



RETTLIG BINDENDE BESTEMMELSER OG KOMMUNALE RETNINGSLINJER

KOMMUNEPLANENS AREALDEL – KOMMUNEDELPLAN FOR DE SPREDTBYGDE OMRÅDENE 2005-2017

VEDTATT: 15.12.2005

§ 1 PLANEN

Disse bestemmelser gjelder for kommuneplanens arealdel – Kommunedelplan for de spredtbygde områdene 2005-2017 – vedtatt i Ks-sak 063/05. Bestemmelsene må ses i sammenheng med tilhørende plankart vedtatt 15.12.2005 og planbeskrivelse datert 15.12.2005.

§ 2 PLANENS BEGRENSNING

Planen omfatter Sortland kommunes landområder med unntak av kommunedelplan-områdene Sortland tettsted, Sigerfjord og Strand, der det er/skal utarbeides egne kommunedelplaner. Landområdene defineres som alle arealer til laveste lavvann.

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

Generelle bestemmelser gjelder for hele planområdet, uavhengig av formål.

§ 3.1 Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde

Plannr.	Navn	Vedtatt
071	Jennestad sentrum	1987
077	Gåsfjorden friluftsområde	1985
132	Omregulering Jennestad boligfelt	1985
181	Holtenbrygga Jennestad	2001
194	Masseuttak gnr. 18 bnr. 1, 4, 12 og 17, Sandstranddalen	2002
020	Holmstad I	1979
056	Nygård boligfelt	1982
082	Holmstad, revisjon av Holmstad I	1987
118	Langvannet massetak	1996
176	Holmen, Eidsfjord	2001
192	Boligområde gnr. 40 bnr. 10, Holmstad	2003
208	Småbåthavn på Nygård, Eidsfjord	2004
085	Storvannet med nedbørsfelt	1994
117	Ramnflauget massetak	1996
186	Ramnflaugbukta	2003
201	Masseuttak i Karihaugen	2004
072	Boligområde Kleiva	1983/1996
137	Haltstranda boligfelt	1998
145	Tjønnvollbekken boligfelt	1999
216	Kleivbukta	2004
215	Kleiva boligfelt, Kleiva	2004

090	Maurnes m/havneområdet	1994
098	Langbakken Maurnes	1990
127	Maurnes kirkegård	1997
211	Lilandsvannet nedbørsfelt	2004
167	Hytter gnr. 66 bnr. 3	1999
108	Austpollen massetak	1996
099	Blokken boligfelt	1992
113	Gullkista massetak	1995

§ 3.2 Kulturminner

3.2.1 Generelt

Alle områder er ikke befart av kulturvernmyndighetene. Dersom ikke annet er nevnt spesielt må det, før tiltak i planområde kan godkjennes, foreligge uttalelse fra kulturvernmyndighetene.

Før det kan iverksettes tiltak som kan medføre inngrep i sjø eller vassdrag skal det innhentes uttalelse fra marinarkeologisk kulturvernmyndighet.

Skulle det under arbeider komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i områdene, må arbeidet straks stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene. Jf. kulturvernlovens § 8.

3.2.2 Kulturstier

I områder der kulturstier er markert i plankartet tillates ikke inngrep. Tiltak i nær tilknytning til markerte kulturstier skal avklares med Sortland kommune. Følgende kulturstier omfattes av planen: Jennestad-Holmstaddalen, Lillevannet-Holmstaddalen og kyststien Sortlandsbrua-Kringelneset.

§ 3.3 Plankrav

Krav til utarbeidelse av regulerings- og bebyggelsesplan er spesifisert under de ulike formålene. Sortland kommune har retningslinjer for utarbeidelse av planene.

§ 3.4 Landskapstilpassing og estetisk utforming

Tiltak skal underordne seg landskapet på en slik måte at det ikke bryter horisontlinjer (åsprofiler, bakkekammer) eller kommer i konflikt med andre markerte landskapstrekk. Jf. plan- og bygningsloven 20-4, 2. ledd pkt. b.

Terrenginngrep for veger og lignende skal utføres på en skånsom måte, tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon, samt avsluttes på en estetisk god måte. Vegskjæringer skal så langt mulig unngås. Utbyggingsområdenes naturlige vegetasjon skal så langt som mulig søkes bevart. Jf. plan- og bygningsloven 20-4, 2. ledd pkt. b.

Det skal sikres god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og i samspill med omgivelsene. Nybygg og tilbygg/påbygg skal underordne seg eksisterende bebyggelsesstruktur når det gjelder

- formspråk, herunder takform, takvinkel, fasadeutforming, vindustype, kledning, detaljering med mer.
- materialvalg, herunder taktekke, fasadematerialer m.m. Tilbygg/påbygg skal ha samme materialbruk som eksisterende bygg.

- volum, herunder proporsjoner/dimensjoner, grunnflate, etasjetall, møne-/rafte høyde, med mer
- lokalisering, herunder møneretning, høyde plassering (kote), byggelinjer med mer.
- en god landskapstilpassing
- utnyttelsesgrad angis i % BYA. I BYA inkluderes også garasje, uthus, grillhytte og lignende.

Jf. plan- og bygningsloven § 20-4, 2.ledd pkt. b.

§ 3.5 ROS-analyse (Risiko- Og Sårbarhetsanalyse)

Ved utarbeidelse av reguleringsplan/bebyggelsesplan skal det være dokumentasjon på at det er gjort ROS-vurderinger for området.

Enkeltiltak etter plan- og bygningsloven § 93 som ikke er avklart gjennom reguleringsplan/ bebyggelsesplan skal vurderes spesielt.

