



Sortland kommune

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2017-2024



Sist revidert: 06.03.17
Plan-id: 2014002

Forord.....	3
1. Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel	4
2. Bebyggelse og anlegg	9
3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	16
4. Grønnstruktur.....	18
5. Landbruks-, natur- og reindriftsformål samt friluftsliv.....	19
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	21
7. Bestemmelser til hensynssoner	26
8. Retningslinjer.....	31

Forord

Kommuneplanens arealdel for 2017-2028 er en gjennomgående revisjon av:

- Kommunedelplan for de spredtbygde områdene 2005-2017
- Kommunedelplan for Sortlands kystområder 2003-2015

Etter vedtak av ny arealplan for både sjø- og landarealene vil ovenfor nevnte planer opphøre. Ny arealplan gjelder fra den blir vedtatt i kommunestyret og frem til ny plan blir vedtatt.

Rulleringen ble vedtatt igangsatt av Sortland formannskap 03.04.14.

Planprogrammet for rulleringen ble vedtatt i Sortland kommunestyre 19.06.14.

Dette dokumentet består av bestemmelser tilknyttet plankartetets formål og hensynssoner. Bestemmelsene sammen med plankartet er juridisk bindende.

1. Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel

§ 1.1 Plankrav (regulering)

1. Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tiltak.
2. I tilfeller hvor det er strid mellom plankart og planbestemmelser skal plankartet legges til grunn for vedtak.
3. I fremtidige byggeområder med krav om regulering kan tiltak eller fradeling ikke skje før området inngår i reguleringsplan.
4. Ved utbygging av 5 eller flere konsentrerte boliger og/eller fritidsboliger, skal det som hovedregel alltid utarbeides reguleringsplan.
5. I utgangspunktet har alle utbyggingsområder krav om regulering. Krav om regulering fremgår av bestemmelsene for hvert enkelt utbyggingsområde.
6. **Situasjonsplan**
 - I tilknytning til søknader om tillatelse til tiltak skal det legges ved situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:1000 som viser plassering av bygning(er), adkomst, parkering, murer, belysning og andre inngrep.
 - Kommunen kan for alle tiltak kreve illustrasjoner i det format kommunen finner tjenlig (3D-modelleringer, perspektiv, profiler, utomhusplan med belysning o.l.)

§ 1.2 Unntak fra plankrav (regulering)

1. I områder avsatt til spredt boligbygging, konsentrert fritidsbebyggelse eller fortetting av eksisterende bebyggelse vil kommunen, under gitte forutsetninger, tillate utbygging uten at tiltaket inngår i reguleringsplan
2. **Forutsetninger for unntak fra plankrav jf. pkt 1:**
 - Tiltaket skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø, bokvalitet og terreng.
 - Omfanget av utbyggingen skal være vurdert.
 - Tiltaket skal være innenfor rammene av kommuneplanens bestemmelser og formål.
 - Tiltaket skal ikke komme i konflikt med friluftsliv- jordbruks- skogbruks- eller reindriftsinteresser.
 - Tiltaket skal ikke komme i konflikt med fredet eller vernet kulturminne og/eller kulturmiljø. Ingen områder er avklart i forhold til kulturminner dersom ikke dette framgår eksplisitt. For hvert enkelt område og i hver enkelt sak må tiltaket forelegges kulturminnemyndighetene for vurdering om, og på hvilken måte, tiltaket skal gjennomføres.
 - Tiltaket skal ikke komme i konflikt med risiko- og/eller sårbarhetsforhold jf. risiko- og sårbarhetsanalyse for kommuneplanens arealdel.
 - Kommunen kan til enhver tid kreve dokumentasjon på at ovenfor nevnte punkter er ivaretatt før fradeling/byggetillatelse kan gjennomføres/gis.

§ 1.3 Utbyggingsavtaler

1. Bruk av utbyggingsavtaler avklares normalt gjennom reguleringsplan.
 2. Utbyggingsavtaler kan forhandles og inngås når en eller begge partene ser nytte av en slik avtale med henblikk til forutsigbar og hensiktsmessig utbygging av et område, som har grunnlag i kommunens planmyndighet og gjelder gjennomføring av reguleringsplan.
 3. Det kan forhandles og inngås utbyggingsavtaler innenfor hele Sortland kommune når øvrige forutsetninger for avtaleinngåelse er til stede.
 4. Utbyggingsavtalen kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak. Dette kan omfatte tiltak og forhold både innenfor og utenfor planområdets begrensning
 5. Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis. Dette gjelder all utbygging hvor det etter vedtatt reguleringsplan med tilhørende bestemmelser også forutsettes bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlige regulerte formål i reguleringsplanen, eller som følger av bestemmelsene til planen. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, overflatevann, avløp, fjernvarme og lignende. Tiltakene skal utføres i samsvar med kommunalteknisk norm (jf. vedtak i Sortland kommunestyre 26.06.08) evt. med oppdateringer jf senere/fremtidige vedtak.
- 6. Det bør inngås avtaler om:**
- Teknisk infrastruktur som vann, avløp, renovasjon, energiløsninger, veg, parkering, gang- og sykkelveger, trafiksikkerhetstiltak mm.
 - Grønnstruktur, friområder, fellesarealer, offentlige rom, utearealer med tilhørende møblering og utstyr, parker og plasser, turveger og stier, anlegg for lek, idrett og friluftsliv
 - Kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
 - Krav om tiltakets utforming
 - Kvaliteter og detaljutforming i bygg og anlegg
 - Tiltakets arkitektur og estetikk
 - Antall enheter, største og minste boligstørrelse
 - Livsløpstandard og universell utforming
 - Miljøtiltak som støytiltak, inneklime, miljøoppfølgingsprogram, tiltak mot radon mm.
 - Overdragelse, kjøp og makeskifte av grunn
 - Fortrinnsrett til kjøp av boliger til markedspris
 - Forskuttering av kommunale tiltak
 - Utbyggingstakt
 - Organisatoriske tiltak som etablering av velforeninger, drift og vedlikehold av private anlegg etc.
 - Økonomiske bidrag (anleggsbidrag)
 - Opprettholdelse av tiltak/funksjoner for landbruket som eks utmarksgjerde

§ 1.4 Krav ved gjennomføring av utbyggingstiltak, tekniske løsninger

1. Utbygging kan ikke skje før avkjøring fra riks-, fylkes- eller kommunevei er utbygd i henhold til gjeldende rammeplan for avkjøring evt. gjeldende håndbøker for avkjøring fra nevnte veier.
2. Håndtering av overvann skal framgå av vann- og avløpsplan eller beskrives i rammesøknad.
3. Ledninger i nye tiltak, som skal overtas og driftes av kommunen, skal dimensjoneres slik at anlegget håndterer en 200 års flom.
4. Ved bygging av nye veier som har offentlig funksjon eller oppgradering av eksisterende veier som har offentlig funksjon, skal gjeldende håndbøker fra Statens Vegvesen brukes. Nye veier bør bygges med gatelys.
5. Alle tiltak skal vise godkjent adkomst og parkering i henhold til formål.
6. Ved oppføring av nye bygg skal det legges frem dokumentasjon for håndtering av avløp og fremføring av vann samt annen teknisk infrastruktur. Godkjent utslippstillatelse skal legges frem før igangsettingstillatelse kan gis.
7. Tiltaket skal ikke komme i konflikt med risiko- og/eller sårbarhetsforhold jf. risiko- og sårbarhetsanalyse for kommuneplanens arealdel.
8. Parkering:
 - For fritidsboliger skal det opparbeides minimum 1 parkeringsplass per fritidsbolig.
 - For boliger skal det opparbeides minimum 1,5 parkeringsplass per boenhet.
 - For naust skal det opparbeides 1 parkeringsplass for hver tredje naustenhet, forusatt at naustene har adkomst for bil.
9. Det skal for alle tiltak legges vekt på å finne gode løsninger for skogbruk, utmarksbeite, allmenn ferdsel langs vann og vassdrag, samt fiskerettigheter i vann og vassdrag.

