



PLANBESTEMMELSER

og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2021-2031 Lødingen kommune

PLANID: 2021002

VEDTATT I KOMMUNESTYRET: 16.12.2021, SAK 145/21

REVIDERT: XX.XX.XXXX



Tekst med blå bakgrunn er juridisk bindende bestemmelser etter §§ 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11 i plan- og bygningsloven. Alle lovhenvvisninger i bestemmelsene er til plan- og bygningsloven (heretter kalt PBL.) dersom annet ikke er særskilt nevnt.

Tekst i kursiv er retningslinjer. Disse skal vektlegges ved behandling av enkeltsaker.

Planområdet omfatter hele Lødingen kommune.



Innhold

1	Krav om regulering og forholdet til eldre planer	5
1.1	Plankrav etter § 11-9 nr.1	5
1.2	Forholdet til vedtatte reguleringsplaner § 11-6	5
2	Generelle bestemmelser og retningslinjer	6
2.1	Utbyggingsavtaler, § 11-9 nr. 2	6
2.2	Rekkefølgekrav, § 11-9 nr. 4.....	6
2.3	Veiledere og Kommunale planer og normer § 11-9 nr. 3.....	6
2.4	Uteområdeplan	7
2.5	Universell utforming, § 11-9 nr. 5 og 8	7
2.6	Barn og unge, § 11-9 nr. 5 og 8 og § 28-7	8
2.7	Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, § 11-9 nr. 5	8
2.7.1	Byggegrense langs sjø	8
2.7.2	Byggetiltak i sjønære områder	8
2.7.3	Tiltak langs vassdrag	9
2.7.4	Krav til uteoppholdsarealer og lekeplasser.....	9
2.7.5	Byggegrense langs veg	10
2.7.6	Parkering	10
2.7.7	Garasje og mindre bygg i boligområder og LNFR-spredd bolig områder.....	11
2.7.8	Øvrige byggegrenser	11
2.8	Krav til løsninger for veg og samferdsel, §§ 11-9 nr. 3 og 11-10 nr. 4	11
2.9	Krav til løsninger for vann og avløp, § 11-9 nr. 3.....	12
2.10	Energi og klima, § 11-9 nr. 8.....	13
2.11	Estetikk, grønnstruktur og miljø, § 11-9 nr. 6.....	13
2.11.1	Krav til utforming og estetikk.....	13
2.11.2	Grønnstruktur og vannmiljø	13
2.11.3	Bygninger med støyfølsom bruk og støyende virksomhet.....	14
2.12	Kulturminner, § 11-9 nr. 7	14
2.13	Samiske interesser § 11-9 nr. 7 og 8	15
2.14	Krav om risiko- og sårbarhetsvurderinger, § 11-9 nr. 8	15
2.14.1	Radon.....	15
2.15	Krav til områder utsatt for skred-, flom- og stormflore, § 11-9 nr. 8.....	15
3	Bebyggelse og anlegg, § 11-7 nr. 1	17
3.1	Boligbebyggelse	17
3.1.1	Område B3-B5, § 11-10 nr. 1.....	17
3.1.2	Område B6a og B6b	18



3.2	Fritidsbebyggelse.....	18
3.3	Handel, forretning og kjøpesenter	18
3.4	Råstoffutvinning	18
3.5	Næringsbebyggelse, BN	19
3.5.1	BN1 – Næringsareal tettstedet.....	19
3.5.2	BN2 – Utvidet næringsareal Kåringsklubben.....	19
3.6	Fritids- og turistformål	19
3.6.1	BFT1 - Nymoen, Norsk caravan club	19
3.7	Idrettsanlegg	20
3.7.1	BIA1 - Motorsportbane.....	20
3.7.2	BIA2 og BIA3– Nærmiljøanlegg Hamndalen	20
3.8	Andre typer bebyggelse og anlegg.....	21
3.8.1	BAB1 og BAB2 – trafostasjoner	21
3.8.2	BAB3-BAB6 – naust	21
4	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, § 11-7 nr. 2.....	22
4.1	Ny trasé E10.....	22
4.2	Gang- /sykkelveg	22
4.3	SPA, Parkering	22
5	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, §§ 11-7 nr. 5 og 11-11	23
5.1	LNFR-områder (§§ 1-8, 11-9 nr. 5a og 11-11 nr. 4)	23
5.2	Spredt bebyggelse (§§ 11-7, nr. 5b og 11-11 nr. 2).....	24
6	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, § 11-7 nr. 6.....	27
6.1	Småbåthavn	27
6.2	Drikkevann.....	27
7	Hensynssoner § 11-8.....	28
7.1	Sikrings-, støy- og faresoner, § 11-8 a	28
7.1.1	Nedslagsfelt for drikkevann.....	28
7.1.2	Faresone for skred og ras.....	28
7.1.3	Faresone for flomfare.....	28
7.1.4	Faresone for kvikkleira.....	28
7.1.5	Faresone høyspent.....	28
7.2	Soner med særlige hensyn, § 11-8 c	29
7.2.1	Bevaring friluftsliv, naturmiljø og kulturmiljø	29
7.2.2	Bevaring av kulturmiljø rundt Vestbygd kirke, Hensynsone H570_1.....	29
7.3	Båndlegging etter lov om naturvern, § 11-8 d	30
7.4	Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, § 11-8 d	30



7.4.1	H710_2 Kåringen.....	30
7.5	Båndlegging etter lov om kulturminner, § 11-8 d.....	30
7.5.1	H730 Automatisk fredete kulturminner	30
7.5.2	H730_1 Lødingen middelalderkirkested.....	30



1 KRAV OM REGULERING OG FORHOLDET TIL ELDRE PLANER

1.1 Plankrav etter § 11-9 nr.1

Reguleringsplan kreves for alle byggeområder vist som framtidig bebyggelse i kommuneplankartet, med mindre annet er sagt under det enkelte formål.

I tillegg kreves regulering for gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø- og samfunn, jf. PBL § 12-1.

Det kan kreves reguleringsplan der det etter kommunens skjønn er snakk om større tiltak som til sammen eller hver for seg vil

- *Ha betydning for omgivelsene*
- *Berøre mange interesser/interessenter*
- *Ha betydning for nasjonale interesser eller nasjonal politikk*
- *Være i strid med kommunens vedtatte mål og prioriteringer*
- *Utløse behov for nærmere dokumentasjon, vurderinger og avklaringer*

1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner § 11-6

Ny arealdel til kommuneplan overstyrer og setter til side rettsvirkningene av eldre reguleringsplan så langt det er motstrid mellom planene.

Ny kommuneplanens arealdel opphever eksisterende arealplan med kommunedelplaner; Kommunedelplan for Lødingen og Kommunedelplan for Vågehamn.

Følgende regulerings- og bebyggelsesplaner skal snarest mulig oppheves gjennom en etterfølgende vedtaksprosess som følge av vedtak av kommuneplanen:

Plan-ID	Plannavn
1954001	Endret reguleringsplan Lødingen
1959001	Reg.plan vei til og plass til fergeleie
1959002	Et område gamle idrettsplass
1960001	Vei under Langbakken
1961002	Storhaugen
1961003	Område ved tennisbanen
1962001	Endret reg. av strøk langs Hambakken
1969001	Endret reg.pl. Lødingen sentrum, omleg. av fv
1969002	Utvidelse av Lødingen kirkegård
1976002	Reg.endring for tomt nr. 8, kv 13, Lødingen sentrum
1977001	Fiskebåthavn i Lødingen
1990002	Rev. 32 (Fiskebåthavn i Lødingen)
2000003	Reguleringsplan for Prestegårdsjordet øst (sykehjem Lødingen)
2002001	Bebyggelsesplan for gnr. 29, bnr. 19, 20 og del av bnr. 1 på Strand, Lødingen kommune
2011002	Reguleringsplan for Hustadstranda Lødingen Fisk AS



2 GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Gjelder hele planområdet uavhengig av arealformål.

2.1 Utbyggingsavtaler, § 11-9 nr. 2

Det kan inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger for gjennomføring av kommunal infrastruktur i hele kommunen. Utbyggingsavtaler kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Behov for utbyggingsavtale avklares ved oppstart av reguleringsplanarbeid.