§ 3.6 Barn- og unges interesser

I områder avsatt til Byggeområde – boliger, eksisterende og planlagte, samt LNF3-områder skal følgende bestemmelser om barn og unges interesser, så langt som mulig, legges til grunn:

- For hver familieboenhet skal det til sammen avsettes 50 m² arealer til felles bruk for lek/opphold (nærlekeplass)
- Lekeplassene skal ha solrik beliggenhet og være skjermet mot sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare
- Lekeplassene skal ha et utendørs støynivå under 55 dBA
- Arealer brattere enn 1:3 og arealer for lekeområder smalere enn 10 m skal ikke medregnes i arealkravet
- Ved omdisponering av arealer som i reguleringsplaner eller andre planer etter plan- og bygningsloven med samme detaljeringsgrad, er avsatt til fellesareal eller friområde og som er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning
- Erstatning skal også i utgangspunktet skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal, som barn har tatt i bruk som lekeareal.
- Takterrasser, terrasser, balkonger, gangarealer og fareområder skal ikke medregnes i arealkravet

I tillegg skal følgende gjelde for lekeplass/grendeplass i nye byggeområder:

- Leke- og oppholdsarealer skal ikke være nærmere høyspent kraftledning enn beregnet sikkerhetsavstand til nærmeste bygningsdel for den aktuelle kraftledning
- Det skal opparbeids lokal lekeplass, maksimalt 100 m fra boligene for områder med 5-30 boliger
- For områder med over 20 boliger skal det opparbeides grendeplass, maksimalt 400 m fra boligene. Deler av grendeplassen skal vær egnet for ballspill og vinteraktiviteter. Kravene i dette punktet kan fravikes dersom det allerede finnes opparbeidede fellesarealer innen 400 m fra byggeområdet.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

§ 4.1 Plankrav

For byggeområdene kan arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 81, 84, 86a, 86b og 93, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan eller bebyggelsesplan, med mindre annet er bestemt for det enkelte området.

Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal være i målestokk 1:1000 og bl.a. vise

- Eksisterende høyde og planeringshøyde for terreng
- Bygningenes plassering med høyder, angitt som maks. kote på topp grunnmur, møne og gesims
- Tomteinndelinger og byggegrenser
- Adkomstveger, interne gangveger og stier
- Vise eventuell adkomst til friområde/friluftsområdene fra de bebygde områdene
- Parkeringplasser og garasjer
- Frisiktsoner

§ 4.2 Generelle bestemmelser om tiltak i byggeområdene

4.2.1 Snarveger

Ved planlegging og tiltak skal det påses at etablerte snarveger, stier og tråkk ikke forsvinner/blokkeres, med mindre det skaffes fullgod erstatning.
Jf. plan- og bygningsloven § 20-4, 2.ledd pkt. b.

4.2.2 Parkering

Kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven § 69 skal følges, med mindre annet er bestemt for det enkelte området.

4.2.3 Natur og miljøhensyn

Ved planlegging skal det tas hensyn til følgende forhold:

- Viktige leveområder og trekk/spredningsveger for planter og dyr
- Viktige allmenne friluftsinnteresser
- Eksisterende vegetasjon/terreng/kulturlandskap – både i forhold til egenverdi og til klimavern
- Arealer som er i drift til landbruksformål pr. i dag skal ikke nedbygges, eller driftsforhold forverres, som resultat av utbygging i strid med planen

4.2.4 Byggeområde – bolig; fortetting i områder med randbebyggelse

I byggeområder med sammenhengende randbebyggelse skal det for hver eiendom, før fradeling av 1. tomt kan skje

- Utarbeides situasjonsplan som viser tomtedeling, adkomstveg, avkjørsler til offentlig vegnett, samt vann- og avløpsløsninger
- Det tillates ikke fritidsbebyggelse i byggeområde – bolig
- Tomtene skal ligge enkeltvis i et naturlig avgrenset landskapsrom (min. 3000 m²)
- Tomtestørrelsene skal være mellom 1000 – 2000 m², med utnyttelsesgrad på henholdsvis 20 – 15% BYA
- Gesims- og mønehøyde skal være tilpasset eksisterende bebyggelse.

4.2.5 Byggeområde – fremtidige/nye boligområder

For områder der ny etablering fører til vesentlige endringer av eksisterende bebyggelsesstruktur skal det før fradeling og bygging igangsettes utarbeides reguleringsplan for hele området.

4.2.6 Byggeområde – fritidsbebyggelse

Før fradeling i området kan finne sted skal det utarbeides detaljerte planer, som angitt under hvert byggeområde. Planen skal vise tomtedeling, adkomstveger, parkering og eventuelle vann- og avløpsløsninger.

Tomtene skal ligge enkeltvis i et naturlig avgrenset landskapsrom (min. 3000 m²). Tomtestørrelsene skal ikke overstige 1000 m², med tillatt utnyttelsesgrad på 10% BYA. Det tillates bygninger med 1 etg. + hems under takflaten, gesims/mønehøyde 3,5/5,5 m over terreng.

Tomtene skal ikke gjerdes inn eller opparbeides i form av plen, hage, blomsterbed etc. Ved fritidsbebyggelse langs riks- og fylkesvegnettet skal ikke enkeltavkjørsler ligge nærmere hverandre enn 50 m, i stedet skal fellesløsninger for avkjørsel/parkering etableres. Det tillates ikke bygd kjøreveg fram til hytter i utmark.

§ 4.3 Spesielle bestemmelser for de enkelte byggeområdene

4.3.1 Jennestad – byggeområder

Bolig	Navn/Spesielle bestemmelser
B1.1	Boligområde på Jennestadosen Før videre utbygging av området skal det utarbeides bebyggelsesplan.
B1.2	Boligområde Jennestad Før videre utbygging av området skal det utarbeides bebyggelsesplan.
B1.3	Boligfelt Gåsbøl Før videre utbygging av området skal det utarbeides bebyggelsesplan. Påviste automatiske fredet gårdshaug skal tas hensyn til i utarbeidelse av bebyggelsesplan.
Fritid	
H1.1	Holm Det skal utarbeides bebyggelsesplan for hele området før utbygging. Bebyggelsen, evt. fradelte tomter skal ikke ligge nærmere sjø og vassdrag enn 50 m.
Offentlig	
O1.1	Maskinførerskolen på Vikeid Eventuell bruksendring vil medføre krav om reguleringsplan
Allmennyttig	
A1.1	Bygdehus på Jennestad Eventuell bruksendring vil medføre krav om reguleringsplan.
Idrettsanlegg	
II.1	Skytebane i Sandstranddalen Før eventuell videre utbygging av området skal det utarbeides bebyggelsesplan for området. I forbindelse med reguleringen skal det også utarbeides støysonekart.
II.2	Travbane på Jennestad Før eventuell videre utbygging av området skal det utarbeides bebyggelsesplan.
II.3	Vikmarka - Sportsanlegg Område kan benyttes til motor- og modellflysport. Eventuelle endringer og utvidelse medfører krav om reguleringsplan. Nødvendige tillatelser etter særlovgivningen må være ivarettatt (herunder lov om motorisert ferdsel i utmark og lignende.