§ 1.5 Energi og klimatilpasninger

1. Bygninger med over 1000 m² oppvarmet BRA og nye offentlige bygg skal vurderes ift. energifleksible varmesystemer, slik at det er mulig med bytte av varmekilder.
2. Ved bygging av flere enn 20 boenheter, med BRA mindre enn 1000 m², bør disse også ha energifleksible varmesystemer.
3. **Energieffektivisering**
 - Ved planlegging av alle nye offentlige bygg, tilbygg/påbygg over 100 m², skal energiøkonomisering og en vurdering av alternative energikilder inngå i prosjekteringen.
 - Ny bebyggelse og tilbygg/påbygg over 100 m² for offentlig og privat tjenesteyting skal forberedes for bruk av vannbåren varme, eller prosjekteres som passivhus.
 - Bruk av fjernvarme eller nærvarmeanlegg innenfor konsesjonsområde til lokale energileverandører bør vurderes ved prosjektering av nye bygninger.
 - Ved realisering av nye boliger skal det legges til rette for annen varmekilde enn elektrisitet og fossilt brensel.
 - Ved søknad om tillatelse til oppføring av alle nye bygninger skal det, dersom det er relevant, redegjøres for hvordan energieffektivisering er ivaretatt.

§ 1.6 Barns interesser	
For områder med krav om regulering	For områder uten krav om regulering
Prinsippene i retningslinjer for lekeareal skal følges ved utbygging. Dette gjelder ikke kravet om sentrale lekefelt.	Ved utbygging av 4 eller flere boenheter i et område, gjelder kravene i de kommunale retningslinjene for lekeareal i forhold til kvartals- og sandlekeplanss .
1. Barn og unges interesser skal dokumenteres og sikres ved gjennomføring av nye tiltak/planlegging.	
2. Lekearealet skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Situasjonsplan for lekearealer skal vise ivaretagelse av barnas behov i ulike aldersgrupper.	
3. Hvis leke- og oppholdsområder for barn og unge omdisponeres, skal det etableres et fullverdig erstatningsareal. Dette gjelder også for areal som ikke er regulert.	
4. Viktige barnetråkk/snarveier skal hensyntas i planleggingen, og kan erstattes alternativt sted med tilsvarende eller bedre funksjon.	
5. Tiltaket skal dokumentere trygg skoleveg.	

§ 1.7 Universell utforming
<ol style="list-style-type: none"> 1. Det skal redegjøres for hvordan universell utforming er ivarettatt i alle reguleringsplaner og utbyggingsprosjekter. 2. Kommunalt råd for personer med nedsatt funksjonsevne skal konsulteres i reguleringsprosesser.

§ 1.8 Miljøoppfølging og overvåking
<p>1. Reindrift, samisk natur- og kulturgrunnlag: Reindriftas trekkruiter, beite- og kalvingsområder på Hinnøya er svært sårbare. De samlede virkningene av en kommuneplan er krevende å forutse og skal derfor uavhengig av kommuneplanens konsekvensutredning overvåkes kontinuerlig gjennom planperioden. Dersom virkningene av planen viser seg mer negative enn antatt kan de områder i kommuneplanen omfattet av virkningene undergis midlertidig forbud mot tiltak, frem til avbøtende tiltak blir iverksatt. Spørsmålet skal avklares i møte med politisk planmyndighet.</p>
<p>2. Akvakultur/oppdrettsanlegg: Det er krevende å forutse de samlede virkningene av nye oppdrettslokaliteter. Eventuelle miljøpåvirkninger overvåkes kontinuerlig gjennom planperioden. Dersom virkningene av planen viser seg mer negative enn antatt kan de områder i kommuneplanen omfattet av virkningene undergis midlertidig forbud mot tiltak, frem til avbøtende tiltak blir iverksatt. Spørsmålet skal avklares i møte med politisk planmyndighet.</p>
<p>3. Vann I følge «Regional plan for vannforvaltning i vannregion Nordland 2016-2021» er mange bekker og elver i Sortland satt i risiko som følge av kombinasjonen av løp fra spredt bebyggelse og avrenning fra landbruk. Dersom virkningene av planen viser seg mer negative enn antatt kan de områder i kommuneplanen omfattet av virkningene undergis midlertidig forbud mot tiltak frem til avbøtende tiltak blir iverksatt. Spørsmålet skal avklares i møte med politisk planmyndighet.</p>

§ 1.9 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2012, skal legges til grunn for planlegging (kommunedelplaner, områdereguleringer og detaljreguleringer) og tiltak etter pbl § 20-1.

§ 1.10 Organisering og utforming av bygninger i områder uten plankrav

1. Nye byggetiltak i eksisterende bebygde områder bør innpasses i bestående strukturer.
2. Ny bebyggelse bør underordne seg bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnytting mv.
3. Den nye bebyggelsen bør kunne benytte seg av eksisterende infrastruktur og transportsystem.
4. Ny bebyggelse skal tilpasses landskap på en best mulig måte. Lokalisering på høydedrag, i siluett mv skal, så langt det er mulig, unngås.

§ 1.11 Kulturminner og kulturmiljø

1. Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen jf. kulturminneloven § 3.
2. 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.
3. Ved tiltak på eiendommer som grenser mot SEFRAK registrerte bygninger og/eller bygningsmiljø skal nye tiltak vise hensyn til disse, dersom SEFRAK-objektet har en reell verneverdi.
4. Ved regulering skal kulturminner og kulturmiljø vurderes og ivaretas.
5. Alle tiltak i sjø skal oversendes Tromsø Museum for uttalelse før tillatelse kan gis.

§ 1.12 Gjenbruk av matjord ved omdisponering av dyrka mark

Ved omdisponering av dyrka mark skal matjorda tas vare på. Dette skal gjøres på følgende måte:

1. Matjord skal brukes som jordforbedringsmiddel ved nydyrking. Omdisponert dyrka mark, skal erstattet med minimum like mye nydyrka mark.
2. Ved manglende interesse for nydyrking kan utbygger søke om at matjord deponeres i matjorddeponi for senere bruk som beskrevet i pkt. 1.

2. Bebyggelse og anlegg

§ 2.1 Boligbebyggelse

Formålet tillater oppføring av nye boliger, garasjer og uthus samt utvidelse av eksisterende bolig, garasje og uthus.

Utnyttelsesgrad

- Konsentrert utbygging for 5 eller flere boenheter krever alltid regulering.
- Utnyttelsesgrad: maks 30 % BYA
- Maksimal mønehøyde skal normalt ikke overstige 7,5 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå. I særskilte tilfeller kan det tillates inntil 9 meter mønehøyde dersom:
 - Det ikke medfører ulempe for naboer eller er til sjenanse for brukere av nærområdet samt at det foreligger en arkitektonisk begrunnelse. Ved tvil skal spørsmålet forelegges politisk beslutningsmyndighet.

Organisering og utforming

- Maks tomtestørrelse: 2,5 daa
- Dersom det ikke er bygd garasje samtidig med boligen, skal det ved beregning av samlet bruksareal (BRA) reserveres minimum 40m² for bygging av garasje.
- Garasje/uthus m. fl. skal underordnes hovedbygningen.

