliger i planperioden
FB1	E6 Urlandå-Skamdal	1 (der det foreligger Reguleringsplan for E6 Urlandå-Skamdal - PlanID: 2008009) Planlagt fritidsbebyggelse må plasseres utenfor rød støysone for E6 Europavegen.
FB2	Langnesbukt	2 (der det foreligger disposisjonsplan for Langnesbukt - PlanID: 1983001)
FB3	Tustervatn-sør	4 (der det foreligger reguleringsplan Bebyggelsesplan for Granhåjen - PlanID: 2007001)
FB4	Orrhaugveien - Orrhageset	2 (der det foreligger reguleringsplan Detaljregulering Orrhaugen hyttefelt - PlanID: 2010001)
FB5	Kvalneset	2 (der det foreligger reguleringsplan Detaljregulering for Solheim sør - PlanID: 2015005)
FB6	Røssvassbukta nord	2 (der det foreligger reguleringsplan Detaljregulering for Røssvassbukta nord- PlanID: 2015003)
FB7	Valneset - Røssvassbukta	6 (der det foreligger reguleringsplan Reguleringsplan for Valneset hytteområde nord- PlanID: 1994003)
FB8	Stabbursvik	1 (der det foreligger reguleringsplan Reguleringsplan for Stabbursvik hytteområde - PlanID: 2003004)
FB9	Haganeset	3 (der det foreligger reguleringsplan Reguleringsplan for Haganeset - PlanID: 2008001)

FB10	Nystad	5 (der det foreligger reguleringsplan Detaljregulering for Nystad hytteområde - PlanID: 2012001)
------	--------	--

3.1.4 Naust

- Naust skal være uisolert, i en etasje, ha port og ha gavl mot sjø/vann.
- Det tillates ikke veranda eller platting i tilknytning naust.
- Naust ved sjø skal ha mønehøyde maksimum 6 meter, og maksimum 4 meter ved ferskvann/vassdrag, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- Naust ved sjø skal ha maksimum 40 m² BRA.
- Naust ved ferskvann/vassdrag skal ha maksimum 20 m² BRA. Naust skal ha enkel utforming, saltak og mønehøyde på maks. 4,5 meter. Farger og materialbruk skal være dempet og tilpasset omgivelsene
- Bygging av nye eller utvidelse av eksisterende naust er søknadspliktige tiltak.
- Naust skal plasseres slik at fri ferdsel sikres.
- Naust skal ikke innredes eller brukes til varig opphold.

3.1.5 Sentrumsformål – SF – 1130 (pbl §11-7, 11-10 og 11-9 punkt 7)

Arealer avsatt til sentrumsformål på Hemnesberget kan være konsentrert bebyggelse med bruksområder: næringsbebyggelse, kontor, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting, overnattings- og bevertning, bensinstasjon, småbåthavn og boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur eller en kombinasjon av disse. Arealer slik som parkering, grønnstruktur, lekeområder og lignende inngår også i formålet.

Det kreves en ny reguleringsplan før det tillates nye større bygge- og anleggstiltak.

Retningslinjer

Større bygge- og anleggstiltak vil i stor grad være tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a, d, g, h, k og l. Resterende bokstaver i § 20-1 samt tiltak etter PBL §§ 20-4 og 20-5 faller som oftest ikke innenfor plankravet. Hvilke andre tiltak som kan få vesentlig virkning på miljø og samfunn vurderes konkret i hver enkelt sak.

3.1.6 Forretning FOR – 1150 (pbl §11-7 og 11-10)

Arealene skal benyttes til forretning.

- Maksimal BYA 80 %.
- Maksimal høyde 12 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

På framtidig forretning i Bjerka stilles det krav til utarbeidelse av reguleringsplan.

Varelevering

Det skal sikres gode og trafikk sikre forhold for varelevering. Varelevering skal skje på egen tomt. Det vises til krav i teknisk forskrift når det gjelder krav til utforming, adkomst, parkering, oppstillingsplass og varemottak.

3.1.7 Offentlig og privat tjenesteyting T – 1160 (pbl §11-7, 11-10 og 11-9 punkt 8)

Arealene avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting er barnehage, undervisning, helse- og omsorgsinstitusjon, kontor- og administrasjon, kulturinstitusjon, kirke eller annen religionsutøvelse og forsamlingslokaler.

- a) Maksimal BYA 60 %.
- b) Maksimal høyde 12 meter, med unntak av kirke inntil 18 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Retningslinjer

Det skal tilrettelegges med tilstrekkelig uteoppholdsareal i henhold til enhver tidsgjeldende norm, standard eller retningslinje tilknyttet skole og barnehage.

3.1.8 Fritids- og turistformål FTU – 1170 (pbl §11-7 punkt 1, 11-10 og 11-9 punkt 8)

Arealene skal brukes til kommersielle fritids- og turistformål, herunder turisme og camping.

Utvidelse av eksisterende tiltak og nyetablering av campingplasser med faste installasjoner krever reguleringsplan. Campingplasser uten faste installasjoner ment for sesongbasert aktivitet tillates etablert uten reguleringsplan.

Servicebygg i tilknytning innfallsport Okstindan kan tillates.

FTU; Korgen camping: Et belte på 10 meter fra vannkanten langs elva skal være tilgjengelig for allmennheten.

FTU; Bjerka camping: Et belte på 10 meter fra vannkanten langs elva skal være tilgjengelig for allmennheten.

3.1.9 Råstoffutvinning RU – 1200 (pbl §11-7 og 11-9 punkt 1)

- a) For masseuttak over 10 000 m³ kreves reguleringsplan før nye, eller utvidelse av eksisterende, masseuttak kan iverksettes.
- b) Reguleringsplaner skal fastsette uttaksmengde i volum og overflateareal som kan tillates utnyttet. Uttaksdybde skal angis. Det skal videre gis bestemmelser om tilbakeføring og terrengbehandling etter uttaksslutt.
- c) I reguleringsplaner skal det tas spesielt hensyn til trafiksikkerhet i forhold til adkomstveg til tiltak.

På framtidig råstoffutvinning i Bjuråmoen (RU10) stilles det krav til utarbeidelse av reguleringsplan.

3.1.10 Næringsbebyggelse NÆ – 1300 (pbl §11-7 og 11-10)

Arealene skal benyttes til næringsvirksomhet.

- a) Maksimal BYA 80 %.
- b) Maksimal høyde 20 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
- c) Det skal være skjerming mot friområder. Dette kan være i form av gjerde eller jordvoll.

- d) Næringsvirksomhet som omfattes av storulykkeforskriften krever samtykke fra DSB før kommunen kan tillate etablering.

Varelevering og uttransportering

Det skal sikres gode og trafikksikre forhold for varelevering. Varelevering skal skje på egen tomt. Det vises til krav i teknisk forskrift når det gjelder krav til utforming, adkomst, parkering, oppstillingsplass og varemottak.

Spesifikke bestemmelser for næringsområder innen tettsteder

Innenfor alle NÆ-områder kan eksisterende næringsaktivitet videreføres. Ved eventuell vesentlig utvidelse eller bygningsmasse eller endring i type virksomhet kreves ny reguleringsplan. For virksomheter som vil medføre vesentlig økt trafikk eller endret trafikkmønster, skal det utarbeides en trafikkanalyse. Søknad om endret eller utvidet avkjørselstillatelse må foreligge fra vegeier.