Hovedprinsippet er at utbygger/grunneier besørger eller bekoster tilrettelegging av intern og ekstern teknisk og grønn infrastruktur, samt andre nødvendige tiltak innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet.

Reguleringsplan regulerer de fysiske realitetene som innhold og kvalitet og sikrer gjennomføring ved utforming av rekkefølgebestemmelser. Utbyggingsavtale regulerer gjennomføringen av kommunal arealplan ved å avklare partenes rettigheter og plikter, herunder hvem som skal finansiere tiltak og stå for gjennomføringen.

2.2 Rekkefølgekrav, § 11-9 nr. 4

Utbygging kan ikke igangsettes før det er etablert eller sikret godkjente tekniske anlegg for teknisk og grønn infrastruktur. Dette omfatter blant annet:

- Kjøreveg, parkering, trafikksikkerhetstiltak, holdeplass, mulighet for varelevering og søppelhåndtering
- Løsning for gående og syklende
- Anlegg for vann, avløp, overvann og vann for brannslukking
- Areal for lek og rekreasjon skal være ferdig opparbeidet senest samtidig med at boligene eller annet anlegg tas i bruk
- Miljøtiltak (støyskjerming, miljøoppfølgingsprogram med videre)
- Rekreasjonsområder, turveger eller lignende

Rekkefølgebestemmelser skal innarbeides i reguleringsplaner for å sikre at reguleringsplanen får de tilstrekkelige kvaliteter til å oppnå overordnede målsettinger.

Hva som anses som nødvendig og forholdsmessig fastsettes i reguleringsplan. Nødvendigheten av et tiltak/krav avgjøres av dets direkte, saklige og geografiske sammenheng med planen. Tiltaket må fylle et behov som oppstår, eller dempe en ulempe som utløses, av utbyggingen.

2.3 Veiledere og Kommunale planer og normer § 11-9 nr. 3

Kommunale samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og offentlig grønnstruktur skal tilfredsstille de krav som til enhver tid følger av kommunale planer og normer på de respektive områder. Jf. plan- og bygningsloven §§ 11-9 og 18-1.

Kommunale planer og normer utarbeides av de respektive fagorgan i kommunen og legger føringer for kommunens situasjon og prioriteringer med tanke på utbygging av infrastrukturtiltak.



Statens vegvesen sine håndbøker skal legges til grunn for utforming av vegger, gater og plasser dersom ikke annet kommer frem i den kommunale planen eller normen.

2.4 Uteområdeplan

Uteområdeplan skal følge som bilag til reguleringsplaner og ved søknad om byggetillatelse/bruksendring for større bygg. Uteområdeplanen skal vise forholdet mellom bebygd og ubebygd areal samt avslutning mot tilgrensende områder. Uteområdeplanen skal vise relevant informasjon sett i relasjon til det aktuelle tiltaket.

Detaljert utforming og innhold skal beskrives i reguleringsplan.

Uteområdeplanen skal utarbeides fargelagt i målestokk 1:200 eller 1:500, med dato og tegnforklaring.

Uteområdeplanen skal vise:

- Avgrensinger: Reguleringsgrenser (formåls grenser), funksjonsavgrensning og byggegrensener.
- Terrengforhold: Eksisterende terreng og framtidig terreng, Skråningsutslag og murer, avgrensning av terrenginngrep
- Trafikk: Areal for gående og kjørende trafikk (trafikksikkerhet), Parkering, Framkommelighet for brann og redning, renovasjon, brøyting (sporing), Tilgjengelighet for alle (Universell utforming), Snødeponier
- Vegetasjon: Eksisterende vegetasjon som skal bevares, Vegetasjonssoner og annet grøntareal, Ny vegetasjon
- Leke- og oppholdsarealer: Lekeplasser egnet for ulike aldersgrupper, Oppholdsareal, Vise sommer og vinterbruk
- Tekniske forhold: Avrenning for overflatevann og arealer avsatt til snølagring, Støyskjermer og støyvoller, Gjerder og nødvendig sikring
- Materialbruk i markdekker/ type dekke: grus, vegetasjonsdekke, asfalt, belegningsstein osv.
- Belysning: Anvise plassering og type belysning av uterom og stier/veger.

Uteområdeplan skal sikre at uteområder planlegges og opparbeides slik at anleggets funksjonalitet, utforming, drift og levetid blir best mulig for brukere og eiere.

Kommunen kan for alle tiltak kreve illustrasjoner i det format kommunen finner tjenlig: 3D-modelleringer, perspektiv, nødvendige snitt o.l.

2.5 Universell utforming, § 11-9 nr. 5 og 8

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, kollektivanlegg, trafikkanlegg med mer. For uteområder, atkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i til enhver tid gjeldende forskrift. Det skal redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt i alle reguleringsplaner og utbyggingsprosjekter, både innenfor planområde og mot tilstøtende planer.

Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne og Eldrerådet er høringspart i alle reguleringsprosesser.



2.6 Barn og unge, § 11-9 nr. 5 og 8 og § 28-7

Barn og unges interesser skal dokumenteres og sikres ved planlegging og gjennomføring av nye tiltak.

Ved fortetting og ved etablering av nye boliger skal det etableres tilstrekkelig uteareal og lekeplasser. Arealet skal være egnet til lek, opphold og rekreasjon. Områdene skal være lokalisert og utformet slik at de i så stor grad som mulig kan brukes av alle (universell utforming).

Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til fellesareal, fri- eller uteområde til skoler og barnehager, som brukes til eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal.

I alle utbyggingsområder skal det ved detaljregulering foreligge uteområdeplan som viser hvordan områder for lek og opphold skal opparbeides, og hvordan disse områdene henger sammen med tilsvarende områder utenfor planområdet. Se bestemmelse 2.4.

Det vises til rikspolitiske retningslinjer om barn og unges interesser i planleggingen. Barnerepresentant og ungdomsrådet er høringspart i plansaker.

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

2.7.1 Byggegrense langs sjø

Ny utbygging kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann, jf. PBL § 1-8, der ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplan, kommunedelplan eller reguleringsplan.

2.7.2 Byggetiltak i sjønære områder

Det tillates ikke satt opp gjerde eller andre innretninger som kan hindre tilgjengelighet til, eller fri ferdsel i, strandsonen.

Unntak fra bestemmelsen i PBL § 1-8 for avsatte naustområder. Utforming av naust med mindre annet er bestemt i vedtatt reguleringsplan:

- a) Som hovedregel skal naustbebyggelse konsentreres i nærheten av områder for bolig og fritidsbebyggelse.
- b) I områder der det er behov for flere naust skal disse samles.
- c) Takvinkel skal være mellom 30-35 grader
- d) Maksimum tillatt mønehøyde er 5,0 meter ved sjø og 3,5 meter ved ferskvann/vassdrag, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå
- e) Maks tillatt utnyttelse er BRA= 40 m²
- f) Naust er uthus for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskaper, og skal ikke være for varig opphold for mennesker.
- g) Bestemmelse om nedre kotehøyde mot havet 2.15 h) gjelder ikke naust

Maks tillatt tomtestørrelse for naust er 100 m².



Bestemmelsen ovenfor gir mulighet til å bygge naust i strandsonen uten særskilt dispensasjon der slike områder er avsatt i plankartet.

Nye brygger inklusive flytebrygger og utvidelse av slike tillates ikke med mindre dette er hjemlet i arealplanen eller i reguleringsplan. Flytebrygger tillates likevel i havneområder der tillatelse fra kystverket og havnevesen foreligger.

Kai og flytebrygger skal samlokaliseres, gjerne som småbåthavn. Plasseringen må være gunstig blant annet med tanke på adkomst (avkjørsel fra hovedvei), landskapsmessige hensyn og antallet hus/ hytter som kan nytte brygga/ flytebrygga. Allmennhetens ferdsel skal opprettholdes/ sikres. Flytebrygger og fortøyninger som ikke er i bruk skal fjernes etter at bruken opphører.