Følgende nye områder avsettes til bolig		Krav om regulering	Maks antall boenheter uten regulering:
B11	Kvassneset	Ja	
B12	Holmstad	Nei	3
B13	Holmstad	Nei	2
B14	Holmstad	Nei	3
B15	Holmstad	Nei	2
B16	Holmstad	Nei	5
B17	Holmstad	Nei	3
B18	Holmstad	Nei	5
B19	Holmstad	Nei	3
B20	Kjerringvika	Ja	
B21	Valfjorden	Nei	2
B31	Bøstranda	Ja	
B32	Steiro	Nei	3
B33	Steiro	Nei	3
B51	Sigerfjord	Nei	Ingen begrensning
B52	Sigerfjord	Nei	4
B/O51	Sigerfjord	Nei	3
B53	Sigerfjord	Nei	4
B54	Sigerfjord - Langbakken	Ja	
B55	Sigerfjord - Langbakken	Nei	4
B56	Sigerfjord - Langbakken	Ja	
B57	Dalsand	Nei	4
B58	Dalsand	Nei	4
B59	Storhaugen	Nei	5
B71	Maurnes	Nei	4
B72	Maurnes	Nei	5
B73	Leirbogneset	Ja	
B/N81	Jennestadosen	Ja	
B85	Jennestadosen	Nei	4

B/N81	Vikosen	Nei	4
Områder som ikke krever regulering i Sigerfjord:			
B 51 Fortetting i eksisterende boligområde			
<ol style="list-style-type: none"> 1. Det skal ikke etableres nye adkomster fra Sigerfjordveien. 2. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng og eksisterende bebyggelse i høyde og størrelse. 3. Det skal dokumenteres at ny bebyggelse ikke tar betraktelig kvalitet fra eksisterende bebyggelse. Dette skal minimum dokumenteres med: sol/skyggediagram og snitt som viser ny og eks bebyggelse i terrenget. 			
B/O51 – bolig og offentlig tjenesteyting.			
- Før boligbygging tillates skal behovet for utvidelse av barnehagen med uteområder vurderes.			
B52 og B53 Randbebyggelse Sigerfjordveien			
<ul style="list-style-type: none"> - Eksisterende atkomst fra Sigerfjordveien skal benyttes - Minimum tomtestørrelse 1.5 daa - Før utbyggings av boliger på gnr/bnr 3/79 kan tillates, skal behovet for utvidelse av barnehagen vurderes. 			
B54 og B55			
- Det skal avsettes buffersone på 20 m mot lysløypetrase			

§ 2.2 Fritidsbolig
I byggeområder avsatt til fritidsbebyggelse tillates oppføring av ny fritidsbebyggelse samt utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse inntil det angitte omfang for planperioden. For områdene SF11-SF16 tillates også oppføring av ett naust for hver hyttetomt.
Lokalisering og omfang
<ul style="list-style-type: none"> • Ved utbygging av enkelttiltak eller små grupper med 1-4 enheter skal det vedlegges og godkjennes situasjonsplan før byggetillatelse kan gis. Situasjonsplanen skal vise tiltakets tomteinndeling, plassering av bygninger, adkomst og omfang samt løsning for vann- og avløp. • Konsentrert utbygging av 5 eller flere enheter krever alltid regulering.
Utnyttelsesgrad
<ul style="list-style-type: none"> • Utnyttelsesgrad: maks 30 % BYA • BYA: Uavhengig av tomtestørrelse, skal bebygd areal på tomta ikke overstige 160 m². • Eventuelt naust på tomta, medregnes ikke i beregningen av 160 m² BYA. • Maks tomtestørrelse: 2 daa • Maksimal mønehøyde skal normalt ikke overstige 5 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå. I særskilte tilfeller kan det tillates inntil 7,5 meter mønehøyde dersom: <ul style="list-style-type: none"> ○ Det ikke medfører ulempe for naboer eller er dominerende i nærområdet (dokumentert fjernvirkning og nærvirkning kan kreves av kommunen før byggetillatelse eventuelt gis)
Organisering og utforming
<ul style="list-style-type: none"> • Det tillates kun en fritidsbolig per eiendom. • Ved utforming og plassering av fritidseiendom og materialvalg skal det tas sterke hensyn til landskap og terreng. • Bebyggelse og infrastruktur skal plasseres slik at behovet for sprenging minimeres. • Uthus, anneks m.fl. skal underordnes hovedbygningen. • Inngjerding, skilting, bom og lignende privatiserende tiltak tillates ikke. Unntak: Inngjerding kan tillates dersom den er del av landbruksdrift/utmarksbeite for å

<p>unngå skader på husdyr og/eller materielle verdier. Inngjerding skal avklares med tilstøtende grunneier og eventuelt beiteberettiget.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hensynet til stedbunden næring skal vektlegges ved planlegging og fradeling av nye hyttetomter. Dette gjelder særskilt hensynet til husdyr på beite. • Ved regulering av felt til fritidsboliger skal behovet for felles småbåthavn/flytebrygge vurderes. • Det skal benyttes jordfarger og ikke-reflekterende materialer i vegger og tak. 			
Følgende nye områder avsettes til fritidsbolig		Krav om regulering	Maks antall fritidsboliger uten regulering:
F11	Sildpollneset	Ja	-
F82	Bogneset	Ja	-
F25	Langvatnet	Nei	2
F16	Håkabogen/Valsneset	Nei	5
F17	Grytting	Nei	5
F18	Grytting	Nei	2
F19	Sølferstranda/Daljord	Nei	5
F12	Solum	Nei	5
F21	Ytre Melfjord	Nei	5
F20	Indre Melfjord	Nei	5
F13	Helfjord	Nei	5
F14	Storvatnet	Nei	5
F15	Hornvatnet	Nei	5
F22	Valfjordvatnet - Oshaugvatnet	Nei	3
F23	Valfjordvatnet - Oshaugvatnet	Nei	3
F24	Straumfjorden	Nei	2
F41	Blokken	Nei	5
F72	Reinsnesdalen	Nei	2
F74	Reinsnesdalen	Nei	2
F75	Reinsnesdalen	Nei	2
F80	Sørfjorden	Nei	5

§ 2.3 Bolig og fritidsbolig		
Formål		
I formålsområde for bolig og fritidsbolig tillates oppføring av boliger og fritidsboliger inntil det angitte omfang for planperioden.		
Lokalisering og omfang		
<ul style="list-style-type: none"> • Ved utbygging av enkelt tiltak eller små grupper med 1-4 tomter skal det vedlegges og godkjennes situasjonsplan før byggetillatelse kan gis. Situasjonsplanen skal vise tiltakets tomteinndeling, plassering av bygninger, adkomst og omfang samt løsning for vann- og avløp. • Nye bolig og fritidsboliger skal som hovedregel ikke samlokaliseres. 		
Utnyttelsesgrad, organisering og utforming jf		
<ul style="list-style-type: none"> • Jf. §§ 2.1 og 2.3 		
Annet		
<ul style="list-style-type: none"> • Tiltak innenfor formålet krever som hovedregel ikke regulering, men planmyndigheten kan kreve regulering dersom uforutsette forhold avdekkes/oppdages. • I områder avsatt til LNF-B b/fr/n tillates boliger omdisponert til fritidsboliger. 		
Følgende områder avsettes til spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse		Antall nye boliger/fritidsboliger som tillates i planperioden (omdisponering medregnes ikke)
B/F21	Strekningen mellom Sildpollen og Straumfjorden på Eidsfjord østside	10
B/F11	Bjørndalsfjorden	7
B/F41	Blokken	10
B/F81	Godfjorden (vestside nord til Myrlandsdalen)	10
B/F72	Hognfjorden	2
B/F73	Hognfjorden	2
B/F42	Djupfjorden	4
B/F43	Brokløysklubben	5
B/F44	Spjutvik	5
B/F71	Roksøy	8

§ 2.4 Offentlig eller privat tjenesteyting

Formålet omfatter byggeområder for offentlig eller privat tjenesteyting som skole, barnehage, anlegg for helse, omsorg- og sosiale tjenester og kommunaltekniske anlegg mv.

§ 2.5 Grav- og urnelunder

Formålet omfatter kirkegårder og gravplass mm.

Tiltak skal dokumentere tilfredsstillende krav til universell utforming, parkering og adkomst for myke trafikanter.