Arealet NÆ i Villmoneset (Korgen) krever etablering av et 10 meter bredt vegetasjonsskjerm innenfor eiendommen 108/3/14 som avskjerming mot boligområdet.

Retningslinjer

Det skal sikres sammenhengende areal for allmennhetens frie ferdsel langs vassdraget, med en minimumsbredde på 5 meter fra vannkanten, tilrettelagt slik at ferdsel ikke hindres av tiltak innenfor området for næringsbebyggelse.

Spesifikke bestemmelser for framtidige næringsområder

NÆ1 – Bierkastranda

Generelle bestemmelser for næringsbebyggelse gjelder. Det stilles krav til utarbeidelse av reguleringsplan ved nye tiltak. Utbygging og tiltak skal utformes slik at det ivaretas tilgang til og bruk av friluftslivsområdet. Nødvendige avbøtende tiltak skal iverksettes for å sikre naturmiljøets verdi. Utbygging og tiltak skal vurderes opp mot flomfaren i området.

NÆ2 - Korgen datasenter in Vesterlia

Området NÆ2 avsettes til næringsformål knyttet til etablering av datasentre eller annen kraftkrevende industri, med tilhørende tekniske anlegg, og nødvendig infrastruktur. Innenfor området kan det oppføres bygg med en maksimal mønehøyde på 25 meter over ferdig planert terreng. Eksisterende landbruksformål videreføres. Utnyttelsesgrad og byggeomfang fastsettes i reguleringsplan. Utbyggingen skal skje med hensyn til registrerte naturverdier, og det skal gjennomføres avbøtende tiltak i tråd med konsekvensutredning. Tiltaket skal tilpasses eksisterende reindriftsbruk, og reguleringsplan skal sikre nødvendige avbøtende tiltak i dialog med reinbeitedistriktet. For å ivareta samfunnssikkerhet skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som grunnlag for reguleringsplan. Tiltaket skal så langt mulig tilpasses terreng og vegetasjon, og vegetasjonsskjerming kan vurderes for å redusere visuell påvirkning på landskapet.

Retningslinjer:

Bygninger skal utføres i nøytrale farger uten reflekterende materialer, med vegetasjonsskjerming mot omgivelsene.

Overskuddsvarme skal utnyttes gjennom fjernvarme eller andre energieffektive løsninger, og det skal tilrettelegges for fornybar energiproduksjon og bærekraftig næring.

Kommunen kan kreve rapportering om overholdelse av bestemmelsene og ved brudd kreve utbedring eller stanse drift.

NÆ3 - Furulund i Bryggfjelldalen

Generelle bestemmelser for næringsbebyggelse gjelder. Det stilles krav til utarbeidelse av reguleringsplan ved nye tiltak.

Rekkefølgebestemmelse

Før oppstart av næringsvirksomhet i områdene NÆ1, NÆ2, NÆ3 skal det foreligge godkjent reguleringsplan som inkluderer trafikkanalyse/-vurdering. Analyse skal dokumentere trafikkvirkninger, foreslå avbøtende tiltak og sikre at infrastrukturen (både kjørbare og ikke-kjørbare) er dimensjonert for ønsket utvikling. Eventuelle nødvendige veiforbedringer må være gjennomført før områdene tas i bruk.

3.1.11 Idrettsanlegg IDR – 1400 (pbl §11-7 punkt 1 og 11-10)

Arealene skal benyttes til idrett med tilhørende anlegg.

I disse områdene tillates mindre bygg å oppføres som etter bygningsmyndighetenes skjønn har naturlig sammenheng med områdets bruk. I områdene kan det etableres interne vegger, baner og andre innretninger som er tilknyttet bruken av idrettsanlegget.

For alle nye idrettsanlegg må det utarbeides en reguleringsplan.

Bleikvassli:

Fjellsanlegg i Bleikvassli - IDR (nåværende): Nødvendig bebyggelse for drift av anlegget tillates oppsatt. BYA 5%.

Korgen:

Det kan opprettes en nærlekeplass på IDR. Nødvendig bebyggelse for drift av anlegget samt klubblokaler tillates oppsatt. BYA 5%.

Finneidfjord: Nødvendig bebyggelse for drift av anlegget samt klubblokaler tillates oppsatt.

Retningslinjer

Ved regulering skal det i tillegg til idrettsanlegg legges til rette for trafiksikre adkomster, grønne forbindelser og anlegg for egenorganisert aktivitet.

3.1.12 Andre typer bebyggelse og anlegg ABA – 1500 (pbl §11-7 punkt 1 og 11-10)

Innenfor arealene tillates alle typer kommunaltekniske anlegg (vann, avløp, renovasjon med videre), godsterminaler/-lager, ulike energianlegg, telekommunikasjonsanlegg, småbåtanlegg, støyvoller, massedeponier og områder for andre større terrenginngrep med videre. For alle massedeponier over 5 000 m³ er det plankrav (jf. PBLs § 12-1,3. ledd).

Kommunaltekniske anlegg, TRAFO-er og andre tekniske installasjoner er vist med denne arealbrukskategorien. Hensikten er å sikre at en tilstrekkelig mengde areal holdes tilgjengelig for framtidige utvidelser og føringsveier for kabler/rørledninger.

Adkomsten til disse stasjonene skal til enhver tid være tilgjengelig.

Naustområder som ikke er i direkte tilknytning til formål for fritidsbebyggelse eller boligformål vises også som andre typer bebyggelse og anlegg med påskrift «BUN» i kartet.

Arealbrukskategorien:

ABA_1: Energianlegg (trafo, kraftstasjon og kraftverk)

ABA_2: Vann- og avløpsanlegg

ABA_3: Renovasjonsanlegg (Slamdeponi):

Området brukes til slamdeponi.

Utvidelse eller endring av området krever en reguleringsplan.

Ved opphør av drift innenfor området skal området tilbakeføres, og kvaliteten på jordsmonnet innenfor formålet skal dokumenteres.

ABA_4: Vannkraftanlegg

BUN: bestemmelser i § 3.1.4 *Naust* gjelder.

3.1.13 Uteoppholdsareal UTE – 1600 (pbl §11-7 punkt 1, 11-10 og 11-9 punkt 5)

Områder avsatt til uteoppholdsareal skal benyttes til uteopphold og lek.

Heller ikke areal som også brukes til trafikk eller parkering kan regnes som oppholdsareal.

Felles uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet til opphold og lek før boligene kan tas i bruk.

For mer detaljerte beskrivelser for utforming av lekeplass, se § 2.5.

3.1.14 Grav- og urnelunder GU – 1700 (pbl §11-7 punkt 1 og 11-10)

Arealene skal brukes til grav- og urnelunder med tilhørende bebyggelse og nødvendige bygg for drift av grav- og urnelund.

Utvidelse av gravplasser skal reguleres, jf. gravplassforskriften § 2.

3.1.15 Kombinert bebyggelse og anlegg KBA– 1800 (pbl §11-7 og 11-10)

Generelt:

Bestemmelsene gjelder for områder avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg (KBA) i plankartet. Hensikten er å legge til rette for blandet arealbruk med god by- og bokvalitet, effektiv arealutnyttelse og trygge, aktive byrom. Der plankart og bestemmelser er i strid, gjelder bestemmelsene.