Vedlikehold av allerede bygde og godkjente brygger tillates og kan erstattes av ny brygge av tilnærmet samme størrelse. Det må foreligge tilstrekkelige tillatelser etter havne- og farvannsloven før tillatelse til tiltak kan gis.

Kommunen kan gi dispensasjon fra PBL § 1-8 utenfor fastsatt byggegrense dersom dette gir grunnlag for samling av flytebrygger og sanering av eksisterende installasjoner slik at allmenhetens adkomst til området forbedres eller for å bevare et mest mulig uberørt landskap. Det må foreligge tilstrekkelige tillatelser etter havne- og farvannsloven før tillatelse til tiltak kan gis.

2.7.3 Tiltak langs vassdrag

Ved gjennomføring av tiltak i nærheten av mindre bekker skal avstanden være minimum 20 meter. Langs elver er byggegrense minimum 50 meter.

For å hindre erosjon og flom og ivareta viktige økologiske funksjoner, skal eksisterende kantvegetasjon innenfor byggegrense langs vassdrag (belte på henholdsvis 10 eller 25 meter på hver side) bevares.

Tiltak i vassdrag som kan medføre nevneverdige ulemper for allmenne interesser må ha tillatelse etter vannressursloven.

Ved gjennomføring av tiltak i nærheten av vernet vassdrag skal avstanden være minimum 100 meter langs hovedvassdraget samt 50 meter i sonen langs sidevassdragene.

Se vannressursloven §11.

2.7.4 Krav til uteoppholdsarealer og lekeplasser

I områder uten egnet og sikret areal for lek og rekreasjon, skal det i nye reguleringsplaner, og før det tillates deling eller videre utbygging, avsettes og sikres nødvendig areal til dette formålet på egen tomt og innenfor planområdet. De mest solfylte og skjermede arealene skal forbeholdes lek og opphold. Lekearealet skal legges i tilknytning til grøntområder.

For frittliggende bolighus med inntil 4 boenheter skal det avsettes minst 100 m² uteoppholdsareal per boenhet på egen tomt.

Ved etablering av boligområder/boligprosjekter i Lødingen tettsted med 6 boenheter eller flere skal det anlegges lekeplass og uteoppholdsareal på fellesarealer. Det skal være avsatt 150 m²



til felles lekeplass og i tillegg 10 m² pr. boenhet til felles uteoppholdsareal. Avstanden mellom bolig og lekeplass skal maks være 50 meter.

For hver 25. boenhet skal det etableres større lekeplass på minimum 1500 m². Denne skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som ball-lek, aking, sykling og lignende.

Nærliggende parker, skolegårder eller uteområder som egner seg for barn og unge i avstand mindre enn 200 meter fra ny bebyggelse, kan erstatte areal for lek og rekreasjon etter en konkret vurdering av kommunen.

Nærliggende parker eller uteområder som egner seg til felles uteoppholdsareal i avstand mindre enn 200 meter fra ny bebyggelse, kan erstatte felles uteoppholdsareal etter en konkret vurdering av kommunen.

Kvalitetskrav til lekeplasser:

- a) Lekeplasser/felles uteoppholdsareal skal plasseres på terrengnivå, og ikke på tak eller lokk
- b) I reguleringsplan skal krav til at minst halvparten av felles uterom skal være solbelyst kl.15 ved vårjevndøgn, dokumenteres ved skyggediagram
- c) Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke som lekeareal (gjelder ikke akebakke)
- d) Det skal etableres trygg adkomst til lekeplasser. Med «trygg adkomst» menes etablert gangveg/fortau, på hele strekningen, der overganger er sikret enten med planfri overgang, lysregulering, skilting, forhøyning eller annen merking
- e) Områdene skal være tilrettelagt for variert lek for barn i forskjellige aldersgrupper og skal kunne brukes både sommer og vinter
- f) Lekeplassene skal være skjermet mot forurensing, støy, trafikk, annen helsefare. Området skal være skjermet mot de viktigste vindretninger og snødrev. Lekeplasser mot kjøreveg skal sikres med gjerde eller tilsvarende. Lekeplasser skal være belyst.
- g) Drift- og vedlikehold av lekeplass skal avklares i reguleringsbestemmelsene
- h) Arealene skal være universelt utformet og følge teknisk forskrift

I forbindelse med søknad om oppføring av boliger skal det utarbeides uteområdeplan for utforming av lekeområder. Før det gis brukstillatelse for boliger skal utearealet være opparbeidet i samsvar med uteområdeplan godkjent av kommunen, se 2.2.

2.7.5 Byggegrense langs veg

For søknad om tiltak innenfor byggegrense langs veg må tiltaket avklares mot vegloven med vegmyndighet før søknad godkjennes, eller avklares mot den til enhver tid gjeldende «Rammeplan for avkjørslar og byggegrenser langs fylkesveg i Nordland» for fylkesvegene.

2.7.6 Parkering

Det skal avsettes parkeringsplass for biler og sykler på egen grunn.

Biloppstillingsplasser utomhus regnes med i bebygd areal med 2,5 x 5,0 m per plass.

Første og deretter hver 25.e biloppstillingsplass skal utformes for forflytningshemmede ved større prosjekter. Dimensjonering for HC-parkering skal være minst 4,5 x 6,0 m og plasseres nær inngang. HC-parkering skal merkes med skilt.



Det skal settes av minimum 1 biloppstillingsplass per 100m² BRA for ansatte og besøkende til handel og sørvis, kontor, lager, produksjonsbedrifter, konsulentfirma, og andre besøkende virksomheter. For hotell/overnatting skal det settes av minimum 0,5 biloppstillingsplasser per gjesterom.

Etablering av parkeringsplasser skal ta hensyn til hente- og bringeproblematikk samt parkeringsbehov for besøkende.

Parkeringsbehov for offentlige bygg som skole, sykehjem eller idrettsanlegg må vurderes særskilt.

2.7.7 Garasje og mindre bygg i boligområder og LNFR-spredd bolig områder

Dersom ikke annet er fastsatt i reguleringsplan, kan garasjer, carport, lager og bod eller lignende oppføres etter søknad med bebygd areal inntil 70 m² og ha en maksimal gesimshøyde på 3,5 meter og en maksimal mønehøyde på 6 meter. Loft tillates ikke brukt til varig opphold.

For mindre tiltak som ikke krever søknad og tillatelse vises det til Byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1.

For mindre tiltak i LNFR- område se bestemmelse 5.1.

2.7.8 Øvrige byggegrenser

- a) Nye fritidsboliger skal ikke samlokaliseres med fast bosetting med mindre annet fremgår av bestemmelsene.
- b) Ny bebyggelse tillates ikke nærmere fulldyrka og overflatedyrka jord enn at det blir til miljø- eller driftsmessig ulempe for drift og bruk
- c) Ny bebyggelse tillates ikke oppført nærmere etablert og merket tursti enn 50 meter

For byggegrense langs ledningsnett, se bestemmelse 7.1.4.

2.8 Krav til løsninger for veg og samferdsel, §§ 11-9 nr. 3 og 11-10 nr. 4

Det skal utarbeides reguleringsplan for nye samferdselsanlegg. Samferdselstiltak skal vurderes etter forskrift om konsekvensutredninger.

Eksisterende avkjørsler skal benyttes slik at antall avkjørsler ikke økes. Nye avkjørsler fra riks- og fylkesveger skal samordnes og ivareta trafikksikkerhet. Avkjørsel må avklares med vegmyndighet før utbygging igangsettes.

Holdningsklassene langs riks- og fylkesveger legges til grunn i planleggingen. Klassene viser ansvarlige myndigheters holdning til etablering av nye avkjørsler og utvidelse av eksisterende langs vegstrekninger i Lødingen kommune.