§ 2.6 Idrettsanlegg

Formålet omfatter eksisterende og nye idrettsanlegg, golfbaner m.fl.

Følgende områder avsettes til idrettsformål i kommuneplanen

Maurnes	Fotballbane
I 51 Sigerfjord Golfbane	Golfbane
I 52 Sigerfjord , Storhaugen Ski- og akebakke	
Jennestad	Travbane
Holmen	Fotballbane
Sandstranddalen	Skytebane
Kleiva	Fotballbane
Folkvang	Fotballbane
Sigerfjord	Fotballbane
Sigerfjord	Lysløype

I51 Sigerfjord golfbane

- Området skal benyttes til golfbane og tursti for allmennheten,. Turstien skal benyttes til passering gjennom området, men ikke for lengre opphold.
- Det skal opparbeides sti gjennom området som skal være tilgjengelig for allmennheten. Stien skal plasseres slik at den ivaretar sikkerheten for turgåere på en god måte. Stien skal skiltes
- Det skal ikke oppføres bygninger i området. Det kan tillates oppsetting av et klubbhus og driftbygg for golfklubben i tilknytning til Sigerfjordveien.

Ved opphør av golfanlegget skal området tilbakeføres til LNF

I 52 Sigerfjord, Storhaugen Ski- og akebakke

Deler av området ligger innenfor skredområdet og grunneier er ansvarlig for å påse at det ikke er aktivitet i området når det er snøskredfare.

§ 2.7 Råstoffutvinning

Formålet omfatter eksisterende og nye områder for råstoffutvinning:

1. Det stilles krav om reguleringsplan for uttak av masse.
 - Unntak: Masser til egen bruk på egen eiendom eller eiendom som gårdbruker på annen måte har disposisjonsrett til.
2. Det er krav om konsesjon med driftsplan for alle uttak på mer enn 10 000 kubikkmeter. Driftsplan utfyller reguleringsplan.
3. Massetak skal til enhver tid sikres slik at det ikke oppstår fare for fallulykker.
4. Innenfor formålsområdet kan det i driftsfasen føres opp konstruksjoner og bygninger i tilknytning til driften.
5. Igangsettelse, driftsfasen og avslutning av massetak skal skje etter godkjent reguleringsplan hvor området gis en best mulig utnyttelse og landskapsmessig tilpasning.
6. Masseuttak på Kringelen og i Kjerringnesdalen skal tilpasses flytting av tamrein gjennom området. Drifta i masseuttaket kan ved behov kreves stanset i den mest kritiske tidsperioden for flytting av rein og beiting. Denne tidsperioden er fra januar til april.
7. Ved regulering til råstoffutvinning skal etterbruk dokumenteres.

Følgende nye områder avsettes til råstoffutvinning		Krav om regulering
R11	Langvatnet	Ja
	Jennestad grafitt	Ja (regulering igangsatt)
Følgende eksisterende områder avsettes til råstoffutvinning		Krav om regulering
R12	Kringelhøgda	Ja
	Gullkista	Nei (eksisterende plan)
	Austpollen	Nei (eksisterende plan)
R51	Kjerringnesdalen	Nei (inngår i planområdet for Hålogalandsvegen)
R13	Godfjorden	Ja
	Karihaugen	Nei (eksisterende plan)
	Sandstranddalen	Nei (eksisterende plan)
	Ramnflauget	Ja (ved utvidelse utover regulert område)
R14	Vikeidet	Ja Unntak: Uttaket krever ikke regulering, forutsatt at massene er til eget bruk inntil 10 000 m ³ .

§ 2.8 Næring

Formålet omfatter eksisterende næring og industriarealer, men omfatter ikke primærnæringene

Følgende nye områder avsettes til næring		Krav om regulering
N71	Holmen	Ja
N72	Vidbukta (Forfjorden)	Ja
Fremtidig reguleringsplan for N72 skal dokumentere gjennomføring av tiltak som sikrer uhindret flyttelei for tamrein forbi/gjennom området. Slike tiltak skal være gjennomført, før andre utbyggingstiltak kan godkjennes. Funksjonen - uhindret flyttelei, skal dokumenteres før andre tiltak kan godkjennes.		
Følgende eksisterende områder avsettes til næring		Krav om regulering
N14	Frøskeland (betong)	Nei
	Sigerfjord (Vesterålsprodukter)	Nei

	Rise (Powerfarming)	Nei
	Husvika	Nei
	Sildpollen	Ja
	Maurnes	Nei
	Blokken	Ja

§ 2.9 Fritids- og turistformål

Formålet omfatter eksisterende og nye områder for fritid og turisme.

1. Innenfor området tillates oppstillingsplass for campingvogner med tilhørende sanitæranlegg, spikertelt, strøm etc.
2. Det settes ingen øvrige begrensninger for utnyttelsesgraden innenfor disse områdene.

For Prestdalen/Turlagsstua (F/T21):

Innenfor en radius av 100 meter fra punktfestet til eksisterende hytte tillates følgende:

- Hytta kan påbygges med anneks, vedlager, tilsynskvarter, dagsturdel og toalett. Disse funksjonene kan også tillates oppført i separate bygg innenfor området.
- Boring etter grunnvann og tilhørende anlegg for vanntilførsel frem til hytta tillates.
- Det tillates oppført gapahuk og utekjøkken på inntil 30 m².
- Inngjerding av hensyn til beitedyr tillates.
- Anlegg for strømproduksjon til turlagsstua, herunder liten vindmølle med turbin, tillates oppført.
- Maks utnyttelsegrad for tomte: 40 % BYA

I FT11, FT71, FT72 og FT73 tillates oppført naust og småbåtanlegg. Områdene kan tilrettelegges for utleievirksomhet med rorbuer. Områdene kan ikke benyttes til oppføring av bolig eller fritidsbolig. Samlet utnyttelsesgrad for nevnte områder settes til 40% BYA.

Bestemmelsene i § 6.7 vil gjelde for nevnte områder.

Følgende eksisterende områder avsettes til formålet		Krav om regulering
FT11	Kvassneset	
FT02	Røyknes (Godfjorden)	Nei
FT03	Røyknes (gamle skolen)	Nei
FT	Blokken	Nei
FT21	Prestdalen (Turlagsstua)	Nei
FT71	Hognfjord	Nei
FT72	Stamnes	Nei
FT73	Hognfjord	Nei

§ 2.10 Vindkraftanlegg

Formålet omfatter arealer avsatt til vindkraftutbygging med tilhørende infrastruktur og bygninger. Tiltak innenfor området fremgår av villkårene for konsesjon mv.

Følgende eksisterende områder avsettes til formålet		Krav om regulering
VK1	Ånstadblåheia	Nei

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.1 Veg

Vegareal inkluderer kjørebane med vegskulder samt grøfteanlegg.

1. Jf. vegloven er det for riks- og fylkesveger en generell byggegrense på 50 meter fra senterlinje veg.
2. For kommunale veger er byggegrensen 15 meter fra senterlinje veg.

§ 3.2 Havn

Områder avsatt til havn omfatter logistikk og næringsarealer relatert til sjøtransport. Det kan tilrettelegges for næring og industri innenfor området.