Der det **ikke** er stilt krav om reguleringsplan, behandles tiltak direkte etter kommuneplanens arealdel, jf. pbl §§ 11-6 og 12-1. Tiltak som etter loven utløser reguleringsplikt, eller som etter dette kapittelet krever reguleringsplan, kan ikke gjennomføres før reguleringsplan foreligger.

Ved oppføring av ny bebyggelse og anlegg utløses krav om reguleringsplan på KBA1, KBA2, KBA3, KBA4, KBA5, KBA6, KBA7, KBA12, KBA13, KBA14, KBA15, KBA16, KBA17, KBA19, KBA20, KBA21, KBA22, KBA23, KBA24.

I slike planer skal minst fastsettes utnyttelsesgrad, byggehøyder og byggegrenser, funksjonsfordeling (herunder angitt boligandel), parkering for bil og sykkel, gang- og sykkelforbindelser, løsninger for varelevering og logistikk, **minste uteoppholdsareal (MUA)** samt lokal overvannshåndtering. Plan eller søknad skal dokumentere tilfredsstillende forhold for støy, sol/lys, trafikksikkerhet og hensyn til naturmangfold, landskap og kulturmiljø.

For øvrige KBA-områder uten boligformål kan tiltak behandles direkte etter arealdelen, med mindre reguleringsplikt følger av pbl § 12-1. Bruksendring innenfor angitt kombinert formål kan tillates uten regulering når tiltaket ikke forverrer støy-, trafikk- eller miljøforhold. Mot offentlige gater og plasser skal første etasje der det er formålstjenlig bidra til aktive og trygge byrom, og logistikk/tungtrafikk skal løses slik at ulemper for omgivelsene begrenses og myke trafikanter ivaretas.

Reguleringsplan skal dokumentere trafikksikkerhet, adkomstforhold og at vedlikehold av trafikksikre forhold er sikret. Dersom formålet omfatter bolig eller andre sensitive funksjoner, skal gang- og sykkelvei og kollektivtransporttilrettelegging være vurdert.

For arealer med kombinert formål og gjeldende reguleringsplan gjelder reguleringsplanens bestemmelser. For forhold som ikke er regulert der, gjelder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel:

Konkrete bestemmelser for alle typer kombinerte arealformål:

KBA nummer	Arealformål	Bestemmelser
KBA1	Næring/tjenesteyting	Innenfor området tillates kombinert formål næring/tjenesteyting, herunder kontor, hotell/overnatting, museum, kulturinstitusjon, bevertning, service, undervisning, administrasjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting, samt annen næringsvirksomhet med lav miljøpåvirkning. Det tillates ikke industri, lager/logistikk eller virksomhet som genererer vesentlig tungtrafikk, støy, støv, lukt eller annen vesentlig ulempe for omgivelsene. Kommunen kan ved byggesak stille krav til organisering av varelevering, parkering, sykkelparkering, uteareal og tekniske løsninger for å sikre gode by- og nabokvaliteter.
KBA2-framtidig, KBA3, KBA4, KBA5, KBA7, KBA19, KBA20, KBA22, KBA23	Bolig/forretning	Reguleringsplans bestemmelser gjelder for KBA20. For de andre nevnte KBA-områdene krever nytt tiltak detaljregulering, jf. PBLs § 12-1,3. som fastsetter utnyttelsesgrad, byggehøyder, byggegrenser, funksjonsfordeling (min. 50 % BRA bolig), parkering/sykkel, felles uteoppholdsareal og lokal overvannshåndtering, samt løsninger for gang/sykkel, adkomst og varelevering. Planen skal

		dokumentere støyforhold og bokkvalitet. For KBA2 – BYA settes til 80%.
KBA8, KBA25	Forretning/kontor	Reguleringsplans bestemmelser gjelder for KBA8 og KBA25. Områdene kan brukes til publikumsrettet forretning, kontor, service og håndverk med lav miljøpåvirkning. Løsninger for adkomst, varelevering og parkering skal være trafikksikre og tilpasset omgivelsene.
KBA9, KBA18	Kontor/lager	Det tillates kontor, lager og logistikk. Intern logistikk skal utformes slik at tungtrafikk holdes adskilt fra myke trafikanter, og laste- og riggarealer skal lokaliseres og skjermes slik at støy og visuelle ulemper mot bolig og offentlig rom begrenses. Adkomstløsninger og kjøremønstre skal vises i detaljregulering.
KBA10	Forretning/industri	Området kan benyttes til produksjon, håndverk og lett industri samt publikumsrettet forretning med tilknytning til produksjonen. Plasskrevende detaljhandel kan vurderes i detaljregulering dersom trafikk, støy og logistikk løses uten vesentlig ulempe for omgivelsene. Det skal stilles krav til tiltak mot støy og støv.
KBA6, KBA15, KBA16, KBA17 – plankrav (jf. PBLs § 12-1,3. ledd)	Bolig/tjenesteyting	Nytt tiltak krever detaljregulering jf. PBLs § 12-1,3. og skal avklare utnyttelsesgrad, høyder, byggegrenser, boligandel (min. 50 % BRA), felles uteoppholdsareal med sol/støykrav og trinnfri adkomst, samt trafikkavvikling og parkering. Overvann skal løses lokalt.
KBA11, KBA12	Industri/lager	Reguleringsplan for Finneidfjord havnepark gjelder for KBA11. I områdene KBA11 og KBA12 er det tillatt industri, verksted, produksjon, lager og logistikk. Virksomheter med middels til høy miljøbelastning skal dokumentere avbøtende tiltak for støy, støv, lukt og utslipp i detaljregulering. Tunge kjøremønstre, varelevering og oppstillingsplasser skal vises i plankart og illustrasjoner, og overganger mot bolig- og offentlige rom skal gis særskilte kvalitets- og skjermingskrav, herunder vegetasjon eller fasadetiltak.
KBA13, KBA14-framtirig	Næring/forretning	Krav om reguleringsplan for KBA13 og KBA14. Områdene kan benyttes til kontor, service, håndverk, lett industri og detaljhandel i samsvar med overordnede handelsretningslinjer. Mot offentlige gater og plasser skal fasader utformes aktivt, og der det er formålstjenlig, skal første