Ved utbygging av nye områder og nybygg/ombygging/bruksendring skal det settes av areal til renovasjon og nødeter, inkludert tilkomst, oppstilling og manøvreringsareal. Renovasjonsløsning skal avklares i reguleringsplan.

Snødeponering løses på egen grunn. Det skal ikke deponeres i sjø.



Den til enhver tid gjeldende Rammeplan for avkjørsler og byggegrenser langs fylkesveg i Nordland, skal legges til grunn ved søknad om avkjørsel på fylkesveier.

Avkjørsler til private veier skal tilfredsstillende de samme krav til utforming som avkjørsler til offentlige veier.

2.9 Krav til løsninger for vann og avløp, § 11-9 nr. 3

Nye boliger og andre tiltak skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg, der dette eksisterer. Fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg i områder der dette eksisterer. På tettstedet skal nye tiltak planlegges slik at de kan kobles på fremtidig eller eksisterende renseanlegg med tilhørende system.

Ved utbygging eller fortetting av nye områder må ikke bygninger eller konstruksjoner komme nærmere offentlige ledninger enn fire meter fra senter av vann- og avløpsanlegg.

Overvannsløsninger og avløpssystemer skal planlegges med tilstrekkelig kapasitet til å ta unna forventet økt nedbørintensitet og nedbørmengde. Overvann skal fortrinnsvis håndteres lokalt og ikke ledes direkte til kommunal ledning. Grønne infiltrasjonsområder og åpne vannveier skal brukes.

Vann- og avløpsanlegg som skal overtas av Lødingen kommune skal tilfredsstillende kommunens til enhver tid gjeldende VA-Norm.

Alle installasjoner som ikke er kommunale skal tilfredsstillende de til enhver tid gjeldende forurensningsforskrifter.

Installasjoner opp til 50 pe skal tilfredsstillende følgende standarder:

- a) Slamavskiller NS-EN 12566-1
- b) Infiltrasjonsanlegg NS-EN 12566-2
- c) Minirensesanlegg NS-EN 12566-3

Med tettstedet menes de tettstedsgrenser som er definert av Statistisk sentralbyrå.

Kommunen vil ikke dispensere fra nevnte standarder.

Utbygger må besørge infrastruktur på eiendom og utbyggingsområdet frem til kommunalt anlegg. I regulerte boligområder med formål boligbebyggelse vil kommunen legge til rette for tilkobling til eksisterende offentlig nett.

Kommunen kan stille krav om VA-rammeplan skal inngå i reguleringsplan. Rammeplanen skal beskrive prinsipløsninger for området, og deres sammenheng med overordnet hovedsystem for vannforsyning, avløp og overvannshåndtering. I tillegg skal den dimensjonere de nødvendige vannforsynings-, avløps-, og overvannssystemer inklusive flomveier.

Ved utbygging utenfor etablert boligbebyggelse uten kommunalt nett forutsettes at privat anlegg etableres.

Før byggestart må tiltakshaver dokumentere at planlagt vannforsyning gir både nok og trygt drikkevann, iht. krav i PBL § 27-1.



Se også 2.11.2 Grønnstruktur og vannmiljø og til enhver tid gjeldende Regional plan for vannforvaltning.

2.10 Energi og klima, § 11-9 nr. 8

Ved regulering av utbyggingsområde skal valgte løsninger for energiforsyning beskrives. Alternative løsninger for bruk av fornybar energi og lavt energiforbruk skal vurderes.

Ved regulering skal legges vekt på miljø og klimavennlige løsninger. Det skal legges vekt på sårbarhet for klimaendringer i ROS-analyse.

All ny bebyggelse, endret arealbruk, reguleringer skal synliggjøre utslippseffekten med før og etter situasjon. Regneark for arealbruksendringer fra Miljødirektoratet skal brukes.

Den til hver tid gjeldende kommunale plan for energi og klima skal legges til grunn ved valg av løsninger.

2.11 Estetikk, grønnstruktur og miljø, § 11-9 nr. 6

Alle tiltak skal utformes med tanke på å sikre miljøet i et globalt og lokalt perspektiv. Alle reguleringsplaner og tiltak skal utarbeides med mål om å legge til rette for fremtidsrettede miljø- og klimaløsninger.

2.11.1 Krav til utforming og estetikk

I hele kommunen skal nye tiltak i vurderingen av lokalisering og utforming ivareta natur- og landskapsmessige kvaliteter.

Nye områder, bygninger og anlegg, samt endring av eksisterende skal utformes i samspill med omgivelsens tomte- og bebyggelsesstruktur, terreng, vegetasjon og tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, form, utnyttelsesgrad, volum, takform, møneretning, material- og fargevalg.

I plansaker og større byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider samt fjernvirkning. Både i forhold til seg selv og til omgivelsene.

Bebyggelse på tettstedet skal bidra til estetisk utforming og utvikling som støtter opp under merkevaren «Den hvite Sørlandsbyen i Nord».

Fjerde ledd gjelder særlig sentrale og sjønære deler og strøk av tettstedet som er del av offentlige rom, gater, veier og plasser.

Med tettstedet menes de tettstedsgrensene som er definert av Statistisk sentralbyrå.

2.11.2 Grønnstruktur og vannmiljø

Ved utbygging av nye og eksisterende byggeområder samt fortetting skal overordnet grønnstruktur ivaretas og utvikles. Dette gjelder stier, gang- og sykkelforbindelse til marka og vassdrag, sammenhengende grøntdrag, friområder, parker og områder for lek.



Planlegging skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering. Det skal vurderes hvordan blå-grønn infrastruktur bidrar til å forebygge flomødeleggelser og overvannsproblemer.

Elver og bekker skal som hovedregel ikke lukkes og skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Elver og bekker skal sees i sammenheng med grønnstrukturen i området. Ved regulering i områder hvor det finnes lukkede bekker, bør disse åpnes og restaureres.

Spesielt viktige områder er Bankfjæra, Hamndalen, Rådhusplassen og Hjertholmen.

Se også 2.9 Krav til løsninger for vann og avløp og til enhver tid gjeldende Regional plan for vannforvaltning.

2.11.3 Bygninger med støyfølsom bruk og støyende virksomhet

Anbefalingene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2021 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" skal legges til grunn ved arealplanlegging og ved behandling av enkeltsaker som gjelder oppføring av bygninger med støyfølsom bruk eller etablering av ny støyende virksomhet. Tilsvarende gjelder for vesentlig utvidelse eller oppgradering av eksisterende støyende virksomhet.

Boliger og boligområder organiseres slik at fasader utenfor rom med støyfølsom bruk og uteoppholdsarealer legges på den rolige siden av huset.

Synlige støytiltak skal være tilpasset omgivelsene og bebyggelsen. Valget skal drøftes mht. estetikk.

2.12 Kulturminner, § 11-9 nr. 7

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

Tiltak (rivning, bruksendring, fasadeendring, tilbygg, påbygg, inngrep i grunnen med mer, jf. PBL §§ 20-1, 20-2 og 20-3) som berører fredet eller bevaringsverdig kulturminne skal oversendes kulturminnemyndigheten for uttalelse, eventuelt for godkjenning dersom kulturminnet er fredet etter kulturminneloven § 4.

Områder som reguleres skal oppfylle undersøkelsesplikten i kulturminneloven § 9. Område som reguleres skal være vurdert/registrert før reguleringsplan kan vedtas i kommunestyret.

Automatisk fredete kulturminner og kulturmiljø skal reguleres til hensynssone – båndlegging.

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet fremkommer automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og kulturminnemyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8, andre ledd.

Kulturminneverdier skal vurderes, og hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal ivaretas i plan- og byggesaker. Sefrak-registrerte bygninger skal vurderes spesielt.



Dersom faglige vurderinger tilsier at bygning eller bygningsmiljø skal bevares som viktig kulturminne kan kommunen nedlegge midlertidig forbud mot tiltak, jf. PBL. § 13-1, i påvente av reguleringsplan.

2.13 Samiske interesser § 11-9 nr. 7 og 8

Hensynet til samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv skal utredes og sikres ved planlegging av nye utbyggingstiltak.