Erverv	
E1.1	Mikkelmo – Fellesområde for pelsdyr Området skal være felles for pelsdyrnæringen i kommunen. Utbygging kan skje i hht. situasjonsplan for området.
E1.2	Vikmarka – Lager Det tillates ikke bebyggelse innafor en radius på 690m fra lagerområde.
E1.3	Jennestadosen – Forretning/kontor/lager Bruksendringer og videre utbygginger av området vil medføre krav om reguleringsplan.
Avfall	
AB1.1	Bremnes – Interkommunalt avfallsbehandlingsanlegg Før videre utbygging og/eller andre behandlingsmetoder tas i bruk skal det utarbeides reguleringsplan for hele området.

4.3.2 Holmstad – byggeområder

Bolig	Navn/Spesielle bestemmelser
B2.1-B2.4	Stranda, Høybakken, Kjerringvik-Nygård, X Fv.951-Holmstad skole Utbygging kan skje i hht. pkt. 4.2.4 og 4.2.5.
Fritid	
H2.1-2.8	Hytteområder på Eidsfjords vestsida - Det kreves bebyggelsesplan for hytteområdene i Håkabogen, Grytting, Daljord, Sølfstrand, Solum, Ytre Melfjord, Indre Melfjord og Helfjord. Bebyggelse evt. fradelte tomter skal ikke ligge nærmere sjø og vassdrag enn 30 m. Adkomst fra sjøen skal være avklart. Påviste automatiske fredede kulturminner skal tas hensyn til i utarbeidelse av bebyggelsesplan.
H2.9	Pollnesodden - Før bygging av fritidsboliger kan skje skal det utarbeides reguleringsplan for området. - Tomtene skal ikke ligge nærmere sjø enn 30m
Offentlig	
O2.1	Holmstad barne- og ungdomsskole med utearealer for idrett og lignende. Før videre utbygginger i skoleområdet kreves det bebyggelsesplan for hele området.
O2.2	Eidsfjord kirke med kirkegård
Allmennyttig	
A2.1-A2.2	Bygdehus Holmstad og Storvik Eventuell bruksendring vil medføre krav om reguleringsplan.
Erverv	
E2.1-E2.4	Sildpollen, Frøskeland, Kjerringvik og Nakken Videre utbygging i området eller bruksendring medfører krav om reguleringsplan.
E2.5	Kaianlegg Skjånesodden Videre utbygging i området medfører krav om reguleringsplan.

4.3.3 Sortland – byggeområder

Idrettsanlegg	Navn/Spesielle bestemmelser
I3.1	Folkvang fotballbane Området tillates benyttet til idrettsformål. Området kan bebygges med nødvendig garderobeanlegg, lysanlegg og lignende. Det tillates ikke motorsport på anlegget.
I3.2	Ånstadblåheia alpinanlegg Området tillates benyttet til alpinanlegg. Nødvendige bygninger for drift av anlegget tillates oppført. Master for belysning og belysning, heis, snøkanoner og lignende tillates oppført.

4.3.4 Holand - byggeområder

Offentlig	Navn/Spesielle bestemmelser
O4.1	Kleiva videregående skole Eventuell bruksendring vil medføre krav om reguleringsplan.
Erverv	
E4.1	Rise - Forretning/verksted Eventuell bruksendring vil medføre krav om reguleringsplan.

4.3.5 Liland – byggeområder

Bolig	Navn/Spesielle bestemmelser
B5.1	Maurnes Før fradeling og bygging kan tillatelse må det foreligge uttalelse fra kulturvernmyndighetene.
B5.2	Maurnes boligområde Før fradeling og bygging starter skal det utarbeides reguleringsplan hele området. Påviste automatiske fredet kulturminner skal tas hensyn til i utarbeidelse av reguleringsplan.
B5.3	Leirbogen boligområde Før fradeling og bygging starter skal det utarbeides bebyggelsesplan for hele området. Det må foreligge uttalelse fra kulturvernmyndighetene før plan og tiltak kan behandles.
B5.4	Holmen boligfelt. Det må foreligge uttalelse fra kulturvernmyndighetene før plan og tiltak kan behandles.
B5.5	Hognfjord boligområde Utbygging kan skje i hht. pkt. 4.2.4 og 4.2.5. Det må foreligge uttalelse fra kulturvernmyndighetene før plan og tiltak kan behandles.
Fritid	
H5.1	Frøyselva Før fradeling og bygging starter skal det utarbeides bebyggelsesplan for hele området.
Offentlig	
O5.1-O5.2	Maurnes skole, Holmvannet barnehage Eventuell bruksendring vil medføre krav om reguleringsplan. Det må foreligge uttalelse fra kulturvernmyndighetene før plan og tiltak kan behandles.
O5.3 – O5.4	Godfjord skole/kapell og kirkegård, Reinstad bedehus og kirkegård Bruksendringer vil medføre krav om reguleringsplan. Det må foreligge uttalelse fra kulturvernmyndighetene før plan og tiltak kan behandles.
Allmennyttig	
A5.1	Bygdehus i Hognfjord Eventuell bruksendring vil medføre krav om reguleringsplan.
Idrettsanlegg	
I5.1	Idrettsbane i Holmen. Området tillates benyttet til idrettsformål. Området kan bebygges med nødvendig garderobeanlegg, klubbhus, belysning og lignende. Det tillates ikke motorsport på anlegget. Det må foreligge uttalelse fra kulturvernmyndighetene før plan og tiltak kan behandles
I5.2	Idrettsbane på Maurnes Området tillates benyttet til idrettsformål. Området kan bebygges med nødvendig garderobeanlegg, belysning og lignende. Det tillates ikke motorsport på anlegget. Før fradeling og bygging starter skal det utarbeides bebyggelsesplan for hele området. Det må foreligge uttalelse fra kulturvernmyndighetene før plan og tiltak kan behandles.