1. Det kan foretas fremtidige havneutbygginger (moloer, utdypinger, kaier etc.) etter avklaring gjennom reguleringsplan.
2. Det kan gjennomføres følgende tiltak innenfor havneområder uten reguleringsplan: Utvidelse av eksisterende kaier og moloer, bygging av mindre kaier, utlegging av flytebrygger, mindre utfyllinger. Dette forutsetter at omfanget av tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredninger.
3. I fiskerihavner skal fiskeriformål prioriteres.
4. I fiskerihavn er det tillatt med merder for levendelagring av fisk til slakting/prosessering. Fisken skal ikke føres i anlegget annet enn vedlikeholdsforing. Merdene må ikke være til hinder for annen bruk i havnen eller ferdselen inn og ut av havnen.
5. Ved utbygginger som omfatter mudring og flytting av masser skal grunnforholdene dokumenteres. Er det påvist eller mistenkes forurenset grunn skal dette også undersøkes. Avklaringene skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse. Ved fare for forurensing kreves det utslippstillatelse jf. forurensingsloven.
6. I havneområder kan det oppføres kai, havnelager og andre bygninger og anlegg for betjening av skipstrafikken og andre transportmidler samt parkeringsplasser.
7. Bygg og anlegg for næring og industri tillates oppført.
8. Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan dersom det ikke endrer eksisterende transportnett og det ikke er i strid med annet lovverk.
9. Vesentlig arbeid eller tiltak, samt fradeling til slike formål, er ikke tillatt uten at eiendommen/området inngår i reguleringsplan.
10. Ved utforming av detaljplan skal hensynet til universell utforming ivaretas og beskrives særskilt.
11. H31 skal være ferdig utbygd før utbygging av H32 kan tillates.

Det legges til rette for nytt havneavsnitt/maritim industri fra Ånstadstjøen og nordover til Bygdneset.

Følgende nye områder avsettes til havn		Krav om regulering
H31	Bygdneset	Ja
H32	Bygdneset	Ja
N71	Holmen	Ja
	Eidsfjorden (grusmottak)	Nei
	Maurnes (fiskerihavn)	Nei (eksisterende plan)
	Godfjorden (fiskerihavn)	Nei (eksisterende plan)

§ 3.3 Traseer for teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur i jord kan anlegges uavhengig av arealformål. Dette forutsetter at traseen er tilbakeført til opprinnelig tilstand når arbeidet avsluttes.

Unntak:

- Teknisk infrastruktur tillates ikke lagt gjennom arealer som er vernet etter særlover: naturvernområder, kulturvernområder etc.

4. Grønnstruktur

§ 4.1 Barnetråkk

1. Dokumenterte barnetråkk, stier og veier m.fl. som knytter sammen bebygde områder med friluftsområder og utmark skal ikke bebygges eller endres uten at funksjonen blir erstattet med likestilt eller bedre alternativ løsning.
2. Ved søknad om tiltak og/eller regulering skal barnetråkk registreres og hensyntas jf.- pkt. 1.

§ 4.2 Buffersone Sigerfjord

- Områdene GB (grønn buffersone) i plankartet er avsatt til buffersone mellom næring/industriarealer og boligområder.
- Områdene skal opparbeides med vegetasjon som på best mulig måte skjermer boligbebyggelsen fra næringsområdet i forhold til støy, støv og visuelt.
- Buffersonen skal etableres ved videreutvikling og endring av dagens drift, og skal være opparbeidet før eventuelle nye brukstillatelser gis.

5. Landbruks-, natur- og reindriftsformål samt friluftsliv

§ 5.1 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift, samt gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

1. I LNFR-områder er det ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruksdrift/stedbunden næring. Dette kan være ulike typer driftsbygninger og nødvendige boliger knyttet til landbruksdrift eller annen primærnæring.
2. Eksisterende boliger og fritidsboliger i LNFR-områdene kan etter søknad påbygges jf. § 2.1 og § 2.2 og oppgraderes til dagens standard.
3. Gapahuker som fremmer friluftslivet og er åpne for allmennheten, tillates.
 - Gapahuker tillates oppført tilknyttet turmål eller led til slikt turmål. Med gapahuk menes skjul med bål plass på inntil 10 m² BYA. Inntil 2 gapahuker tilknyttet hvert enkelt turmål, eller led til turmålet, tillates oppført.
4. Jakttårn tillates i områder hvor storviltjakt er tillatt. Med jakttårn menes midlertidig konstruksjon med høyde på inntil 10 meter for bruk i jaktutøvelse. Inntil 5 jakttårn tillates oppført innenfor hvert enkelt jaktfelt.
5. Eksisterende driftsbygninger kan etter søknad påbygges i et begrenset omfang og oppgraderes til dagens standard.
6. Nye driftsbygninger for primærnæringene, tilknyttet eksisterende driftsenheter, tillates oppført i en avstand fra strandsonen som ikke er nærmere enn eksisterende bygningsmasse.
7. Eksisterende naust kan oppgraderes i henhold til rammer i planbestemmelsen § 6.7

§ 5.2 Spredt boligbyggelse

Formål

I formålsområdet for spredt boligbygging tillates oppført eneboliger og tomannsboliger med tilhørende garasje, uthus etc. inntil det angitte omfang i planperioden.

Lokalisering og omfang

- Ved utbygging av enkelttiltak eller små grupper med 1-5 boenheter skal det vedlegges og godkjennes situasjonsplan før byggetillatelse kan gis. Situasjonsplanen skal vise tiltakets tomteinndeling, plassering av bygninger, adkomst og omfang samt løsning for vann- og avløp.
- Tiltak tillates ikke i områder angitt til beite, flyttelei eller kalvingsområde for tamrein.

Utnyttelsesgrad

- Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 7,5 meter over gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- Utnyttelsesgrad: 30 % BYA.
- Maks tomtestørrelse: 2,5 daa

Organisering og utforming

- Det kan fradeles tomter til boligformål innenfor gårdstun som ikke inngår i aktiv landbruksdrift.
- Inngjerding, skilting, bom og lignende privatiserende tiltak tillates ikke. Unntak: Inngjerding kan tillates dersom den er del av landbruksdrift/utmarksbeite for å unngå skader på husdyr og/eller materielle verdier. Inngjerding skal avklares med tilstøtende grunneier og eventuelt beiteberettiget.

Annet:

- Tiltak innenfor formålet krever som hovedregel ikke regulering, men planmyndigheten kan kreve regulering dersom uforutsette forhold avdekkes/oppdages.

Følgende områder avsettes til spredt boligbyggelse		Antall nye boliger som tillates i planperioden
SB11	Torneset	5
SB12	Stranda/Grimsbogen	5
SB13	Holmstad/Nygård	5
SB14	Valfjord	5
SB15	Vikosen	5
SB71	Hognfjord	5
SB72	Hognfjord	5
SB73	Hognfjord	5
SB74	Hognfjord	5
SB76	Maurnes	5
SB77	Liland	5
SB78	Hognfjord	4
SB21	Holand	5
SB79	Kvalsaukan	5
SB75	Reinsnes	3

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§ 6.1 Funksjonell strandsone

1. Den funksjonelle strandsonen er den sonen som står i innbyrdes samspill med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Sonen kan være smalere enn 100-metersbeltet.
2. Bestemmelsen gjelder i områder som ikke er avsatt til utbyggingsformål.
3. Flomsonen omtales mer detaljert i § 7.3
4. Bygging tillates ikke på arealer lavere enn grensen for funksjonell strandsone. Funksjonell strandsone er arealer som:
 - Ligger mellom sjø og offentlig vei.
 - Ligger mellom sjø og private bilveier som er tilgjengelige for alle.
 - Ligger mellom sjø og eksisterende bolig- fritid- eller næringsbebyggelse inkludert gårdstun.
 - Områder under kote 20.
 - Er vernet etter andre hensyn og/eller særlover.
5. Sjørelaterte næringsetableringer og bygninger som er nødvendige for drift i primærnæringer og annen stedbunden næring, prioriteres fremfor andre tiltak.
 - For slike tiltak skal det vedlegges og godkjennes situasjonsplan før byggetillatelse kan gis. Situasjonsplanen skal vise plassering av bygninger, adkomst og omfang, parkering samt løsning for vann- og avløp.
 - Nye driftsbygninger for primærnæringene, tilknyttet eksisterende driftsenheter, tillates oppført i en avstand fra strandsonen som ikke er nærmere enn eksisterende bygningsmasse tilknyttet driftsenheten.
6. Gapahuker tilknyttet turmål eller led til slikt turmål, tillates oppført
 - Med gapahuk menes skjul med bål plass på inntil 10 m² BYA. Inntil 2 gapahuker tilknyttet hvert enkelt turmål, eller led til turmålet, tillates oppført.
 - Jakttårn tillates i områder hvor storviltjakt er tillatt. Med jakttårn menes midlertidig konstruksjon med høyde på inntil 10 meter for bruk i jaktutøvelse. Inntil 5 jakttårn tillates oppført innenfor hvert enkelt jaktfelt.
7. Det tillates ikke installasjoner som kan forringe kulturminneverdier, jordbruks-, skogbruks-, eller reindriftsinteresser.
8. Fasadeendringer som ikke hindrer allmennhetens tilgang til strandsonen og som ikke forringer kulturminneverdier tillates.