Distriktsplan for [Kanstafjord og Vestre Hinnøy Reinbeitedistrikt](#) er tilgjengelig hos Statsforvalteren i Nordland.

2.14 Krav om risiko- og sårbarhetsvurderinger, § 11-9 nr. 8

ROS-vurderinger skal dokumenteres ved søknad om tiltak i områder hvor det ikke kreves reguleringsplan eller der reguleringsplan er eldre enn fem år hvis ett av disse punktene berøres:

- Tiltak lokaliseres til områder som er flom- eller rasutsatt
- Området eller nærliggende områder har hellingsgrad over 30 grader
- Tiltaket ligger i hensynssone for kraftledninger eller trafostasjon
- Tiltaket rammes av forurensningsforskriftens §2 om forurenset grunn
- Tiltaket har mangelfull trafiksikkerhet eller tiltaket vil gi vesentlig negativ effekt for trafiksikkerhet

Det stilles krav til virksomhets ROS for industrivirksomheter der det er fare for eksplosjon.

2.14.1 Radon

Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal fare for radonstråling vurderes særskilt. Forebyggende tiltak skal etableres i samsvar med Byggeteknisk forskrift (TEK 17). Krav i TEK 17 § 13-5 må dokumenteres i byggesak (for boliger og annen bebyggelse for opphold).

2.15 Krav til områder utsatt for skred-, flom- og stormflofare, § 11-9 nr. 8

Skredområder:

- a) I tilknytning til reguleringsplaner eller søknad om byggetiltak i områder registrert som potensiell faresone for skred jf. plankart og NVE sin base over områder med ras- og skredfare må det utarbeides detaljerte faresonekart for å avklare farenivået opp imot reglene i gjeldende versjon av byggeteknisk forskrift (TEK-17).
- b) For alle planer og tiltak under marin grense med marine avsetninger og der det ikke kan vises grunt til fast fjell, skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i PBL § 28-1 og TEK 17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019 eller tilsvarende nyere versjon. Det skal foreligge dokumentasjon med geoteknisk vurdering at byggegrunnen er sikker og fare for kvikkleireskred. Vurdering av behov for grunnundersøkelser og omfang av denne skal vurderes av en geotekniker.
- c) Hvis det blir funnet kvikkleira i området skal utbyggingens effekt på hele områdestabiliteten utredes av fagkyndig (geoteknikker). 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.

- d) Ved behov for sikringstiltak vil det ikke bli gitt igangsettingstillatelse for arbeider utover selve sikringstiltaket før tilstrekkelig sikkerhet er oppnådd.

Flomområder:

- e) Flomfaren skal vurderes ved utarbeidelse av alle reguleringsplaner som omfatter vassdrag. Dersom det er grunn til å tro at området er utsatt for flom, flomskred, erosjon eller isgang, skal kommunen påse at det innhentes tilstrekkelige uttalelser før planforslaget sendes til offentlig ettersyn.
- f) For byggesaker som ligger i en sone på 100 meter langs hovedvassdraget samt i 50 meters sonen langs sidevassdragene hvor flomfare ikke er dokumentert i forbindelse med reguleringsplan, skal dette gjøres ved byggesøknad (se krav om ROS-vurdering i bestemmelse 2.14).

Havnivåstigning og stormfloområder:

- g) Bygg og anlegg skal plasseres eller sikres for å hindre skade ved tidevannsnivå opp til og med stormflo.
- h) Bygninger tillates ikke på terreng lavere enn kote +3,5 uten at det dokumenteres og iverksettes avbøtende tiltak mot konsekvenser av fremtidig havnivåstigning og stormflonivå.
- i) Konsekvenser av prognostisert havnivåstigning og stormflo skal alltid vurderes i forbindelse med reguleringsplaner i de områdene der bebyggelse samt teknisk infrastruktur og grønstruktur vil være sårbare med hensyn til dette.
- j) I reguleringsplaner skal bølgepåvirkning utredes i ROS-analysene. Bølgepåvirkning skal i tillegg til fremtidig havnivå og stormflo, legges til grunn ved fastsettelse av risikoreduserende tiltak.



3 BEBYGGELSE OG ANLEGG, § 11-7 NR. 1

3.1 Boligbebyggelse

Med mindre annet er bestemt i reguleringsplan gjelder følgende bestemmelser for all ny boligbebyggelse:

- Det tillates maksimum gesimshøyde på 8,0 meter og maksimum mønehøyde på 9,0 meter målt i forhold til planert gjennomsnittsterreng rundt bygningen.
- Utnyttelsesgrad: maks 35 % BYA. Uavhengig av tomtestørrelse, skal BYA på tomten ikke overstige 350 m².
- Det skal avsettes minst 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet.

Retningslinje for tomtestørrelse: maks 1000 m² i tettstedet. Maks 1500 m² utenfor tettstedet.

Med tettstedet menes de tettstedsgrensene som er definert av Statistisk sentralbyrå.

Ny bebyggelse tilpasses eksisterende terreng og eksisterende bebyggelse i høyde og utseende. Det skal dokumenteres at ny bebyggelse ikke tar betraktelig kvalitet fra eksisterende bebyggelse. Dette skal minimum dokumenteres med sol/skyggediagram og/eller snitt som viser ny og eksisterende bebyggelse i terrenget.

3.1.1 Område B3-B5, § 11-10 nr. 1

I områdene B3-B5 for fremtidig boligbebyggelse tillates det bygges maksimalt det antall enheter i hvert område som kommuneplanen viser jf. nedenstående tabell.

Kriteriene for utforming og plassering i bestemmelsene 3.1 og generelle bestemmelser gjelder tilsvarende for disse områder. I tillegg gjelder følgende bestemmelser for bebyggelsen:

- Bygging av disse enhetene skal foregå gjennom behandling av enkeltvis søknader og sakene skal sendes på nabovarsel hos berørte grunneiere.
- Utbygging innenfor aktsomhetsområder skal ikke igangsettes før reel fare er utredet. Se 7.1.2.
- Bebyggelsen skal plasseres slik at den ikke er til hinder for allmenn ferdsel og tilgang til LNFR- område, strandsonen, og skal ikke stenge for videre utnyttning av området til boligbebyggelse.

Område	Stedsnavn	Antall nye enheter tillatt i planperioden	Minimum byggegrens langs sjø	Merknader
B3	Vågehamn	3	-	Nye avkjørsler fra fylkesvegen skal samordnes.
B4	Vågehamn	1	Formåls-grensen	
B5	Vågehamn	5	Formåls-grensen	



3.1.2 Område B6a og B6b

Området er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan 7 boligtomter på Kalvollen, planID 1982001.

For forholdet til vedtatte reguleringsplaner se bestemmelse 1.2.

3.2 Fritidsbebyggelse

Det tillates ikke etablering av nye fritidsboliger utenfor regulerte områder.

Med mindre annet er bestemt i vedtatt reguleringsplan gjelder følgende bestemmelser for all ny fritidsbebyggelse:

- a) Utnyttelsesgrad: maks 30 % BYA. Uavhengig av tomtestørrelse, skal BYA på tomten ikke overstige 150 m². Uthus/garasje tillates på maksimalt 50 m² BRA.
- b) Det er krav om 1,5 biloppstillingsplasser per fritidsbebyggelse som har veiadkomst. Adkomst og parkeringsløsning dokumenteres sammen med byggesøknaden.
- c) Gesimshøyde for fritidsbebyggelse skal maksimalt være 4,5 meter og mønehøyden skal ikke overstige 6,5 meter regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå.
- d) Bygninger skal legges med balanse mellom skjæring og fylling. Synlig del av grunnmuren skal ikke overstige 0,5 m.
- e) Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form, farge og materialbruk skal harmonere med områdets beliggenhet, eksisterende utbyggingssituasjon og byggeskikk.

Retningslinje for tomtestørrelse for fritidsbolig: maks 1000m².

Bestemmelser for naust se bestemmelse 2.7.2.