Erverv	
E5.1	Holmen – lagerområde for Statens vegvesen Eventuell bruksendring vil medføre krav om reguleringsplan.
E5.2	Finnbogen – verkstedbygg Før videre utbygging kan skje må det utarbeides bebyggelsesplan Det må foreligge uttalelse fra kulturvernmyndighetene før plan og tiltak kan behandles.
E5.3	Maurnes – kontor/verksted/lager Før videre utbygging kan skje, må det utarbeides bebyggelsesplan Det må foreligge uttalelse fra kulturvernmyndighetene før plan og tiltak kan behandles.
E5.4	Vidbukta – Hundepensjonat Eventuell bruksendring vil medføre krav om reguleringsplan.
E5.5	Vidbukta – Verksted Før videre utbygging kan skje, må det utarbeides bebyggelsesplan.
E5.6	Røkenes – Fritidsformål Før videre utbygging kan skje må det utarbeides bebyggelsesplan.
E 5.7 – E 5.9	Kvitnes, Reinstad, Liland – Landområde småbåthavn

4.3.6 Blokken – byggeområder

	Navn/Spesielle bestemmelser
Allmennyttig	
A8.1	Bygdehus i Blokken Eventuell bruksendring vil medføre krav om reguleringsplan
Erverv	
E8.1	Blokken - Skipsverft, Fiskeoppdrett Før videre utbygging kan skje, må det utarbeides bebyggelsesplan for området.
E8.2	Husvika - Asfaltverk Videre utbygging eventuell bruksendring medfører krav om reguleringsplan.

§ 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

§ 5.1 Generelle bestemmelser

Bestemmelsene gjelder for alle LNF-områdene, med mindre annet er nevnt spesielt for det enkelte området.

LNF-områdene inndeles i følgende kategorier:

LNF1-områder	områder med bygge og anleggsforbud (angitt som <input checked="" type="checkbox"/> ... områder i plankart og bestemmelser).
LNF2-områder	områder med restriktiv holdning til spredt bygging av og fradeling til bolig- og ervervsbebyggelse.
LNF3-områder	områder med liberal holdning til spredt bygging av og fradeling til bolig- og ervervsbebyggelse. Antall enheter innenfor områdene angis.
LNF4-områder	områder med liberal holdning til spredt bygging av og fradeling til fritidsbebyggelse. Antall enheter innenfor områdene angis.

5.1.1 Bygging av naust

Det kan tillates bygd naust innenfor 100-metersbeltet langs sjøen på innmark og i utmark i tilknytning til bolig- og fritidseiendommer på følgende vilkår:

- Tomtestørrelse for naust i tilknytning til bolig skal ikke overstige 200 m² og nauststørrelse 50 m². Naust skal fortrinnsvis plasseres i områder der det allerede er etablert naust.
- Tomtestørrelse for naust i tilknytning til fritidsbebyggelse skal ikke overstige 100m² og nauststørrelse 30 m². Naust kan tillates oppført der de er søkt plassert i grupper som løser naustbehov for hele byggeområdet. Naustgruppene skal ikke være i konflikt med fri ferdsel i strandsonen.
- Naustgrupper skal tilpasses landskapsformer og ikke være i konflikt med fiskeri-, oppdretts- eller friluftsinnteresser, herunder badeplasser og fri ferdsel i strandsonen
- Naustet tillates ikke inngjerdet
- Takvinkel skal tilpasses øvrige naust og være 25-35°
- Gesims-/mønehøyde skal kan være inntil 2,5/4 m
- Naust tillates ikke innredet til opphold/beboelse
- For landbrukseiendommer med sjølinje kan det bygges 1 naust pr. eiendom innenfor 100-metersbeltet.

5.1.2 Reindrift

I flytteleier og kalvingsland tillates ikke utbygging til bolig- og/eller fritidsbebyggelse eller andre tiltak som kan være til hinder for reindriften. Før fradeling og bygging på Hinnøya kan godkjennes, skal det foreligge uttalelse fra reindriftsmyndighetene.

5.1.3 Lokalisering

Områder hvor spredt bolig-, fritids- og ervervsbebyggelse er tillatt i LNF-områdene er avgrenset på plankartet. Konkret lokalisering innafor disse områdene gjøres etter samtykke fra:

- Landbruksmyndighetene; alle saker innenfor LNF-områdene krever positivt vedtak etter Jordlovens § 9 (omdisponering) og/eller § 12 (deling)
- Statens vegvesen; vegvesenet skal gi avkjørselstillatelse til riks- eller fylkesvegnettet

- Kulturminnemyndighetene; Nordland fylkeskommune, Kulturetaten og Sametinget skal avgi uttalelse
- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) skal tilskrives dersom tiltaket ligger inntil vassdrag, eller det kan være fare for ras, flom eller erosjon som følge av tiltaket
- Forurensningsmyndighetene skal tilskrives dersom tiltak utløser krav etter Forurensningsloven.
Jf. plan- og bygningsloven §§ 17-2, 20-4, 2.ledd pkt. c.

5.1.4 Stedbunden næring

Spredt utbygging til stedbunden næring er unntatt fra bestemmelsene og må vurderes spesielt innenfor LNF-områdene. Fradeling av tomt ved overdragelse av arealer som tilleggsjord er tillatt. Husvære for beitetilsyn, næringsfiske eller skogsdrift, gjeterhytte kan bygges inntil 50 m².

5.1.5 Massetak i LNF-områder

Åpning av nye og utvidelse av eksisterende massetak til eget bruk i LNF-områder er søknadspliktige, jf. plan- og bygningsloven §§ 93 i) og 84. For øvrig skal nye massetak behandles etter godkjent reguleringsplan.