§ 6.2 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Innenfor formålet kan det legges til rette for ferdsel, farleder, fiske, drikkevann, natur- og fritidsområder.

Akvakultur tillates ikke i sjøarealer angitt med sosi-kode 6001.

§ 6.3 Vassdrag

I områder langs vassdrag (elver, bekker, innsjøer m. fl.) er det ikke tillatt å føre opp ny bebyggelse eller andre varige konstruksjoner i en avstand på 30 meter fra vannkant /strandlinje.

§ 6.4 Områder avsatt til akvakultur (A-område)

1. Arealet angis som A-område
2. Oppdrett av skjell og fisk tillates kun på areal avsatt til A-område.
3. Hele anlegget, med fortøyninger, fôrflåte og evt. boliger på sjø skal ligge innenfor områder hvor det tillates akvakultur.
4. Fortøyninger må ikke hindre fri ferdsel for mindre fartøy mellom anlegget og land. Fortøyninger skal festes under laveste lavvann.
5. Ved søknad om plassering av anlegg i områder hvor det er fare for snø- og steinsprang etter NGI sitt faresonekart, skal det foreligge geotekniske vurderinger før tiltak kan tillates.
6. Kommunen kan kreve reguleringsplan for alle nye akvakulturanlegg og ved endring av eksisterende anlegg jf. pbl. § 11-9 pkt 1.
7. For de deler av A-områder som kommer i konflikt med farleder jf. AIS-registreringer (hvit sektor), skal dette angis som fortøyningsområde. I fortøyningsområder tillates ingen installasjoner grunnere enn 25 meters dybde.

Følgende nye områder avsettes til akvakultur		Krav om regulering
A81	Bremnesøya	Nei
A21	Holand/Rise	Nei
Følgende eksisterende områder avsettes til akvakultur		Krav om regulering
A11		Nei
A12		Nei
A13		Nei
A14		Nei
A15		Nei
A71		Nei
A41		Nei
A42		Nei

§ 6.5 Farleder

1. Areal satt av til farled omfatter viktige områder for båttrafikk, inkludert sjøareal i havner og fiskerihavner. Sonen omfatter normalt en bredde på 500 meter på hver side av farleden.
2. I eller i nærhet av farled kan det ikke etableres anlegg eller installasjoner som er til hinder eller fare for vanlig sjøveis ferdsel. Fortøyninger ol. innenfor hvit sektor, skal ikke plasseres grunnere enn 25 meters dybde.
3. Det skal ikke etableres anlegg, fortøyninger, kabler mv. som på noen måte kan vanskeliggjøre bruk av havneområder
4. Ankringspunkt for oppdrettsanlegg hvor hele installasjonen er minimum 25 meter under laveste lavvann kan tillates etter godkjenning fra kystverket.

§ 6.6 Drikkevann

Drikkevanskildene skal vernes slik at trusler mot drikkevannsforsyningen minimeres, dette gjøres ved bruk av hensynssone jf. § 7.5. Følgende vann/vassdrag angis som drikkevanskilder:

Kommunale vannverk:		Vannkilde:
RP 1994085	Sortland vannverk	Storvatnet

H110-8	Holand vannverk	Holandsvatnet
RP 2004211	Maurnes vannverk	Lilandsvatnet
H110-10	Blokken vannverk	Mølldalsvatnet
H110-2	Nevernes vannverk	Gårdsvannet
H110-6	Østre Godfjord vannverk	Gunneseelva
H110-4	Vestre Godfjord vannverk	Innerelva
Private vannverk:		Vannkilde:
H110-7	Indre Eidsfjord vannverk	Middagsvannet
H110-1	Frøskeland vannverk	Seterdalsvatnet
H110-3	Jennestad vannverk	Lamarkvatnet
H110-9	Strand vannverk	Kringelvatnet
H110-8	Holand vassverk	Holand vannverk

§ 6.7 Småbåthavner, brygge, naust

1. Formålet omfatter byggeområder for småbåtanlegg i sjø og på land, lagringsplass for båt, parkering, slipp, lagerbygg, fellesbygg, naust, servicebygg, molo og bølgevern.
2. Naust defineres som bygg i en etasje for oppbevaring av båt, fiskeredskaper og utstyr. Naust tillates ikke innredet til overnatting/hyttebruk etc.
3. Landareal skal utformes med tanke på god tilgjengelighet for allmenn ferdsel og universell utforming. Det skal være mulig for allmenheten å ferdes foran naust og mellom naustgrupper.
4. Inngjerding og lignende privatiserende tiltak tillates ikke.
5. For naust med adkomstvei for bil, skal det tilrettelegges for minimum 1 p-plass pr. 3 båtplasser.
6. Maks 35 m² BYA per naust.
7. Mønehøyde skal være under 5 meter fra normalt høyvann (NGO-nullpunkt landkart) eller terrengnivå under bygning.
8. I naustområde kan det etableres båtøpptrekk og slip.
9. Naustområde skal reguleres ved utbygging av 4 eller flere naust i planperioden.
10. Altan/utkraging tillates ikke.
11. Ved vesentlig utvidelse av eksisterende småbåthavn eller etablering av ny småbåthavn kreves det normalt reguleringsplan. Reguleringsplanen skal fastsette småbåthavnens utstrekning både i sjø og på land og skal omfatte adkomst og parkering.
12. Bryggeanlegg og bølgebrytere skal utformes og plasseres slik at tilstrekkelig vanngjennomstrømning sikres for å opprettholde vannkvalitet. Ved regulering av moloer i stein eller betong skal endring av strømningsmønster, vannutskifting og mudderdannelse vurderes jfr. PBL § 11-9 nr. 8.
13. Nye anlegg skal tilrettelegges for renovasjon. Miljøfarlig avfall skal tas hånd om etter gjeldende regelverk jfr. PBL § 11-11 nr. 3.
14. Båthavner med servicebrygge/slip eller andre områder for båtpuss og opplag bør være utstyrt med oljeutskiller og oppsamlingsanordning med fast dekke for avvirket materiale fra vedlikehold av båter jfr. PBL § 11-11 nr. 3.

Følgende nye områder avsettes til småbåthavn og naust	Krav om regulering:	Antall nye naust som tillates i planperioden
Stranda	Nei	10
Holmstad (nord for Kvassneset)	Nei	10
Jennestadosen	Ja	-
Selnes	Ja	-
Jektbogen/Verholmen	Ja	-
Eidbukta (Hognfjorden)	Nei	4
Hognfjord	Nei	4
Sigerfjord 1	Ja	-
Sigerfjord 2	Ja	-
Sigerfjord 3	Ja	-

§ 6.8 Strandsonen i Sigerfjord

G 51, G52, G53

- Området skal være allment tilgjengelig og kan benyttes til rekreasjon.
- Det tillates ikke etablering av naust eller brygger, naturlig fjære skal bevares.
- Det bør opparbeides sti gjennom områdene.