3.3 Handel, forretning og kjøpesenter

Bestemmelsen skal ivareta regional bestemmelse 7.1 om handel i fylkesplan for Nordland 2013-2025.

Det er ikke tillatt å etablere forretning med større bruksareal enn 3000 m², eller utvide forretning slik at bruksarealet blir større enn 3000 m². Dette gjelder også ulike forretningsvirksomheter i bygningskomplekser som etableres, drives og framstår som en enhet. Bruksareal angir her samlet areal ut over salgsflate.

3.4 Råstoffutvinning

- a) Området H710_2 er båndlagt jf. PBL. § 11-8 d) i påvente av regulering til masseuttak.
- b) Det skal kreves reguleringsplan for etablering av masseuttak/råstoffutvinning.
- c) Det vil ikke tillates utvidelse eller andre søknadspliktige tiltak i etablerte anlegg uten at anlegget først inngår i reguleringsplan.



- d) Drift av uttak skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven.
- e) Igangsettelse, driftsfase og avslutning av massetak skal skje etter godkjent reguleringsplan hvor området gis en best mulig utnyttelse og landskapsmessig tilpasning.

Ved regulering til råstoffutvinning skal etterbruk angis.

Mineralloven stiller krav om meldeplikt for uttak over 500 m³, og at uttak over 10 000 m³ krever driftskonsesjon.

3.5 Næringsbebyggelse, BN

Formålet omfatter eksisterende og ny næring, industriarealer, hotell eller lignende, og forretninger, men omfatter ikke primærnæringene.

Det skal ved nyetablering og ombygging etableres nødvendig skjermsoner mot omkringliggende boligbebyggelse, med bebyggelse, murer eller vegetasjon. Utendørs lagring tillates kun dersom det er skjermet mot omgivelsene med bebyggelse eller tett skjermvegg.

For områder avsatt til næringsbebyggelse skal det utarbeides detaljreguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak etter PBL. § 1-6.

For spredt næring se bestemmelse 5.2.

3.5.1 BN1 – Næringsareal tettstedet

Arealet er avsatt til fremtidig næring. Det tillates fiskemottak og forretning på bakkeplan og utleieboliger for turisme i den øvre etasjen.

3.5.2 BN2 – Utvidet næringsareal Kåringsklubben

Arealet er avsatt til fremtidig næring.

Området skal blant annet inneholde havnerelatert næringsvirksomhet. Området må ses i sammenheng med reguleringsplan for Lødingen Næringspark som grenser til arealet. Avkjørsel fra E10 skal samordnes med Lødingen Næringspark.

3.6 Fritids- og turistformål

Formålet omfatter eksisterende områder for fritid og turisme.

Innenfor området tillates oppstillingsplass for campingvogner med tilhørende sanitæranlegg, spikertelt, strøm etc.

3.6.1 BFT1 - Nymoen, Norsk caravan club

For området skal det utarbeides detaljreguleringsplan før det kan gis tillatelse til nye tiltak etter PBL. § 1-6.



3.7 Idrettsanlegg

I områder for nåværende idrettsanlegg tillates bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet. Ved søknad om vesentlig endring eller utvidelse innenfor områder kreves regulering.

Med bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet menes for eksempel skiløype, badeplass, turveger, støyskjerming etc. Med endring menes annen bruk enn pågående aktiviteter ved arealdelens vedtakstidspunkt. Med utvidelse menes utvidet bruk og økt bygningsmasse.

3.7.1 BIA1 - Motorsportbane

BIA1 avsettes til idrettsanlegg/motorsportbane. Det kreves detaljreguleringsplan for tiltaket.

På reguleringsplannivå skal det foreligge forslag til hvordan anlegg kan bygges og driftes med minst mulig utslipp av klimagasser, f.eks. uten at myrområder dreneres eller punkteres. Konsekvensene, i form av blant annet utslipp i form av etterfølgende omdanning av myr, utslipp av klimagasser fra byggevirksomhet, arealbruks-endringer, drift og transport til og fra området skal utredes og dokumenteres. På reguleringsplannivå skal det foreligge forslag til avbøtende tiltak, f.eks. i form av restaurering av tidligere drenerte myrområder. I reguleringsplan skal støytemaet vurderes.

Av hensyn til vinterbeite for rein skal anlegget ikke vinterdriftes. Det tillates ikke aktivitet på motorsportbanen når rein er på beite i området. Tidspunkt for tillatt bruk av motorsportbanen skal avtales i samråd med reinbeitedistriktet. Disse forhold skal også presiseres i planbestemmelsene til reguleringsplan.

Avkjørselsløsningen i reguleringsplan for BIA1 skal være godkjent av veimyndighet før reguleringsplan kan vedtas.

3.7.2 BIA2 og BIA3– Nærmiljøanlegg Hamndalen

BIA2 avsettes til areal for utvidelse av eksisterende nærmiljøområde for idrett og friluftsliv i Lødingen.

For BIA2 og inntil liggende eksisterende nærmiljøområde, BIA3, gjelder følgende:

- a) Bygg som idrettshall eller lignende skal ikke etableres i området.
- b) I områder for idrettsanlegg tillates etter søknad bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet dersom tiltaket ikke medfører vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn. Ved søknad om vesentlig endring eller utvidelse innenfor områder kreves regulering.

Med bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet menes for eksempel skiløype, badeplass, turveger, støyskjerming etc. Med endring menes annen bruk enn pågående aktiviteter ved arealdelens vedtakstidspunkt. Med utvidelse menes utvidet bruk og økt bygningsmasse.

Hamndalen er et nærmiljøområde som skal tilrettelegges for fysisk aktivitet og rekreasjon som er tilgjengelig for alle. Området skal utvikles med aktivitetspark med ulike anlegg for fysisk aktivitet og rekreasjon på området og rundt vannet.



3.8 Andre typer bebyggelse og anlegg

3.8.1 BAB1 og BAB2 – trafostasjoner

Formålet omfatter eksisterende områder for trafostasjoner.

3.8.2 BAB3-BAB6 – naust

Formålet omfatter eksisterende områder for naust.

Områdene er unntatt fra krav om detaljreguleringsplan. Gjelder fire områder i tettstedet som er avsatt til kun naustbebyggelse som oppføres iht. kravene i pkt. 2.7.2, der ikke andre bestemmelser er fastsatt i reguleringsplan. Skal dette fravikes må det utarbeides detaljert reguleringsplan.



4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, § 11-7 NR. 2

4.1 Ny trasé E10

H910 viser videreføring av gjeldende reguleringsplaner, blant annet reguleringsplan for ny E10.

4.2 Gang- /sykkelveg

Plankartet viser trasé for etablering av framtidig gang- og sykkelveg på følgende strekninger:

- SGS1 langs fylkesveg på strekningen fra eksisterende gangveg ved Hamndalselva til fergeleie
- SGS2 langs Lerkevegen fra kryss mot fylkesveg til avkjørsel mot idrettshall i skolevegen.
- SGS3 langs fylkesveg 693 mellom krysset Fenesvegen – Kirkevegen og ut til Nes Fort

Det kreves detaljreguleringsplan for tiltaket. Tiltak skal vurderes etter forskrift om konsekvensutredninger.

Reguleringsplan skal bl.a. avklare:

- Trafikksikre adkomster til eksisterende bebyggelse
- Trafikksikre kryssløsninger
- Plassering og utforming av vegen

4.3 SPA, Parkering

Formålet omfatter eksisterende og ny parkering, SPA1-3.

Området vist i plankart SPA1 Øksneshamn er avsatt til offentlig parkering i planen.



5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT, §§ 11-7 NR. 5 OG 11-11

5.1 LNFR-områder (§§ 1-8, 11-9 nr. 5a og 11-11 nr. 4)

Nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag kan tillates dersom dette ikke er i strid med annet innenfor formålet.

Det kan tillates etter søknad å føre opp nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk eller næringsmessig reindrift i 100-metersbeltet langs sjøen så lenge det ikke medfører vesentlige negative konsekvenser for biologisk mangfold, landskap, natur, miljø og friluftsliv. Bebyggelse skal ikke være til hinder for fri ferdsel langs sjø og vassdrag.