		etasje være tilgjengelig for publikum. Det skal dokumenteres at virksomheten ikke medfører vesentlig risiko for miljø- eller flomskade.
KBA21 – plankrav (jf. PBLs § 12-1,3. ledd)	Bolig/kontor	Nytt tiltak krever detaljregulering jf. PBLs § 12-1,3. ledd som avklarer utnyttelsesgrad, høyder, byggegrenser, funksjonsfordeling (min. 50 % BRA bolig eller etter nærmere fastsetting), krav til bokvalitet (støy, innsyn, lys) og uteoppholdsareal, samt parkering, sykkel og gang-/sykkelforbindelser.
KBA24-framtidig – plankrav (jf. PBLs § 12-1,3. ledd)	Bolig/kontor/idrett/tjenesteyting	Nytt tiltak innen KBA24, som berører myr areal krever detaljregulering jf. PBLs § 12-1,3. ledd detaljregulering skal sikre samtidighet mellom boliger, idrett/tjenester og infrastruktur, og fastsette utnyttelsesgrad, høyder, byggegrenser, boligandel, MUA, støy- og lyskrav for idrettsanlegg, adkomst/parkering og overvann. Rekkefølgekrav kan brukes der det er nødvendig.
KBA26	Idrett/råstoffutvinning	Reguleringsplanen for Rundselbakken gjelder fortsatt. Området kan benyttes til råstoffutvinning/masseuttak og idrettsanlegg i form av motocrossbane med tilhørende anlegg. Uttak, internt transport, driftstider og istandsetting skal organiseres slik at støy, støv, trafiksikkerhetsulempen og terrenginngrep begrenses. Motocrossaktivitet og masseuttak skal avklares og samordnes innenfor området slik at sikker drift ivaretas. Det kan etableres nødvendige rigg- og driftsarealer, parkering og tekniske anlegg knyttet til virksomheten. Ved avslutning av uttak skal området istandsettes i tråd med godkjent plan.
KBA27	Bolig/næring	Området kan benyttes til bolig og næring i form av bevertning, kafé, restaurant, hotell/overnatting, kontor, service og annen publikumsrettet virksomhet med lav miljøpåvirkning. Det tillates ikke virksomhet som medfører vesentlig støy, lukt, tungtrafikk eller andre ulemper for boligformålet og omgivelsene. Bolig og næring skal utformes og organiseres slik at gode bokvaliteter, uteoppholdsareal, trafiksikkerhet og skjerming mot støy ivaretas. Publikumsrettede funksjoner skal fortrinnsvis plasseres på gateplan der dette er hensiktsmessig.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ST - 2001(pbl §11-7 punkt 2 og § 11-10)

Områdene skal benyttes til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Formålet gjelder primært ved kombinert veg- og transportinfrastruktur med tilhørende veggrunn. Bestemmelser for veg gjelder. Viser til § 2.1.1 Trafikksikkerhet.

3.2.2 Veg V – 2010 (pbl §11-7 punkt 2 og § 11-10 punkt 4)

Tiltak som faller innad arealformålet veg tillates. Dette omfatter etablering av nye veger, vedlikehold, utbedring, trafikksikringstiltak og andre driftsmessige oppgaver knyttet til vegformålet. Hovedveger skal gi god fremkommelighet for bil- og kollektivtrafikk. Dette skal sikres gjennom en streng holdning til nye avkjørsler, vektlegging av planskilt kryssing og krav om gang-/sykkelveg.

Alle nye veger, gang- og sykkelveg samt fortau skal bygges i henhold til Statens vegvesen sine vegnormaler.

Ny veg i boligområder skal ha asfaltdekke og gatelys.

Viser til § 2.1.1 Trafikksikkerhet.

Retningslinjer:

Rammeplan for avkjørsler langs riks- og europavegene i Nordland» skal legges til grunn ved søknad om avkjørsel på riks- og europavegene. E6 har «meget streng holdningsklasse» i rammeplanen, noe som i prinsippet betyr at vegene skal være avkjørselsfrie. Holdningen gjelder også for driftsavkjørsler.

Nye kryss og avkjøringer som berører offentlig veg skal utformes i henhold til Statens vegvesen sine håndbøker. Dette gjelder også ved utvidet bruk av eksisterende kryss og avkjørsler.

3.2.3 Bane BAN - 2010 (pbl §11-7 punkt 2 og § 11-10)

Bane omfatter arealer avsatt til jernbane og tilhørende infrastruktur. Nordlandsbanen vises på kartet med avsatt arealformål «Bane». Innenfor arealformålet tillates tiltak og vedlikehold som naturlig tilhører banearbeider. Tiltak som er nødvendige for drift og vedlikehold av jernbanen, kan gjennomføres uten reguleringsplan. Når detaljregulering eller større tiltak planlegges i områder nær planoverganger, vil Hemnes kommune pålegge at det utføres risikovurdering i samarbeid med Bane NOR.

Retningslinjer:

Tiltak i nærheten av jernbanen må vurderes med hensyn til jernbanens interesser og sikkerhet. Når det utarbeides reguleringsplaner for områder nær jernbanen, bør Bane NOR involveres tidlig i prosessen og får anledning til å gi innspill.

3.2.4 Parkering P - 2080 (pbl § 11-7 punkt 2 og 11-9)

Vesentlige utvidelser eller omdisponeringer av parkeringsområder krever reguleringsplan.

Parkeringsplasser skal opparbeides med fast dekke (asfalt eller tilsvarende).

Det skal etableres tilstrekkelig areal til sykkelparkering og ladestasjoner for elbil.

Offentlige parkeringsplasser skal utformes i tråd med gjeldende statlig og kommunal veiledning for universell utforming og trafikksikkerhet.

Enklere parkeringsplasser for friluftsliv og utfartsformål kan tillates med enkel standard når dette er tilpasset stedets karakter, landskap og bruk. Krav til fast dekke, tekniske installasjoner og opparbeidingsnivå vurderes konkret ut fra tiltakets størrelse, funksjon og lokalisering.

3.2.5 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser SK – 2800 (pbl §11-7 punkt 2 og § 11-10)

Følgende arealer er avsatt til formålet:

o_SK1 - Hemnesberget: Veg/parkering

SK2 - Korgen: veggrunn/Teknisk infrastruktur

SK3 - Korgen sentrum: Veg/parkering

Innenfor områder avsatt til kombinerte formål tillates anlegg og tiltak som tjener de angitte hovedformålene (veg, parkering og teknisk infrastruktur). Reguleringsplan kan fastsette nærmere utforming og avgrensning mellom formålene.

3.2.6 Farled – 1161 (havne- og farvannsloven § 7)

Farled skal holdes åpent for sikker ferdsel. Tiltak eller innretninger som hindrer eller vanskeliggjør ferdsel er ikke tillatt.

Mindre utdypinger av farleder kan tillates uten reguleringsplan dersom virkninger for naturmangfold, kulturminner og strømforhold er tilstrekkelig utredet i byggesak.

3.3 Grønnstruktur

Områder avsatt til grønnstruktur skal brukes til friluftsliv, ferdsel, rekreasjon og naturformål, og tiltak må tilpasses slik at natur- og landskapskvaliteter, biologisk mangfold og kulturmiljø ivaretas. Innenfor grønnstruktur kan det etableres turveger, stier, lekeplasser, idretts- og rekreasjonsanlegg samt nødvendige tekniske tiltak som ikke reduserer områdets verdi for allmennheten. Tiltak som hindrer eller vesentlig reduserer allmennhetens bruk eller som medfører varig nedbygging tillates ikke. Grønnstruktur skal bidra til et sammenhengende nettverk for ferdsel til fots, med sykkel og på ski, og skal være lett tilgjengelig fra boliger, skoler og barnehager. Tiltak innen grønnstruktur skal så langt som mulig utformes med universell utforming.

3.3.1 Blå/grønnstruktur o_BG - 3002 (pbl §11-7 punkt 3 og 11-9 punkt 6)

Området skal ivareta økologiske funksjoner og sikre sammenhengende blågrønne strukturer. Terrenginngrep, fjerning av vegetasjon og oppføring av bygg eller anlegg er ikke tillatt, med mindre tiltaket inngår i dokumenterte naturbaserte overvannsløsninger eller tilrettelegging for allmenn ferdsel. Området skal også fungere som visuell og fysisk skjerming med bevaringspliktig vegetasjon. Felling eller andre inngrep i vegetasjonen tillates kun dersom

dette skjer som ledd i skjøtsel, sikkerhetstiltak eller nødvendig utskifting, og etter plan godkjent av kommunen.