Før tillatelse til uttak av løsmasser gis skal kulturvernmyndighetene avgi uttalelse. Tillatelse til tiltaket skal vurderes ut fra om det fører til skade eller ulempe på eiendommen og/eller omgivelsene. I den forbindelse kan kommunen kreve at reguleringsplan utarbeides.

Kommunen skal innen 2007 registrere alle massetak, nye og gamle.

§ 5.2 LNF1-områder, områder med byggeforbud

Kommunen legger opp til bygge- og anleggsforbud innenfor LNF1-områdene. Hensikten er å synliggjøre områder der annen særlovgivning regulerer forvaltningen av områdene (unntatt anleggstiltak i tilknytning til LNF-tiltak).

Retningslinjer:

I følgende områder er det ikke tillatt å bygge evt. fradele til bolig, fritidshus eller ervervsbebyggelse, som ikke er tilknyttet stedbunden næring. I områder med rasfare gjelder byggeforbudet all bygging. Områdene er avsatt i hht. nærmere skredundersøkelser utført av NGI.

Retningslinjene er en informasjon om hvor naturvern-, vilt- og friluftsinnteressene er sterkest og ikke som juridisk bindende planlagt arealbruk som legger restriksjoner på landbruksnæringen og dagens bruk av områdene.

Utlegging til LNF1-område skal sikre verneverdiene mot alle aktuelle inngrep. Forbudet gjelder ikke tilbakeføring til opprinnelige form. Hensikten med områdene er å gi informasjon om hvor kulturvern skal være fremtredende og hvor kulturlandskap og bygningsmiljø i området bør tas spesielt vare på.

	Jennestad
X1.1	Gåsfjorden, rasområde
X1.2	Nævernes, strandvoll med lokal verneverdi.
X1.3	Vikøya, egg- og dunvær med lokal verneverdi.
X1.4	Furulunden friluftsplass. Unntak: Mindre tiltak til friluftsmål er tillatt.
X1.5	Tyskhaugene, tufter med lokal verneverdi.
	Holmstad
X2.1	Eidsfjord vestsida, Lokalt verneverdige natur – og friluftsområder. Nasjonalt verneverdige kulturmiljøer.
X2.2	Rekøya, Strandlandskap og fugleliv med lokal verneverdi
X2.3	Straumvatnet/Svanevatnet Vann, bekkene og kanalene med lokal verneverdi
X2.4	Valfjordbotn, Tversgående De Geer – morene med regional verneverdi
X2.5	Pollbukta, Strandlokalitet med lokal verneverdi
X2.6	Straumfjord, Hekkelokalitet med lokal verneverdi
X2.7	Hornet, Rødliste art med nasjonal verneverdi
X2.8	Nøkkelva, Rødliste art med nasjonal verneverdi
	Sortland
X3.1	Ånstadblåheia, Viktige nærfriluftsområde. Unntak: Mindre tiltak i alpinanlegget er tillatt.
X3.2	Steiomarka, Viktige nærfriluftsområde. Unntak: Mindre tiltak til friluftsmål er tillatt.
X3.3	Elveneselva-Nordneset Viktig rasteplass for kortnebbgås på vartrekk
X3.4	Fagerbakken ved Ånstadvannet Rødliste art med nasjonal verneverdi
	Holand
X4.1	Kleiva-Rognan Fugleliv med lokal verneverdi
X4.2	Holand Viktig rasteplass for kortnebbgås på vartrekk
X4.3	Risdalen Viktige nærfriluftsområde. Tilrettelagt for bevegelsehemmede. Unntak: Mindre tiltak til friluftsmål er tillatt.

Liland	
X5.1	Stornesbukta/Rogsøya De Geer – morene med regional verneverdi. Fugleliv med lokal verneverdi
X5.2	Roksøyeidet, Furuforekomster med lokal verneverdi
X5.3	Roksøyvassdraget, Vassdragmiljø med regional verneverdi
X5.4	Langosen, Naturlandskap med lokal verneverdi
X5.5	Stammes, Naturlandskap med lokal verneverdi
X5.6	Reinsnesøya, Egg- og dunvær med lokal verneverdi. Hekkeområde for vadefugl.
X5.7	Kinnholmen, Fugleliv med lokal verneverdi
X5.8	Kinn, Lokalt vern av eldre bygninger
X5.9	Sandnesbogan, Viktige nærfriluftsområde
X5.10	Finnsæter sør, Elvemunning med lokal verneverdi
X5.11	Godfjordeidet, Viktige nærfriluftsområde
X5.12	Gunnedal, Rødliste art med nasjonal verneverdi
X5.13	Bykvanto, Viktige nærfriluftsområde. Tilrettelagt for bevegelseshemmede Unntak: Mindre tiltak til friluftsmål er tillatt.
X5.14	Sørfjordbotn, Havstrandsvegetasjon med regional verneverdi. Fjorbotn med regional verneverdi
X5.15	Sørfjorddalen, Vassdragmiljø med lokal verneverdi
Strand	
X6.1	Kvalsaukan , skredområde
X6.2	Kringelneset , Viktige nærfriluftsområde. Kulturminner med lokal verneverdi. Unntak: Fradelte naust (pr. jan. 2005) kan bygges
X6.3	Osvolldalen Morener med regional verneverdi. Friluftsområde med lokal verneverdi
X6.4	Osvolldalen, skredområde
X6.5	Osvolldalen friluftsområde Tilrettelagt for bevegelseshemmede. Unntak: Mindre tiltak til friluftsmål er tillatt.
Sigerfjord	
X7.1	Kjerringnesdalen, rasområde
X7.2	Sigerfjord, Skredbukta rasområde
X7.3	Sigerfjord, Olderskogen, rasområde
X7.4	Austpollen, Isranddelta med regional verneverdi
Blokken	
X8.1	Djupfjord, Einhaugbukta, rasområde
X8.2	Djupfjordbotn, Lauskog med lokal verneverdi
X8.3	Djupfjord, rasområde
X8.4	Forrahaugan i Djupfjord, furuskog med regional verneverdi
X8.5	Fiskfjord, rasområde
X8.6	Fiskfjorddalen, Vegetasjon og lauskog med lokal verneverdi

Det skal legges spesiell vekt på ovennevnte interesser i detaljplaner og ved behandling av tiltak innenfor disse områdene.