G54, G55, G57

- Områdene skal være allment tilgjengelig og det skal legges til rette for at allmenheten kan passere.
- Det kan etableres inntil ett naust pr eiendom med maks BYA 25m². Mønehøyde maks 3.5 m.
- Det tillates ikke tiltak som oppfattes som privatiserende, som altan, utkraging osv.
- Det tillates ikke etablering av flytebrygge. For båter som ikke kan trekkes opp, skal felles småbåthavn nyttes.
- Naturlig fjære skal bevares og det tillates ikke utfylling i området.

G56

- Området skal benyttes til felles rekreasjonsområde i tilknytning til småbåthavn
- Området er en del av det historiske landområdet for kullkrankaia og kaifronten er avsatt med hensynsone lokalt kulturvern.

Det kan etableres fellesanlegg i forbindelse med småbåthavna, disse skal ta hensyn til stedets historie.

7. Bestemmelser til hensynssoner

Sikrings- støy og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko

§ 7.1 Aktsomhetsområde for snø-, jord-, stein- flom- og sørpeskred (H310.1_)

Før utbygging kan tillates (gjelder alle typer tiltak) i slik sone, skal det gjennomføres geologiske vurderinger. Slik vurdering kan resultere i:

- Krav om geologisk undersøkelser
- Bygge- og deleforbud
- Krav om spesifiserte avbøtende tiltak før andre tiltak kan godkjennes
- Området frigis uten krav om videre tiltak eller undersøkelser

§ 7.2 Aktsomhetsområde for marine løsmasser (potensiell kvikkleireforekomst)

1. I områder under marin grense med marine avsetninger, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan, eller ved enkeltsaksbehandling, gjennomføres en geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfaren.
2. Hvis det blir funnet kvikkleire i området skal utbyggingens effekt på hele områdestabiliteten utredes av fagkyndig. Det skal også vurderes om planområdet kan bli berørt av skred som utløses utenfor planområdet. Undersøkelser skal være gjennomført og dokumentert før reguleringsplan sendes på høring. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres.

§ 7.3 Flomsone – kyst

I områder langs sjø skal bygninger ikke plasseres lavere enn NGO kote 5. Dette er en sammenstilling av fremtidig flomsone (kote 309) samt ytterligere 1,91 meter høyde for potensielle bølgepåkjenninger.

- Byggegrense fastsettes i plankartet.
- Sonen angis med byggegrense i kote 5 og byggeforbud gjelder for alt landareal under kote 5.
- Bygging i sonen tillates ikke.

Unntak:

- Småbåtanlegg i sjø.
- Molo.
- Kai og havneanlegg.
- Ved dokumentering av flomsikkerhet ved 200-års flom og maksimal bølgepåkjenning.
- Dersom utbyggingsområdet ligger skjermet mot bølgepåkjenninger, kan det bygges ned til kote 309. Kommunen kan kreve dokumentasjon for dette i hver enkelt byggesak.

§ 7.4 Flomsone – vassdrag (seROS)

Bygging og tiltak langs vassdrag må plasseres, prosjekteres og dimensjoneres slik at de ikke tar skade eller på annen måte blir berørt ved en 200-års flom.

§ 7.5 Drikkevann (H110.1-H110.11)

1. Sonen omfatter drikkevannskilder (private og offentlige vannverk) og nedslagsfelt for drikkevannskilder.
2. Ingen tiltak innenfor sonen tillates.
3. Bading i drikkevannskilder er ikke tillatt.

Sonen angis for drikkevannskildene opplistet i § 6.5 samt nedslagsfeltet for disse.

Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønstruktur, landskap eller bevaring av kulturmiljø, med angivelse av interesse.

§ 7.6 Landbruk (H510.1-H510.13)

Sonen omfatter sårbare områder for fremtidig landbruksnæring i Sortland kommune

I hensynssone landbruk tillates ikke tiltak som kan være til hinder for formålet med hensynssonen. Det tillates ikke spredt utbygging av bolig eller fritidsbolig. For andre tiltak skal aktuelle myndighet og bondelaget høres, og hensyn til landbruket skal vektlegges før tillatelse kan gis.

§ 7.7 Reindrift (H520.1)

Sonen omfatter flyttelei for reindriften.

I hensynssone reindrift tillates ikke tiltak som kan være til hinder for formålet med hensynssonen. Det tillates ikke spredt utbygging av bolig eller fritidsbolig. For andre tiltak skal aktuelle myndighet og berørt reinbeitedistrikt høres, og hensyn til reindriften skal vektlegges før tiltak kan settes i verk

§ 7.8 Kulturminner, kulturmiljø (H570.1-H570.5)

Med kulturminner menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til.

Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Følgende kulturmiljø er lokalt vernet i gjeldende plan:

- Jennestad handelsted
- Jennestad brygge
- Kinn (historisk bygningsmiljø)

Følgende kulturmiljø er lokalt vernet i ny plan:

- Lihallen, Sigerfjord,
- Trones, Sigerfjord (Våningshus, sjå og kårstue)
- Ellingsengården (Hovedhus, kårstue, fjøs og uthus)
- Kullkrankaia i Sigerfjord

1. Ved tiltak på eiendommer som grenser mot SEFRAK registrerte bygninger og/eller bygningsmiljø skal nye tiltak vise hensyn til disse, dersom SEFRAK-objektet har en reel verneverdi.
2. Ved regulering skal kulturminner og kulturmiljø vurderes og ivaretas.
3. Bygninger innenfor hensynssonen kan oppgraderes jf. § 2.1 og § 2.2, men det må ved oppgradering og utforming tas sterke hensyn til verneinteressene.
4. Alle tiltak i sjø skal oversendes Tromsø Museum for uttalelse før tillatelse kan gis.

§ 7.9 Hensynssone friluftsområde (H530.1-H530-26)

Friluftsområder kartlagt som *svært viktig* angis med hensynssone.

I friluftsområder tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle typer tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jf. § 1-6), også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter og lignende.

Unntak:

- Jakttårn. Med jakttårn menes midlertidig konstruksjon med høyde på inntil 10 meter for bruk i jaktutøvelse
- Gapahuker tillates oppført tilknyttet populære turmål eller led til slikt turmål. Med gapahuk menes skjul med bål plass på inntil 10 m².
- Inntil 2 gapahuker tilknyttet hvert enkelt turmål, eller led til turmålet, tillates oppført.
- Eksisterende bygninger kan etter søknad påbygges i et begrenset omfang og oppgraderes til dagens standard. Nye bygninger tillates ikke.

§ 7.10 Hensynssone naturområde (H560.1)

Områder avsatt til grønnstruktur skal utvikles og tilrettelegges for opplevelse, rekreasjon, lek og fysisk aktivitet for allmennheten. Områder med nasjonalt og regionalt viktige natur- og kulturverdier skal forvaltes på en måte som ivaretar verdiene.

I naturområder tillates det ikke utført tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jf. pbl § 1-6), også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter og lignende. Ved tiltak i områder som grenser til naturområdene skal det vises særlig hensyn, slik at naturområdene ikke tar skade.

Unntak:

- Skjøtsel i henhold til skjøtelsesplaner godkjent av kommunen eller fylkesmannen.
- Enkle tilretteleggingstiltak. Disse skal være reversible.

§ 7.11 Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet. (710+plan-id.)

Hålogalandsvegen

Planområdet for fremtidig RV85/E10 – Hålogalandsvegen båndlegges med midlertidig forbud mot tiltak frem til gyldig reguleringsplan foreligger. Bygge og delingsforbudet gjelder i 4 år fra vedtak av arealplanen, men kan etter søknad til departementet forlenges med ytterligere 4 år.

Byplan

Sentrumsformål, kjøpesenter og forretninger tillates ikke utenfor byplanområdet. Unntak: Dagligvare og storkiosk i kommunens tettsteder: Jennestad, Holmstad, Maurnes, Sigerfjord, Holand og Blokken. Kommuneplanen har ikke tilbakevirkende kraft for eksisterende etableringer.