3.3.2 Friområde FRI – 3040 (pbl §11-7 punkt 3 og pbl11-9 punkt 5)

Friområde omfatter arealer avsatt til allmennhetens rekreasjon, friluftsliv og naturopplevelser. Innenfor området tillates stier, turveger, enkle adkomstveger, rasteplasser med bord og benker, bålplasser, badeplasser og andre naturlige oppholdsarealer. Idretts- og aktivitetstilbud kan anlegges dersom de er forenlige med områdets hovedformål, herunder nærekleplass, orienteringsposter og lignende.

Det er tillatt å oppføre gapahuk, vindskjul, mindre servicebygg, toalettanlegg og avfallsstasjoner. Bygninger for drift og vedlikehold kan oppføres med et maksimalt bebygd areal (BRA) på 50 m². Permanente byggverk utover dette tillates ikke. Campingvirksomhet og varig opphold er ikke tillatt, og motorisert ferdsel er forbudt med mindre særskilt tillatelse er gitt. Tiltak som vesentlig endrer naturmiljøet er ikke tillatt.

Tilrettelegging skal skje med minst mulig inngrep i naturen, og universell utforming skal vurderes der det er mulig. Kulturminner og viktige naturverdier skal bevares, og støyende aktiviteter skal lokaliseres slik at de ikke er til vesentlig ulempe for omgivelsene. For større anlegg eller inngrep kreves en reguleringsplan. Ved konflikt mellom utbygging og naturverdier skal hensynet til naturen tillegges særlig vekt.

3.3.3 Park PA – 3050 (pbl §11-7 punkt 3 og pbl11-9 punkt 5)

Park omfatter arealer som er avsatt til offentlige grøntområder, byparker og rekreasjonsområder i urbane og tettbygde strøk. Formålet skal sikre tilgang til grønne lunger for rekreasjon, opphold og naturopplevelser i nærmiljøet.

Innenfor park tillates lekeplasser, rekreasjonsanlegg, gangveier, stier, parkmøblering, beplantning og mindre servicebygninger. Bygninger for drift, service og vedlikehold kan oppføres med et maksimalt bebygd areal (BRA) på 50 m².

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)

3.4.1 LNFR – 5100 (pbl § 11-9 punkt 5a)

I LNFR-områder er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift. Det er ikke tillatt å fradele tomt eller sette opp ny bebyggelse, andre varige konstruksjoner eller anlegg som ikke er knyttet til stedbunden næring, eller allmenne friluftsmål.

Det tillates nødvendige bygninger og mindre anlegg for landbruk i 100-metersbeltet langs sjøen, men det skal tas særlig hensyn til allmenne interesser, natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap langs sjøen.

Det tillates kun oppføring av kårbolig dersom det kan dokumenteres at dette er nødvendig for videreføring av den tradisjonelle gårdsdriften på eiendommen. Ny kårbolig skal plasseres i tilknytning til den eksisterende gårdsbebyggelsen.

Fradeling av grunneiendom er ikke tillatt.

Stedbunden næring, herunder småskala håndverk, produksjon og tjenesteyting/service som utøves av beboere på eiendommen, tillates. Det er en forutsetning at samfunnssikkerhet,

trafikksikkerhet og adkomst er ivaretatt, og at det ikke fører til forurensning/støy og/eller er til sjenanse for omgivelsene.

Etter PBL § 29-4 tredje ledd punkt a og b kan kommunen godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd (fire meter) eller i nabogrense dersom eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Retningslinjer

Innenfor reinbeiteområdene skal berørt myndighet og reinbeitedistrikt høres før tillatelse gis.

Veileder «Garden som ressurs» legges til grunn for plan- og byggesaksbehandling.

3.4.2 LNFR med spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse LS– 5200 (pbl §11-7 punkt 5b og 11-11 punkt 2)

Hensikten er å legge til rette for spredt bolig- og næringsbebyggelse tilknyttet eksisterende bebyggelse.

For spredt boligbebyggelse gjelder bestemmelsene i § 3.4.3. For spredt fritidsbebyggelse gjelder bestemmelsene i § 3.4.4.

Utbyggingsomfanget i planperioden er begrenset av rammene angitt i tabellen nedenfor. Fradeling av tre eller flere tomter fra én og samme eiendom eller driftsenhet i planperioden utløser krav om reguleringsplan.

Sone	Beliggenhet	Maks antall Utbyggingsomfanget i planperioden	
		Spredte boliger/fritidsboliger	Spredt næring
LS	Geitvika	0	Nei
LS1	Hemnesberget	4 boliger/fritidsboliger	Ja
LS2	Sund	3 boliger/fritidsboliger	Nei
LS	Sørsjøbakken, Finneidfjord	0	Nei
LS3	Skogan, Bjerka	5 boliger/fritidsboliger	Ja
LS4	Valla	3 boliger	Nei
LS5	Lille Målvatn	6 fritidsboliger (der det foreligger reguleringsplan)	Nei
LS6	Storsvingen	3 boliger/fritidsboliger (der det foreligger reguleringsplan)	Nei
LS	Svalvasstjønna	0	Nei
LS7	Karihaug, Bleikvasslia	0	Ja
SUM		24 boliger/fritidsboliger	

For spredt næring innen LS1, LS3 og LS7 gjelder følgende:

- På eksisterende næringsbygg kan det tillates fasadeendring, gjenoppføring, tilbygg og påbygg
- Innenfor området kan det oppføres nye næringsbygg knyttet til turisme, servering, fiskeri o.l.
- Bestemmelsene i § 3.1.10 Næringsbebyggelse gjelder. Det vises også til plankrav i § 1.3.

Retningslinjer:

For spredt bolig- og fritidsbebyggelse i LNFR-områder skal det i forbindelse med byggesaksbehandling vurderes og dokumenteres behov for tilrettelegging av kollektivtrafikk, herunder busslommer og ordninger for skoleskyss. Ansvar for eventuelle behov for veiforbedringer eller infrastrukturelle tiltak skal være avklart og plassert før byggetillatelse gis.

3.4.3 Spredt boligbebyggelse (LSB) – 5210

Innenfor områder avsatt til spredt boligbebyggelse kan det oppføres et begrenset antall nye boliger i tråd med kommuneplanens rammer og gjeldende reguleringsplan. På eksisterende boligeiendommer kan det tillates fasadeendring, ombygging, tilbygg og påbygg samt oppføring av nødvendige garasjer og uthus.

For ny boligbebyggelse gjelder følgende vilkår:

- Infrastruktur (veg, vann, avløp, strøm) må være tilfredsstillende og i rimelig nærhet.
- Bygging skal ikke skje på dyrket eller dyrkbar jord.
- Nye boliger må ha tilfredsstillende løsninger for avkjørsel og parkering.
- Atkomst til spredt bebyggelse skal ikke legges over dyrka eller dyrkbar jord og det må heller ikke bygges slik at dyrka eller dyrkbar jord blir innebygd
- Det må foreligge en godkjent avkjørselstillatelse.