§ 5.3 LNF2-områder, områder med restriktiv holdning til spredt bolig- og ervervsbebyggelse

Kommunen legger opp til en restriktiv holdning til spredt utbygging. Tiltak innenfor LNF2 kan kun godkjennes ved dispensasjon derfor følgende hensyn er dokumentert og ivaretatt:

- viktige landbruks-, reindrifts-, naturvern-, vilt og friluftsinnteresser
- allmennheten interesser til friluftsliv og rekreasjon
- omsetning av tomter i nærliggende boligfelt/fortetting i nærliggende boligområder
- en funksjonell og sikker trafikkavvikling
- avkjørselsforhold
- avløpssituasjonen i området

Det tillates ikke ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i LNF2-områder.

Arealer som er i drift til landbruksformål pr. i dag skal ikke nedbygges, eller driftsforhold forverres, som resultat av utbygging i strid med planen.

§ 5.4 LNF3-områder, områder med liberal holdning til spredt bolig- og ervervsbebyggelse

Kommunen legger opp til en liberal holdning til spredt boligbygging i LNF3-områdene for å imøtekomme behovet for spredte boligtomter i ulike deler av kommunen.

I LNF3-områdene vist i plankartet, er spredt utbygging og fradeling til bolig- og ervervsbebyggelse tillatt på følgende spesielle vilkår:

- For ny gruppebebyggelse på flere enheter enn angitt i tabellen nedenfor, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan som viser husplassering og adkomst. Der eiendommer åpenbart har potensiale for flere tomter enn angitt i tabellen, kan krav om bebyggelsesplan utløses før 1. boligtomt fradeles. Gruppebebyggelse defineres her som samlinger med mer enn 2 boliger med felles avkjørsel fra riks-/fylkesveg
- For mindre husgrupper som forutsetter direkte avkjørsel til riksvegnettet (unntatt Rv. 822) kreves det også godkjent bebyggelsesplan før utbygging evt. fradeling skjer.
- Det tillates ikke ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse
- Før byggetillatelse kan gis skal uttalelse fra kulturvernmyndighetene foreligge
- Spredt bebyggelse skal ikke plasseres på dyrka mark
- Spredt bebyggelse skal ikke plasseres på skogsmark med høy bonitet eller skogplantefelt
- Adkomst til spredt boligbebyggelse skal ikke foregå over dyrket mark eller høgproduktiv skogsmark

Navn/område	Plankrets/Spesielle bestemmelser
	Jennestad
Fagernes	Fradeling og bygging inntil 5 enheter
Gåsbøl	Fradeling og bygging inntil 5 enheter
Nevernes	Fradeling og bygging inntil 5 enheter
Bremnes	Fradeling og bygging inntil 5 enheter
Holm	Fradeling og bygging inntil 5 enheter
	Holmstad
Valfjord	Fradeling og bygging inntil 5 enheter. Før fradeling og bygging kan tillates må der foreligge dokumentasjon på løsninger for håndtering av avløpsvann. Det er ikke tillatt med tiltak som øker forurensingen i Valfjorden
Sildpollen – Straumfjord	Fradeling og bygging inntil 10 enheter
Brenna	Fradeling og bygging inntil 10 enheter
	Liland
Roksøya	Fradeling og bygging inntil 3 enheter
Stammes	Fradeling og bygging inntil 5 enheter
Hognfjord	Fradeling og bygging inntil 5 enheter
Holmebukta	Fradeling og bygging inntil 3 enheter
Myrland	Fradeling og bygging inntil 5 enheter
Gunnesdal-Røkenes	Fradeling og bygging inntil 5 enheter
	Blokken
Spjutvik	Fradeling og bygging inntil 5 enheter
Djupfjord-Blokken	Fradeling og bygging inntil 5 enheter

§ 5.5 LNF4-områder, områder med liberal holdning til spredt fritidsbebyggelse

Innenfor LNF4-områdene er spredt utbygging og fradeling til fritidsbebyggelse tillatt på de steder som vist i plankartet og på følgende spesielle vilkår:

- Nye fritidshus skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende fritidsbebyggelse.
- For ny gruppebebyggelse på flere enheter enn angitt i tabellen nedenfor, må det foreligge godkjent bebyggelsesplan som viser plassering og adkomst. Der eiendommer åpenbart har potensiale for flere hytter enn angitt i tabellen, kan krav om bebyggelsesplan utløses før 1. hyttetomt fradeles. Gruppebebyggelse defineres her som samling på mer enn 2 fritidshus med felles avkjørsel fra riks-/fylkesveg
- Bebyggelsen evt. fradelte tomter må ikke plasseres slik at allmen ferdsel hindres og minimum 50 meter fra ferdselsårer for utøving av friluftsliv
- Før fradeling i området kan finne sted skal det utarbeides situasjonsplan som viser videre utnyttelse av eiendommen
- Før fradeling kan skje skal bygning være plassert i terrenget og koordinatfestet
- Opparbeiding av tomtene i form av plen, hage, blomsterbed etc. er ikke tillatt
- Tomtene skal ikke gjerdes inn
- Det tillates ikke bygd kjøreveg fram til hyttene
- Enkeltavkjørsler skal ikke ligge nærmere hverandre enn 50m, i stedet skal fellesløsninger for avkjørsel/parkering etableres
- Tomtestørrelsen skal ikke overstige 1000 m²

- BYA skal ikke overstige 10%
- Bygning kan oppføres i 1 etg. + hems under takflaten, gesims/mønehøyde 3,5/5,5 m over terreng.
- Bygning skal ha terrengetilpasset avslutning
- Boligbebyggelse/helårsboliger tillates ikke oppført
- Før byggetillatelse kan gis skal uttalelse fra kulturvernmyndighetene foreligge
- Spredt bebyggelse ikke skal plasseres på dyrka mark
- Spredt bebyggelse ikke skal plasseres på skogsmark med høy bonitet eller skogplantefelt
- Adkomst til spredt fritidsbebyggelse skal ikke foregå over dyrket mark eller høgproduktiv skogsmark