På eksisterende boliger og fritidsboliger kan det etter søknad tillates hovedombygging, tilbygging, påbygging og underbygging. Det er tillatt å føre opp ny bolig til erstatning for eksisterende bolig. Se 3.1 og 3.2 for kriterier for utforming og plassering.

Det er ikke tillatt å gjerde inn eiendommer, bygninger eller virksomhet med mindre det inngår som en nødvendig del av landbruksdrift. Ved inngjerding skal allmenn ferdsel og tilgjengelighet for friluftslivet ivaretas gjennom porter eller lignende.

Øvrige tiltak tillates ikke.

Følgende bestemmelser gjelder for tiltak nevnt ovenfor, tiltak som behandles etter jordlova og ved eventuell søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven:

- a) Bygninger skal plasseres slik at de ikke splitter opp landbruksjord eller forringer driftsgrunnlaget på det enkelte bruk
- b) Strengt hensyn til jordvern og kulturlandskap skal legges til grunn ved behandling av enkeltsaker etter jordlova og ved evt. søknader om dispensasjon fra plan- og bygningsloven
- c) Nødvendige driftsbygninger skal plasseres nær og i tilknytning til etablert tun, uten forbruk av dyrka mark
- d) Kårhus skal plasseres i tilknytning til tunet, uten forbruk av dyrka mark
- e) Bebyggelse som er knyttet til landbruk og reindrift skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, samt ikke ligge nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse.
- f) Tiltak tillates ikke hvis det medfører stengning av lovlig beskytta flyttlei for rein etter reindriftslovens § 22. Hvis tiltaksområdet ligger i et område hvor reindriften gjennom alders tids bruk har erverva rett til reinbeite, kan heller ikke tiltaket gjennomføres hvis dette kan bli til vesentlig skade eller ulempe for reindriftsutøvelse, jf. reindriftslovens § 63
- g) Tiltak må ikke føre til miljø- eller driftsmessig ulempe for landbruksnæringen.
- h) Adkomstveg til bebyggelse skal ikke legges over dyrka mark
- i) Det tillates ikke etablert bebyggelse på skogsareal med middels til god bonitet, eller i skogplantefelt
- j) Utbygging skal ikke skje på bekostning av viktige landbruks-, natur-, friluftsliv-, kultur- eller reindriftsverdier. Dersom det er grunn til å tro at et tiltak vil være i konflikt med de nevnte verdier skal saken sendes på offentlig høring.
- k) Det tillates ikke nedbygging eller omdisponering av myrområder

Det vises for øvrig til generelle bestemmelser.



Det kan tillates mellomlagring av masser og utstyr for en tidsbegrenset periode, dersom dette ikke er i strid med annet innenfor formålet.

Etablering av næringsbebyggelse utenom stedbunden næring kan ved søknad tillates under forutsetning av godkjent reguleringsplan.

Kommunen kan gi dispensasjon for å føre opp ny garasje carport, lager, bod, eller lignende i tilknytting til bolig som benyttes som bolig (se matrikkelen) og har veiadkomst fra hovedvei. Bygning skal utformes i henhold til 2.7.7.

Kommunen kan gi dispensasjon for å føre opp mindre bygninger som grillhytter, vedsjå o.l. i tilknytning til eksisterende bolig som benyttes som bolig (se matrikkelen) på samme eiendom. Bygningen kan oppføres med bebygd areal inntil 15 m².

Kommunen kan gi dispensasjon for tiltak som legger til rette for friluftsliv og allmenn bruk, herunder turstier, skiløyper, bruer, klopper og rasteplasser. Plassering må gjøres i dialog med reindrifta.

Kommunen kan gi dispensasjon for å føre opp jakttårn i områder hvor storviltjakt er tillatt. Med jakttårn menes konstruksjon med høyde på inntil 10 meter for bruk i jaktutøvelse. Inntil 1 jakttårn tillates oppført innenfor hvert enkelt jaktfelt i planperioden. Plassering må gjøres i dialog med reindrifta.

5.2 Spredt bebyggelse (§§ 11-7, nr. 5b og 11-11 nr. 2)

I områder for spredt bebyggelse tillates det bygges maksimalt det antall enheter i hvert område som kommuneplanen viser jf. nedenstående tabeller.

Bygging av disse enhetene skal foregå gjennom behandling av enkeltvis søknader og saken skal sendes på høring hos berørte grunneiere.

Kriteriene for utforming og plassering i bestemmelsene 3.1, 3.2 og 5.1 g-k gjelder tilsvarende for disse områder. I tillegg gjelder følgende bestemmelser for plassering av bebyggelse:

- a) Totalt dyrket landbruksareal i disse områdene tillates ikke redusert. Dersom utbygging går utover dyrket mark eller beitearealer skal det etableres tilsvarende erstatningsareal til gagn for det formål som går tapt, annet sted i kommunen.
- b) Bebyggelsen skal plasseres slik at den ikke er til hinder for allmenn ferdsel og tilgang til LNFR- område, strandsonen, og skal ikke stenge for videre utnytting av området til bolig- og fritidsbebyggelse.
- c) All ny bebyggelse skal lokaliseres til eksisterende bebyggelse, eksisterende offentlige sideveier eller eksisterende private vegger.
- d) Utbygging innenfor aktsomhetsområder skal ikke igangsettes før reel fare er utredet. Se 7.1.2.
- e) Tiltak tillates ikke hvis det medfører stengning av lovlig beskytta flyttlei for rein etter reindriftslovens § 22. Hvis tiltaksområdet ligger i et område hvor reindrifta gjennom alders tids bruk har erverva rett til reinbeite, kan heller ikke tiltaket gjennomføres hvis dette kan bli til vesentlig skade eller ulempe for reindriftsutøvelse, jf. reindriftslovens § 63.
- f) Spredt næringsbebyggelse, LSBN7f: ny bygning skal plasseres i tilknytting til gnr.16 bnr.3 ved gården Skarpstrand og skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende



bebyggelses tun. Bygningen tillates oppført med inntil 350 m² BYA, og med maksimal mønehøyde 9,0 meter og maksimal gesimshøyde 8 meter over gjennomsnittsterreng rundt bygningen. Bygningen skal benyttes som lager.

Kommunen kan gi dispensasjon for å føre opp naust i sjøkanten iht. bestemmelse 2.7.2 etter søknad.

Det vises for øvrig til generelle bestemmelser.

Spredt boligbebyggelse				
Område	Stedsnavn	Antall nye enheter i planperioden	Merknader	Minimum byggegrense langs sjø
LSB	-	-		50 meter
LSB2 a,b,c,d	Annfinnsletta	2	Pukkverket sør for felt d kan føre til støy og støv i området. Dette skal hensyntas ved plassering og utforming av nye enheter.	50 meter
LSB3 a,b	Bresjeosen	1	Grusforekomst BRU2 kan føre til støy og støv og kan være konfliktfyllt, og skal hensyntas ved plassering og utforming av ny enhet.	50 meter
LSB6	Offersøysløyfa	3		-
LSB7 a,b,e, og LSBN7f	Offersøy	2		50 meter
LSB8	Ytterstad	1		50 meter
LSB9	Rinøya	1		30 meter
LSB10	Hesten	1		50 meter
LSB11	Lundli	1	Eksisterende avkjørsel fra riksveg skal brukes for ny enhet.	50 meter

Spredt næringsbebyggelse				
Område	Stedsnavn	Antall nye enheter i planperioden	Merknader	Minimum byggegrense langs sjø
LSBN7 f	Offersøy	1	Se 5.2f	50 meter

Spredt fritidsbebyggelse				
Område	Stedsnavn	Antall nye enheter i planperioden	Merknader	Minimum byggegrense langs sjø
LSF	-	-		50 meter
LSF9	Erikstad	2		40 meter
LSF11 a,b,c	Svensgam	2		område a: 40 meter, område b og c: 30 meter
LSF12	Mikkjelheimen	1		50 meter



LSF14	Soltoppen	1		50 meter
LSF16	Halsen	1		-
LSF20	Husjord	2		50 meter
LSF22 a,b	Svartskardet	2		30 meter
LSF23 a,b	Kvannkjosen	2		30 meter
LSF24	Storosen, Ytterstad	1		50 meter



6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE, § 11-7 NR. 6

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

For sjøarealer vises det til enhver tid gjeldende kystsoneplan.