Fradeling av nye boligtomter som beslaglegger dyrket/dyrkbar jord eller som er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser tillates ikke.

Innenfor område LSB1 (Vesterlia) er det tillatt med spredt utbygging av nye boliger med krav om reguleringsplan og maks. Antall tillatt 5 ny boligbebyggelse.

For bygging av ny eller endring av boligbebyggelse gjelder § 3.1.1 Boligbebyggelse. Viser til retningslinjer § 3.4.2 LNFR med spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

3.4.4 Spredt fritidsbebyggelse (LSF) – 5220

Innenfor områder avsatt til spredt fritidsbebyggelse kan det gis tillatelse til restaurering, utvidelse og ombygging av eksisterende fritidsboliger med tilhørende anlegg. Det kan tillates oppført uthus/anneks i tråd med planens bestemmelser for fritidsbebyggelse. Tiltak skal ikke føre til ytterligere privatisering av strandsoner, buffersoner mot vassdrag, turveger eller andre områder viktige for allmennhetens ferdsel og opplevelse.

Utbygging av nye fritidsboliger er kun tillatt innenfor de angitte delområdene LSF1–LSF5, med krav om reguleringsplan. For øvrige områder åpnes det ikke for ny fritidsbebyggelse. Viser til retningslinjer § 3.4.2 LNFR med spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

Maksimalt antall fritidsboliger innenfor hvert delområde framgår av tabellen:

sone	Beliggenhet	Maks antall Utbyggingsomfanget i planperioden
LSF1	Sandnes	5
LSF2	Nygården og Hestneset	4
LSF3	Juvikodden	3
LSF4	Juvika	2
LSF5	Gjeskebergan, Lille høgneset	2
SUM		16 fritidsboliger

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Generelle krav

Formålet gjelder flerbruksområde i sjø for natur, friluftsliv, ferdsel, farled og fiske.

Utlekking av sjøledninger for vann, avløp, varmepumper og strøm- og telenett kan tillattes på havbunner.

Fortøyninger for akvakultur kan tillates i vannsøylen dersom disse ligger dypere enn kote minus 20 meter.

Tiltak i sjø og vassdrag skal ikke svekke miljøtilstand, allmenn ferdsel, naturmangfold eller sikkerhet for sjøtrafikk. Krav i vannforskriften § 12 og naturmangfoldloven §§ 8–12 skal legges til grunn. Nødvendige sjømenningsinnretninger og offentlige sjøledninger kan etableres dersom de ikke medfører vesentlige ulemper.

3.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag BSV – 6001 (pbl § 11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 3)

Generelle krav i § 3.5 gjelder.

Etablering av akvakultur, utfylling og deponering i sjø, flytebrygger og kaianlegg er ikke tillatt.

3.5.2 Opplagsområde OP– 6120

Området kan brukes til midlertidig opplag av fartøy, lektere eller flytende installasjoner. Varigheten for opplag skal ikke overstige 12 måneder uten særskilt tillatelse fra kommunen. Det skal sikres at området holdes ryddig og fri for avfall og forurensning. Opplag skal ikke skje i gyteperioder dersom dette medfører skade på naturmiljø eller fiskeriinteresser.

3.5.3 Havneområde i sjø HOS – 6220

Formålet skal ivareta areal for allmenn bruk, naturmangfold og landskap. Inngrep som fylling, mudring eller etablering av faste konstruksjoner er ikke tillatt uten reguleringsplan eller dispensasjon. Tiltak må ikke begrense ferdsel eller allmenne rettigheter.

3.5.4 Småbåthavn SH – 6230 (pbl §§11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 3-6)

Det er krav om regulering for etablering eller utvidelse av småbåthavner.

Reguleringsplanen skal fastsette småbåthavnens utstrekning både i sjø og på land og antall båtplasser. Ved regulering av småbåthavner skal det redegjøres for ferdselsmessige konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av farvannet. Vurderingene skal legges til grunn ved utforming av småbåthavner.

Området kan inkludere kaier, flytebrygger og naust.

Småbåthavnens landanlegg skal være åpent for allmennhetens ferdsel til fots.

Det skal tilrettelegges for kildesortering av avfall, og miljøfarlig avfall skal tas hånd om etter gjeldende regelverk.

Båthavner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal være utstyrt med oljeutskiller og oppsamlingsanordning med fast dekke for avvirket materiale fra vedlikehold av båter.

Areal avsatt til småbåthavn inkluderer nødvendig manøvreringsareal.

3.5.5 Fiske FI – 6300 (pbl §§11-7 punkt 6 og 11-11 punkt3)

I fiskeområder må aktivitet og ferdsel ikke være til hinder for fiske eller skade gytefelt, rekefelt eller andre områder av betydning for fiskerinæringen. Tiltak som kan redusere områdets verdi for fiske tillates ikke. Midlertidige tiltak kan vurderes dersom de ikke medfører vesentlige ulemper for formålet.

3.5.6 Akvakultur AKV – 6400 (pbl §§11-7 punkt 6)

Formål

Områdene angitt som AKV i plankartet er avsatt til akvakultur.

Bestemmelser

1. Akvakultur tillates kun i områder angitt som AKV i plankartet.
2. I område AKV1 -Brattfjelgen, AKV2 - Leirvika og AKV3 - Innerbukta er det ikke fastsatt begrensning på arter eller artsgrupper.
3. I område AKV4 - Svinvika er kun skjellsdyrking tillatt

3.5.7 Drikkevann DV– 6500 (pbl §§11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 3 og 5)

Forbud i hele DV–6500:

- bading, dykking, vannlek og organisert aktivitet/arrangement på vann eller is,
- tømning av septik/latrin, vask av utstyr/kjøretøy/båt, og håndtering/lagring/påfylling av drivstoff, parafin eller kjemikalier på vann/is,
- oppankring, fortøyning, ilandstigning eller etablering av faste/frie installasjoner som ikke er nødvendige for vannforsyningen,
- motorisert ferdsel (båt/snøskuter). Unntak: elektrisk båt/kjøretøy brukt til drift/tilsyn/beredskap og utrykning, etter tillatelse.

Tustervatnet

I DV–6500 Tustervatn er følgende forbudt:

- tømning av septik/latrin og utslipp av gråvann,
- vask av kjøretøy, utstyr eller båt i vannet, på isen eller i strandsonen,
- håndtering, lagring eller påfylling av drivstoff, olje, parafin eller kjemikalier på vann/is eller i strandsonen,
- etablering av faste installasjoner/tiltak i vann eller strandsone som ikke er nødvendig for vannforsyningen,
- motorisert ferdsel på vann og is (båt/snøskuter). **Unntak:** drift/tilsyn/beredskap for vannforsyningen og utrykning samt kulturmiljømyndighetens adgang til registrering, skjøtsel og undersøkelser av automatisk fredete kulturminner.
- **Organiserte arrangementer** på vann eller is (konkurranser, leirskole, o.l.) er ikke tillatt.

3.5.8 Naturområde vann NO – 6600 (pbl §§11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 3)

Området skal bevares som naturområde med særlig hensyn til biologisk mangfold, landskap og økologiske funksjoner. Inngrep som kan endre naturlig hydrologi eller økologisk tilstand skal unngås. Ferdsel skal skje skånsomt, og kommunen kan gjennomføre skjøtselstiltak som er nødvendige for å opprettholde miljøverdiene.