Jf. plan- og bygningsloven § 20-4 bokstav b

Navn/område	Skolekrets/Spesielle bestemmelser
	Holmstad
Valfjordvatnet	Utslipp av avløpsvann til terreng og vassdrag er ikke tillatt. For område nord kan fradeling og bygging skje for inntil 3 enheter For område sør kan fradeling og bygging skje for inntil 5 enheter
Brenna	Fradeling og bygging inntil 3 enheter
Sildvika	Fradeling og bygging inntil 5 enheter
Moldvika	Fradeling og bygging inntil 5 enheter
	Liland
Finnsæter	Fradeling og bygging inntil 5 enheter
Godfjordbotn	Fradeling og bygging inntil 5 enheter
Sørfjord øst	Fradeling og bygging inntil 3 enheter
Sørfjord vest	Fradeling og bygging inntil 10 enheter
	Blokken
Brokløysa	Fradeling og bygging inntil 5 enheter

§ 6 OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING

I områder avsatt til råstoffutvinning kan ikke søknadspliktige tiltak settes i verk før området inngår i reguleringsplan. Jf. plan- og bygningsloven § 20-4, 2. ledd pkt. a.

Eksisterende massetak:

M4.1	Bø, gnr. 13 bnr. 43
M5.1	Bjørnrå
M6.1	Kringelen

Videre uttak kan ikke igangsettes før godkjent reguleringsplan foreligger. Reguleringsplanen skal gi bestemmelser om omfang, uttaksretning, eventuell etappevis drift, tidsperspektiv, deponier samt avslutning/etterbruk/revegetering av massetaket. Det skal også utarbeides støysonekart.

§ 7 BÅNDLAGTE OMRÅDER

Områder verna med hjemmel i lov av 19. juni 1970 om naturvern

Nr.	Navn	Begrunnelse – formål med fredning
V 1.1	Vikosen naturreservat	Bevare et viktig våtmarksområde med det dyreliv som er knyttet til området, særlig av hensyn til dets betydning som trekkområde for kortnebbgås.
V 2.1	Selnesvannet naturreservat	Bevare et viktig våtmarksområde med naturlig tilhørende vegetasjon og dyreliv, særlig av hensyn til det rike og interessante fuglelivet.
V 5.1	Forfjorddalen naturreservat	Bevaring av dalføre med sine skogs- og myrområder med alt naturlig plante- og dyreliv og med alle de naturlige økologiske prosessene. Av spesiell kvalitet nevnes: <ul style="list-style-type: none"> - den største av de nordvestligste furuskoglokalitetene i Norge - noen av de eldste furutrær i Skandinavia med aldre over 700 år - en lite påvirket furuskog med et mangfold av vegetasjonstyper
V 5.2	Forfjorden naturreservat	Ivareta et område av stor kvartærgeologisk verdi (De Geermorener), området har både faglig og pedagogisk verdi.
V 5.3	Godfjordbotn naturreservat	Bevaring av uberørt strandeng med tilhørende fugleliv, som er representativ for en spesiell type strandengbiotop knyttet til de skjermede fjorbotnene på Hinnøya, i Lofoten og Vesterålen.
V 8.1	Møysalen nasjonalpark	Bevare et intakt utsnitt av et kystalpint landskap. Sikre det biologiske mangfoldet med økosystemer, arter og bestander. Sikre kulturminner mot skader og ødeleggelser.
V 8.2	Møysalen landskapsvernområde	Ta vare på et vakkert kystalpint natur- og kulturlandskap med det biologiske mangfoldet og de kulturminnene som preger landskapet. Sammen med Møysalen nasjonalpark skal landskapsvernområdet sikre et større, sammenhengende natur- og kulturlandskapsområde.

Områder behandlet etter lov om vassdrag og grunnvann av 24. november 2000 nr.82

Nr.	Navn
K 7.1	Vangpollen kraftstasjon
K 8.1	Djupfjorden kraftstasjon
K 8.2	Blokken kraftstasjon
K 8.3	Djupfjord II kraftstasjon
K 8.4	Strielva kraftstasjon

§ 8 BRUK OG VERN AV VASSDRAG OG SJØOMRÅDER

§ 8.1 Vassdrag

Etablering av spredt bebyggelse, som ikke har tilknytning til stedbunden næring, er ikke tillatt nærmere sjø og vassdrag enn 100 m, med mindre annet er nevnt spesielt i planen.

Der offentlig veg går nærmere sjø/vassdrag enn 100 m, gjelder forbudet bare mellom offentlig veg og sjø/vassdrag. Bestemmelsen i Plan- og bygningslovens § 17 – 2 gjelder ut til laveste lavvann. Avstanden til sjø måles i horisontalplanet fra strandlinje ved alminnelig høyvann. For vassdrag måles avstanden i horisontalplanet fra bredden ved gjennomsnittlig flomvannstand. Langs mindre, ikke lakseførende vassdrag, kan det tillates bebyggelse 50 m fra vassdraget.

For områder langs vassdrag inntil 50 m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand er det forbudt å sette i verk skogsvegbygging og annet terrenginngrep.

Etablering av nye masseuttak er ikke tillatt nærmere sjø og vassdrag enn 100 m.

Ved nydyrking skal det settes igjen en vegetasjonssone mot vassdrag. Langs vassdrag med årssikker vannføring skal sonen være minst 20 meter målt ved normal vannføring eller 6 m målt ved vanlig flomvannstand.

Langs vassdrag uten årssikker vannføring skal sonen være minst 2 meter.

Inngrep/saker/dispensasjonssøknader som berører vassdragsmyndighetenes ansvarsområde skal oversendes NVE for vurdering/uttalelse.

8.1.1 Anadrome vassdrag

Retningslinjer:

Viktige anadrome vassdrag i Sortland kommune er: Forfjordelva, Rogsøyvassdraget, Osvollvassdraget, Kjerringnesvassdraget, Lakselva og Holmstadelva. Før tiltak settes i verk nærmere enn 100 m fra vassdraget, skal reguleringsplan være vedtatt.