Inngrep og/ eller aktiviteter i sjø, vann og/ eller vassdrag som kan skade eller være til ulempe for naturmangfoldet er ikke tillatt. Forurensning og/ eller skadelig avrenning til sjø, vann og/ eller vassdrag skal begrenses til det minimale, og skal følge enhver tids gjeldende lover og forskrifter for det aktuelle tiltaket.

Tiltak som kan hindre at miljømålene som er satt for vann og vassdrag i Forvaltningsplan for vannregion Nordland ikke nås er ikke tillatt.

6.1 Småbåthavn

Formålet omfatter nåværende småbåthavn VS1 Vågehamn og VS2 Øksneshamn.

6.2 Drikkevann

Vannforekomstene VD1-VD10 avsettes til nåværende drikkevann i planen. Se også hensynsone H110.

Drikkevannskildene har vern etter Drikkevannsforskriften § 12 jf. Vannressursloven som gir rammer og begrensninger for tiltak som ligger til disse områdene.



7 HENSYNSSONER § 11-8

Hensynssonene med tilhørende retningslinjer gjelder kun for landarealene. For hensynsoner for sjøarealer vises det til enhver tid gjeldende kystsoneplan.

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner, § 11-8 a

7.1.1 Nedslagsfelt for drikkevann

Sikringszone H110 viser områder som skal beskyttes som nedslagsfelt for drikkevann.

Ved reguleringsplan eller tiltak etter PBL. § 1-6 skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse. Der analysen viser at planlagte tiltak kan medføre redusert sikkerhet eller økt sårbarhet skal analysen dokumentere avbøtende tiltak som gir akseptabel sikkerhet for drikkevannskilden. Analysen skal foreligge før regulering eller søknad om tiltak kan tas opp til behandling. Fasadeendring jf. § 1-6 kan gjennomføres ved søknad dersom dette ikke har konsekvenser for vannkilden. Rivning jf. § 1-6 av konstruksjoner og bygg kan tillates som ledd i å sikre drikkevannskilden.

Tiltak som kan forringe eller bidra til å forringe vannkvalitet i den aktuelle drikkevannskilden kan ikke tillates innenfor sonen.

7.1.2 Faresone for skred og ras

Faresone H310 viser utløsnings- og rassoner i samsvar med NVE sin base over områder med ras- og skredfare.

Ved reguleringsplan eller tiltak etter PBL. § 1-6 innenfor sonen skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse. Der analysen viser at planlagte tiltak kan medføre redusert sikkerhet eller økt sårbarhet skal analysen dokumentere avbøtende tiltak som gir akseptabel sikkerhet mot ras og/eller skred. Analysen skal foreligge før regulering eller søknad om tiltak kan tas opp til behandling. Rivning jf. § 1-6 av konstruksjoner og bygg kan tillates.

7.1.3 Faresone for flomfare

Faresone H320 viser aktsomhetsområder for flom i samsvar med NVE sin base over områder med flomfare. Se bestemmelsene 2.14 og 2.15.

7.1.4 Faresone for kvikkleira

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019 eller tilsvarende nyere versjon.

7.1.5 Faresone høyspent

Faresone H370 viser de viktigste overføringsledningene.

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.



Ved tiltak nær høyspentledning plikter tiltakshaver å undersøke avstandskrav til høyspentledning. Bygninger kan etableres forutsatt at avstand til kraftledningen er innenfor aktuelt krav etter forskrift om elektriske forsyningsanlegg (FEF) og forskrift om sikkerhet ved arbeid i og drift av elektriske anlegg (FSE).

- *Langs 66 kV anbefales 30 meter byggeavstand på hver side av linje*
- *Langs 132 kV anbefales 50 meter byggeavstand på hver side av linje*

Ledningseier skal kontaktes før aktivitet med anleggsmaskiner kan foregå nærmere enn 30 meter horisontal avstand fra nærmeste ytterfase på ledningen.

7.2 Soner med særlige hensyn, § 11-8 c

7.2.1 Bevaring friluftsliv, naturmiljø og kulturmiljø

Hensynssone friluftsliv H530: hensynet til friluftsliv skal særskilt ivaretas.

Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan svekke områdenes verdi for utøvelse av friluftsliv. Etablering av stier, skilting og andre tiltak som fremmer bruken av områdene til friluftsmål kan tillates.

Hensynssone naturmiljø H560: hensynet til naturmiljø skal særskilt ivaretas.

Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan svekke områdenes verdi som naturmiljø. Restaureringstiltak og tilbakeføringstiltak av tidligere etableringer i områdene kan tillates.

Hensynssone kulturmiljø H570: hensynet til kulturminner og kulturmiljø skal særskilt ivaretas.

Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan svekke områdenes verdi som kulturmiljø. Restaureringstiltak kan tillates.

Samtlige tiltak som søkes etablert i sonen, også restaureringstiltak, skal oversendes kulturminnemyndighetene for uttalelse før videre behandling.

Det vises for øvrig til planens generelle bestemmelse om kulturminner 2.12 og temakart med markering av registrerte kulturminner.

7.2.2 Bevaring av kulturmiljø rundt Vestbygd kirke, Hensynssone H570_1

Alle tiltak på kirken skal forelegges Biskopen i Sør-Hålogaland og Riksantikvaren. Saker som angår omgivelsene til den listeførte kirken skal oversendes regional kulturminnemyndighet til rådgivning. Se også føringer i rundskriv Q-06/2020: Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø.

All bygging nærmere kirken enn 60 meter skal oversendes regional kulturminnemyndighet til rådgivning.

Ved all planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.



7.3 Båndlegging etter lov om naturvern, § 11-8 d

Hensynssonen viser områder som er båndlagt etter lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) 19.06.2009, nr. 100. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller aktiviteter som er i strid med verneformålet eller påvirker verneverdiene. Forvaltning skjer etter gjeldende forskrifter for verneområdene og er styrende for all bruk:

H720_1 Heggedalselva

H720_2 Vassdrag til Vestpollen og Møysalen nasjonalpark og landskapsvernområde

H720_4 Sneiselva

H720_5 Svellingsflaket landskapsvernområde med dyrelivsfredning

7.4 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, § 11-8 d

7.4.1 H710_2 Kåringen

Området H710_2 Kåringen er båndlagt i påvente av regulering jf. PBL. §§ 12-1 og 12-12. Området er under regulering til råstoffutvinning med tilhørende anlegg.

Området er båndlagt jf. PBL. § 11-8 d og tiltak kan ikke iverksettes før reguleringsplan er vedtatt. Båndleggingen oppheves ved endelig vedtak av reguleringsplan, eller etter fire år fra vedtak av *denne* arealplanen dersom ikke reguleringsplan er vedtatt innen den tid. Departementet kan søkes om forlengelse dersom vedtak ikke er fattet innen fire år.

For området gjelder hovedformål landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift inntil gyldig reguleringsvedtak fattes, og dersom båndleggingen oppheves som følge av foreldelse eller bortfall.

7.5 Båndlegging etter lov om kulturminner, § 11-8 d

7.5.1 H730 Automatisk fredete kulturminner

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

7.5.2 H730_1 Lødingen middelalderkirkested

Båndlegging etter lov om kulturminner § 11 - 8 d, Lødingen middelalderkirkested er et automatisk fredet kulturminne. Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging ikke tillatt.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt ved mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven § 8. Ved all planlegging av tiltak i kirkestedets omgivelser skal det tas hensyn til kirkestedets plassering og virkning i landskapet.