3.5.9 Friluftsområde FV – 6700 (pbl §§11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 3)

Formålet er avsatt som flerbruksområder for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske.

I friluftsområder skal all aktivitet ta hensyn til ferdsel, rekreasjon, lek og opphold i sjøen. Områdene kan tilrettelegges med enkle installasjoner for allmennheten (for eksempel flytebøyer med skilt), etter avtale med plan- og bygningsmyndigheten.

Tiltak eller inngrep i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske er ikke tillatt.

4 Hensynssoner

4.1 Sikringssone – Nedslagsfelt drikkevann - H110

Innenfor disse områdene skal det vises spesielt varsomhet ved nye bygge- og anleggstiltak, rehabilitering/ombygging og ev. fortetting. Det tillates ikke bygninger, anlegg eller virksomhet som kan skade drikkevannskvaliteten eller gi fare for akutt forurensning.

Forbud i hele sonen:

- direkteutslipp eller uforsvarlig infiltrasjon av avløpsvann; avløpsløsninger som ikke oppfyller krav,
- lagring/omfylling av olje, parafin, drivstoff, kjemikalier, sprøytemidler og andre farlige stoffer; deponering/mellomlagring av avfall, overskuddsmasser eller forurenset snø,
- virksomhet/aktivitet med risiko for akutt forurensning (f.eks. massetak, skytebaner, asfalt-/kompost-/gjenvinningsanlegg, motorsport, militærøvelser uten tillatelse),
- nye veger/parkeringer/avkjørsler som kan gi forurensende avrenning,
- camping, teltplasser, arrangementer og faste installasjoner for friluftsliv nærmere enn 50 m fra vann/vassdrag (HRV/elv/bekk); innlagt vann i fritidsbygg innenfor 50-metersbeltet,
- motorferdsel på islagt vann uten særskilt tillatelse,

- bruk av naturgjødsel og sprøytemidler nærmere enn 50 m fra vann/vassdrag; bruk av kjemikalietoalett uten forsvarlig håndtering.

Tiltak som kan tillates etter søknad når fagkyndig dokumenterer at vannkvaliteten ikke forringes og avbøtende tiltak gjennomføres:

- mindre terrenginngrep/masseflytting utenfor 50 m, med plan for massedisponering, overvann og beredskap,
- vedlikehold av eksisterende veger/stier og ordinær jord-/skogbruksdrift etter faglige normer (buffersone mot vassdrag),
- oppgradering av eksisterende skiløyper/stier og mindre tilrettelegging for friluftsliv,
- i hytter: forsvarlig, lukket lagring av parafin/olje inntil 25 liter; større mengder kun etter særskilt tillatelse og avtale med vannverkseier.

Avløp/overvann og anlegg:

- direkteutslipp er ikke tillatt; løsninger skal dokumenteres slik at råvann ikke påvirkes,
- anleggsarbeid skal ha beredskapsplan (absorbenter, stengelige, rutiner), og fylling/service av maskiner skal skje utenfor sonen; salting/kjemikaliebruk skal minimaliseres.

Det tillates ikke utbygging av nye fritidsboliger i hytteområdet ved Samuelmyra.

Eksisterende lovlig bruk kan videreføres; utvidelser/endringer må oppfylle bestemmelsen, og kommunen kan pålegge nødvendige forbedringstiltak.

4.1.1 H110_1 Nedslagsfelt drikkevann – Tustervatnet (indre sone)

Innenfor H110_1 skal det vises særlig varsomhet. Tiltak og virksomhet som kan forringe råvannskvalitet eller gi fare for akutt forurensning tillates ikke.

Forbud i H110_1:

- direkteutslipp/uforsvarlig infiltrasjon av avløp; avløpsløsninger som ikke oppfyller krav,
- lagring/omfylling av olje, drivstoff, kjemikalier og sprøytemidler, samt deponering/mellomlagring av avfall, overskuddsmasser eller forurenset snø,
- virksomhet med risiko for akutt forurensning (massetak, skytebane, asfalt/kompost/gjenvinning, motorsport o.l.),
- nye veger/parkeringer/avkjørsler som kan gi forurensende avrenning,
- camping/teltplasser/arrangement og faste installasjoner for friluftsliv innenfor **50 m** fra vann/vassdrag,
- motorferdsel på islagt vann uten særskilt tillatelse.

Kan tillates etter søknad (dokumentert null/ubetydelig risiko og avbøtende tiltak):

- vedlikehold/oppgradering av eksisterende veger/stier/skiløyper,
- mindre terrenginngrep utenfor 50 m med plan for masser/overvann og beredskap.

Ved etablering av nye fritidsboliger innenfor Reguleringsplan for Tustervatn - nord og Reguleringsplan for Tustervatn - sør skal det benyttes biologisk klosett eller forbrenningstoalett.

4.1.2 H110_2 Nedslagsfelt drikkevann – Røssvatnet (ytre sone)

Innenfor H110_2 skal nye tiltak planlegges og utføres slik at vannkvaliteten ikke forringes og risikoen for akutt forurensning ikke øker.

Forbud i H110_2:

- direkteutslipp av avløp til terreng/vann; avløp skal løses i tråd med krav,
- lagring/omfylling av farlige stoffer og deponering/mellomlagring av avfall/forurenset snø på en måte som kan gi avrenning til vassdrag,
- virksomhet med vesentlig risiko for akutt forurensning (som over) uten særskilt tillatelse.

Tiltak kan tillates etter søknad når fagkyndig dokumenterer at vannkvaliteten ikke forringes:

- mindre terrenginngrep/masseflytting med plan for overvann, massedisponering og beredskap,
- ordinær jord- og skogbruksdrift etter faglige normer, med buffersone mot vassdrag,
- vedlikehold av eksisterende infrastruktur.

4.1.3 Felles krav (begge soner)

- Anleggsarbeid skal ha enkel **beredskap mot akuttutslipp** (absorpsjon, rutiner). Fylling/service av maskiner skal skje slik at spill ikke kan nå vassdrag.
- Eksisterende lovlig bruk kan videreføres. Utvidelser/endringer skal oppfylle bestemmelsene.

4.2 Sikringssone – Byggeforbud rund vei- bane og eller banetunnel – H130

Innenfor H130 er det forbud mot tiltak som medfører sprenging, spunting, boring i grunnen, fundamentering eller andre tiltak som kan skade tunnelanlegget, uten spesiell tillatelse fra jernbane- eller veimyndigheten.

4.3 Sikringssone – Andre sikringssoner – H190 - vanninntak for drikkevann

Inntaksområder for drikkevann er vist som hensynssone H190.

Innenfor disse områdene tillates ikke:

- motorferdsel uten særskilt tillatelse fra kommunen
- tilrettelegging for oppholdssted for beitedyr
- etablering og eller utvidelse av bebyggelse og anlegg
- bading i vann, bekker og elver. Dette gjelder også for hunder og andre husdyr

4.4 Faresone - Ras- og skredfare - H310

Innenfor faresone for ras og skred skal det ikke gjennomføres tiltak før det er dokumentert gjennom geoteknisk vurdering at tiltaket er trygt. Vurderingen skal følge krav i enhver tids gjeldende NVE-veileder og NS 3480. Kommunen kan stille krav om ytterligere tiltak, herunder sikring eller tilpasning av bebyggelse og infrastruktur.