Grafitt – Jennestad

Det er igangsatt en reguleringsprosess for utvinning av grafitt på Jennestad. Området avklares gjennom detaljregulering.

§ 7.12 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret.

Alle reguleringsplaner skal fortsette å gjelde med unntak av følgende:

- 005 Sigerfjord
- 059 Indre Trones
- 226 Reinsnes

§ 7.13 Sone for båndlegging – sikringssone tilknyttet storulykkevirksomhet (H740.1-H740.2)

I hensynssonen tillates det ikke utført tiltak. Forbudet gjelder alle typer tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven (jf. pbl § 1-6), også midlertidige og flyttbare bygninger, konstruksjoner og anlegg, campingvogner, bobiler, partytelt, husbåter og lignende.

Unntak:

- Tiltak tilknyttet drift av masseuttaket innenfor sonen, tillates.

§ 7.14 Andre sikringssoner, høyderestriksjoner/byggerestriksjoner omkring Stokmarknes lufthavn Skagen (H190)

1. Innenfor hensynssonene H190_1 og H190_2 gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplanen for Stokmarknes lufthavn Skagen, Avinors tegning ENSK-P-10 datert 14.01.2010. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på restriksjonsplanen. Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor. Vedlagte saksbehandlingsrutine gjelder for håndtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen på lufthavnen.
2. Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssonene H190_1 og H190_2 skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egne hensynssoner på reguleringsplanene, jf. Plan- og bygningsloven §§ 12-6 og 12-7. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt byggehøyde (mønehøyde) på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen ENSK-P-10 for lufthavnen.
3. Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H190_3, dvs. områder med byggerestriksjoner rundt flynavigasjonsanlegg ved Stokmarknes lufthavn Skagen vist med røde streksymboler på Avinors tegning ENSK-P-10 datert 14.01.2010, skal håndteres etter vedlagte saksbehandlingsrutine. For områder beliggende mellom de

viste koter, skal byggerestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon.

Følgende saksbehandlingsrutine skal følges i forhold til utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen.

Kommunen skal først kontrollere om et omsøkt tiltak er under eller over hinderflatene rundt rullebanen. Dersom tiltaket penetrerer/skjærer gjennom hinderflatene i restriksjonsplanen, er det i strid med høyderestriksjonene etter BSL E 3-2, kapittel 10, og derved underlagt

dispensasjonsbehandling:

- En søknad om dispensasjon må rettes til Avinor, Postboks 150, 2061 Gardermoen.
- Avinor vil forelegge saken for Luftfartstilsynet som har dispensasjonsmyndighet i medhold av BSL E 3-2, § 18-2.
- Luftfartstilsynet foretar endelig behandling av dispensasjonssøknaden. Utbygger må dekke Luftfartstilsynets saksbehandlingsgebyr.
- Luftfartstilsynet kan i forbindelse med dispensasjonsbehandling forlange at utbygger bekoster en risikoanalyse for tiltaket, utført av firma som har nødvendig kompetanse på området.

Følgende saksbehandlingrutine skal følges i forhold til utsjekk mot byggerestriksjonsflatene rundt flynavigasjonsanleggene:

Saksbehandling ved byggesøknad innenfor byggerestriksjonsflatene (BRA-flatene) til flynavigasjonsanleggene, er som følger:

- Kommunen skal i første omgang kun kontrollere at BRA-flatene ikke brytes. Dette sikrer at det ikke blir unødvendig mye saksbehandling i forbindelse med den første vurderingen.
- Dersom bygget eller konstruksjonen ikke bryter BRA-flatene danner dette et grunnlag for at bygget kan tillates oppført med hensyn til kravene som gjelder NAV-anlegg for lufthavnen.
- Dersom bygget eller konstruksjonen bryter BRA-flatene skal en fagspesialist foreta en radioteknisk analyse av forholdet. Saken sendes inn til Avinor Flysikring AS, Postboks 150, 2061 Gardermoen eller post@avinor.no, for gjennomgang av fagspesialist. Utbygger må dekke kostnadene ved den radiotekniske analysen.
- Dersom analysen viser at den radiotekniske virkningen er under en, på forhånd klart definert akseptabel grense, er dette et grunnlag for at bygget kan tillates oppført med hensyn til kravene som gjelder NAV-anlegg for lufthavnen.
- Dersom analysen viser at den radiotekniske virkningen overskrider den akseptable grensen, kan bygget ikke anbefales oppført i den foreslåtte posisjonen.
- Avslaget skal begrunnelse av Avinor Flysikring AS, og det bør medfølge et forslag til endringer som vil kunne bringe virkningen under de akseptable grenser.

8. Retningslinjer

§ 8.1 Retningslinjer for dispensasjon

1. Gjenoppbygning etter brann vil representere en særskilt grunn for dispensasjon .
2. Endrede forutsetninger for kommuneplanens arealdel (planvedtaket) vil kunne representere en særskilt grunn for dispensasjon.

§ 8.2 Retningslinjer for reguleringsprosess

Krav til reguleringsprosesser:

1. Tiltakshaver er økonomisk ansvarlig for alle utgifter ved reguleringsprosessen frem til offentlig ettersyn er vedtatt. Tiltakshaver er økonomisk ansvarlig for gjennomføring av eventuelle utredningskrav etter offentlig ettersyn.
2. Kommunen krever søknad om oppstart planarbeid. Søknaden skal inneholde navn på tiltakshaver, navn på grunneier og navn på ansvarlig planlegger. Søknaden skal redegjøre for formålet med planarbeidet og planavgrensning. Planavgrensning skal oversendes kommunen som sosi-fil i siste versjon.
3. Oppstartsmøte skal baseres på søknad om oppstart planarbeid. Dette gjelder også dersom kommunen selv er tiltakshaver, ansvarlig planlegger eller grunneier.
4. Krav til reguleringen skal framlegges av kommunen før eller senest i oppstartsmøte.
5. Det skal skrives referat fra oppstartsmøte.
6. Referat fra oppstartsmøte skal forelegges politisk myndighet som vedlegg til oppstart planarbeid.
7. Konklusjoner fra oppstartsmøte skal tas inn i rådmannens innstilling og underlegges politisk behandling.
8. Oppstart planarbeid skal vedtas politisk.
9. Offentlig ettersyn av planforslag skal vedtas politisk.
10. Det skal gjennomføres ROS-analyse for planområdet samt planens influensområde før offentlig ettersyn kan vedtas. Analysen skal tilpasses detaljeringsnivået som kreves for reguleringsplan. Den generelle ROS-analysen for kommunen bør brukes aktivt ved utarbeidelse av slik analyse.
11. Forslag til vann- og avløpsplan skal forelegges planmyndigheten senest samtidig som planforslaget behandles for offentlig ettersyn.

Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige

1. Private forslagsstillere kan fremme forslag til detaljregulering. Plan- og bygningsloven stiller krav om at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Som oftest vil det være en plankonsulent med god kunnskap om plan- og bygningsloven, om hvordan planer utarbeides, og om hvordan planprosesser skal gjennomføres. Fagkyndig vil lette planprosessen og bidra til god dialog med kommunen.
2. **Fagkyndig skal ha tilstrekkelig kunnskap om:**
 - Plansystemet
 - Planprosessene
 - Plankart med kravspesifikasjon for utveksling av digitale plandata
 - Utarbeidelse av planbestemmelser
 - Utarbeidelse av planbeskrivelse og metodeanvendelse
 - Kommunale bestemmelser og retningslinjer
 - Nasjonal og regionale retningslinjer
 - Planutforming

3. Kommunen kan kreve dokumentasjon på at ovenfor nevnte krav er ivaretatt.
- Dokumentasjon er vitnemål for relevant høyere utdanning innen arealplanlegging.