Nydyrking, treslagsskifte eller snauhogst inntil disse vassdragene er ikke tillatt.

§ 8.2 Drikkevannskilder – vann/vassdrag med restriksjoner

Retningslinjer:

Følgende vann/vassdrag er drikkevannskilder

- Gårdsvatnet, Nevernes (er klausulert)
- Lamarkvannet, Jennestad
- Seterdalvannet, Frøskeland
- Molvikelva i Straumfjord
- Middagsvannet, Bøblåheia
- Holandsvannet, Holand
- Østre Godfjord
- Vestre Godfjord
- Kringelvannet, Strand
- Nordkleivelva, Kjerringnesdalen (reserve)
- Mølnelva, Blokken

Retningslinjene gjelder for drikkevannskildene, som ikke er klausulert gjennom egen reguleringsplan. Aktiviteter som kan medføre brudd på drikkevannsforskriften er ikke tillatt.

§ 8.3 Sjøområder

Bruk og vern av kommunens sjøområder er vedtatt i kommunedelplan for Sortlands kystområder 2003-2015 (kystsoneplanen) vedtatt juni 2003 i kommunestyresak 035/03.

8.3.1 Småbåthavner

Innenfor FFNKF-områdene i kystsoneplanen tillates småbåthavner/allmenningskai på følgende steder

S5.1	Liland småbåthavn
S5.2	Kvitnes i Godfjord
S5.3	Reinstad i Godfjord
S5.4	Røkenes i Godfjord (allmenningskai)

For områder avsatt til småbåthavn skal følgende være ivaretatt:

- For områdene skal det fremlegges plan som i detalj viser en total utbygging av området avsatt til småbåthavn og landområder i tilknytning til havnen (byggeområde småbåthavn).
- Det skal opparbeides en parkeringsplass for hver båtplass.
- Parkeringsplassene skal opparbeides parallelt med båtplassene. Parkeringsplassene kan benyttes som opplagsplasser for båtene utenom sommersesongen.
- Området for småbåthavn skal til enhver tid holdes ryddig. Planutvalget kan pålegge tiltak som etter planutvalgets skjønn er nødvendig for at området skal fremtre i ryddig stand.
- Bryggeanlegg skal meldes og behandles i samsvar med lov og forskrifter generelt
- Det tillates utlagt flytebrygger innenfor avgrenset område med plass til fritidsbåter opp til 45 fot
- Gjestebrygger kan anlegges

§ 9 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET

Forutsetter en videre oppfølging med detaljplaner.

§ 9.1 Gang-/sykkelveger

- Langs Fv. 885 Rypkjæret – Nygård
- Langs Rv. 82 strekningen X Hognfjord – Murnes kirkegård
- Langs Rv. 82 Strand - Kringelen
- Langs E10 på strekningen Strand X Sigerfjordvegen

§ 9.2 Ny trasé Rv. 82 X Fv. 959-Murnes

Det er ikke tillatt med tiltak som kommer i konflikt med ny vegtrasé. Byggegrenseavstand 50 m.

Retningslinjer:

Ved planlegging og gjennomføring av viktige ledd i kommunikasjonssystemet skal det påses at veganlegg tilpasser seg omgivelsene. Skjæringer og fyllinger skal vegeteres og gis en naturlig avslutning mot terreng.

§ 9.3 Kraftlinjer

Kraftlinjer over 22 kV er avmerket i plankartet.

Retningslinjer:

Nye høyspent kraftlinjer skal legges i jord i spesielle naturområder.

§ 10 RESTRIKSJONSOMRÅDER I LNF-OMRÅDENE

§ 10.1 Nedslagsfelt for drikkevannskilder

R1.1	Nedslagsfelt for drikkevannskilde, Gårdsvannet
R1.2	Nedslagsfelt for drikkevannskilde, Lamarkvannet
R2.1	Nedslagsfelt for drikkevannskilde, Seterdalvannet
R2.2	Nedslagsfelt for drikkevannskilde, Mølvikelva
R3.1	Nedslagsfelt for drikkevannskilde, Middagsvannet
R4.1	Nedslagsfelt for drikkevannskilde, Holandsvannet
R5.1	Nedslagsfelt for drikkevannskilde, Østre Godfjord
R5.2	Nedslagsfelt for drikkevannskilde, Vestre Godfjord
R6.1	Nedslagsfelt for drikkevannskilde, Kringelvannet
R7.1	Nedslagsfelt for drikkevannskilde, Norddalselva
R8.1	Nedslagsfelt for drikkevannskilde, Møldalselva

Aktiviteter som kan medføre brudd på drikkevannsforskriften tillates ikke i nedslagsfeltene.

§ 10.2 Andre restriksjonsområder, sikring etter annet lovverk

R1.3	Sikringssone for skytebane
R1.4	Sikringssone for lagerbygg

§ 11 DISPENSASJON

Jf. plan- og bygningsloven § 7 1. avsnitt

§ 11.1 Kommunens faste utvalg for plansakers dispensasjonsmyndighet

Utvalget (formannskapet) gis dispensasjonsmyndighet i saker som har prinsipiell betydning.

§ 11.2 Administrasjonens dispensasjonsmyndighet

Administrasjonen gis dispensasjonsmyndighet i saker som ikke har prinsipiell betydning.

Retningslinjer:

Kommunen kan dispensere fra kommuneplanens arealdel når særlige grunner foreligger, jf. plan- og bygningsloven § 7.

Hvilke særlige grunner som dispensasjonen skal bygge på er gitt i egne saksbehandlingsrutiner for dispensasjonssaker.

I medhold til Plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, nr. 77, ajourført med endring senest 07.06.05, § 20-5, har Sortland kommunestyre i møte den 15.12.05 KS-sak 063/05, vedtatt ovennevnte kommunedelplan med tilhørende bestemmelser.

Svein Roar Jacobsen
Ordfører

Ottar Skog
Myndighet