Kravet gjelder ikke nødvendig drift og vedlikehold av eksisterende jernbaneanlegg som er unntatt fra søknadsplikt etter byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 4, forutsatt at tiltaket ikke medfører vesentlige terrenginngrep, økt belastning eller andre forhold som kan øke ras- eller skredfaren. Nye tiltak, større fornyelser eller tiltak som kan påvirke sikkerheten omfattes av kravet til geoteknisk vurdering.

4.5 Faresone – Flomfare - H320

Innenfor faresone for flom skal det ikke gjennomføres tiltak som medfører økt risiko for liv, helse eller materielle verdier. Nye bygg og anlegg skal plasseres over fastsatt flomnivå, og det skal dokumenteres at adkomst er trygg ved flomhendelser. Kommunen kan kreve flomrapport og nødvendige sikringstiltak.

4.6 Faresone – Skytebane - H360

Innenfor faresone for skytebane tillates ikke tiltak som medfører opphold for allmennheten eller etablering av støyfølsom bebyggelse. Tiltak skal ikke komme i konflikt med sikkerhetssoner, støygrenser eller funksjon for skytebanen. Det kan kreves støy- og risikovurdering ved nye tiltak.

4.7 Faresone – Høyspenningsanlegg (ink. høyspentkabler) – H370

Innenfor faresone for høyspent skal tiltak som opphold, bebyggelse og anlegg plasseres i tråd med gjeldende sikkerhetsavstander. Det skal tas hensyn til elektromagnetiske felt og krav i henhold til DSBs retningslinjer. Det bør vurderes avbøtende tiltak ved etablering av nye bygg – herunder boliger, skoler og barnehager – nær kraftledninger, og omvendt. Denne faresonen ivaretar Statens stråleverns anbefalinger.

4.8 Faresone – Kvikkleire – H390

Innenfor faresoner for kvikkleire skal det ikke gjennomføres tiltak før det foreligger en geoteknisk vurdering som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet for tiltaket og området. Vurderingen skal utføres av en kvalifisert geoteknisk fagkyndig og følge gjeldende NVE-veiledere. Kommunen kan kreve nødvendige sikrings- og stabiliseringstiltak før tiltak kan godkjennes.

Kravet gjelder ikke nødvendig drift og vedlikehold av eksisterende jernbaneanlegg som er unntatt fra søknadsplikt etter byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 4, forutsatt at tiltaket ikke medfører vesentlige terrenginngrep, økt belastning eller andre forhold som kan påvirke områdestabiliteten. Nye tiltak, større fornyelser eller tiltak som kan påvirke stabiliteten omfattes av kravet til geoteknisk vurdering.

4.9 Hensynssone Reindrift - H520

Retningslinjer

Hensynssonene omfatter områder for oppsamlingsområder, flyttlei, paringsland og kalvingsland, eller andre viktige områder for reindrift. For kalvingsland og paringsland er områdene kartlagt basert på et konsultasjonsmøte med representanter for reindrift fra Røssåga/Toven reinbeitedistrikt.

Innenfor hensynssone for reindrift skal det ved nye tiltak tas hensyn til reindriftens behov for areal, flyttlei og funksjonsområder. Tiltak må tilpasses slik at reindriftens bruk av området ikke hindres eller vesentlig svekkes. Kommunen kan kreve redegjørelse for konsekvenser for reindrifta. Trekkleier er ikke vist på plankartet, men framgår av temakart for reindrift og skal legges til grunn ved saksbehandling.

4.10 Hensynssone Friluftsliv – H530

Retningslinjer

Innenfor hensynssone for friluftsliv skal tiltak ikke redusere tilgjengelighet eller opplevelsesverdi for allmennheten. Tiltak skal tilpasses slik at friluftssinteressene ivaretas.

4.11 Hensynssone Landskap – H550

Retningslinjer:

Det skal tas særlige hensyn til landskapsverdiene ved planlegging, behandling av søknader og gjennomføring av tiltak innenfor hensynssonen.

Det verdifulle kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

4.12 Bevaring Naturmiljø – H560

Retningslinjer

Innenfor hensynssone for naturmiljø skal tiltak ikke svekke biologisk mangfold eller økologisk funksjon. Kommunen kan kreve utredning etter naturmangfoldloven §§ 8–12.

4.13 Bevaring Kulturmiljø – H570

Retningslinjer

Innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø gjelder de generelle bestemmelsene § 2.1.6 kulturminnevern/dokumentasjon.

Innenfor området langs Røssvatnet avmerket med hensynssone H570_1 i plankartet, befinner det seg et høyt antall sårbare kulturminner med manglende eller ufullstendig kartfesting. Innenfor hensynssonen tillates ikke nye tiltak uten eksplisitt avtale med kommunen, grunneier og kulturmiljømyndigheten. Slike tiltak kan for eksempel være markinngrep, masseuttak, lagring/midlertidig lagring eller kjøring med tungt maskineri. Dersom en skulle gjøre funn eller observasjoner av kulturminner, skal disse ikke innsamles eller forstyrres på noe vis, men

finner skal kontakte fylkeskommunen for kulturminnefaglig avklaring. Innenfor hensynssone H570 skal kulturhistoriske verdier, struktur og steds karakter bevares og tillegges stor vekt ved behandling av planer og byggesaker. Riving av bebyggelse og tiltak som vesentlig endrer volum, høyder, terreng eller historiske strukturer bør som hovedregel ikke tillates. Nye tiltak skal tilpasses eksisterende bebyggelse når det gjelder plassering, målestokk, materialbruk og uttrykk, slik at kulturmiljøets helhet ikke svekkes. Vedlikehold, istandsetting og mindre endringer kan tillates når de skjer på kulturmiljøets premisser. For tiltak som kan få vesentlig virkning på kulturmiljøet, kan kommunen kreve reguleringsplan eller kulturminnefaglig dokumentasjon. Regional kulturminnemyndighet skal involveres der tiltak berører eller kan komme i konflikt med verneverdige kulturminner av regional eller nasjonal verdi.

4.14 Sikring av mineralressurser– H590

Retningslinjer

Innenfor hensynssone H590 skal det ikke tillates tiltak som kan hindre etablering av uttak av mineralsk forekomst.

4.15 Båndlegging etter lov om naturvern – H720

Innenfor hensynssone for båndlegging etter naturmangfoldloven eller naturvernloven tillates ikke nye tiltak som kan forringe verneverdiene eller vanskeliggjøre verneformålet. Midlertidig bruk kan vurderes dersom tiltaket ikke strider med formålet bak båndleggingen. Tiltak skal forelegges forvaltningsmyndigheten før behandling.

4.16 Båndlegging etter kulturminneloven – H730

Innenfor områdene markert med hensynssone H730 ligger automatisk fredete kulturminner og deres lovpålagte buffersone. Ingen må – uten at det er lovlig etter kulturminneloven § 8 – 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. Dessuten gjelder generelle bestemmelser § 2.1.6 kulturminnevern/dokumentasjon.

4.17 Båndlegging etter andre lover (energiloven) – H740

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen er ikke tillatt uten tillatelse fra netteier. Det samme gjelder dersom det skal gjennomføres sprengningsarbeider, gravearbeider, skogsarbeid mv.