



PLANBESTEMMELSER

Kommuneplanens arealdel 2019 - 2029

Arealplan-ID: 1818_201901

Planforslag: 06.05.2019

Revidert: 13.05.2019

Revidert etter offentlig ettersyn:

Revidert etter sluttbehandling i kommunestyret:

Vedtatt i kommunestyret:

Innhold

§ 1 - Generelle bestemmelser	4
§ 1.1 Rettsvirkning (pbl § 11-6)	4
§ 1.2 Forholdet mellom kommuneplan og reguleringsplan	4
§ 1.3 Krav til reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)	4
§ 1.4 Innholdet i utbyggingsavtaler (pbl § 17-2 og 3 og § 11-9 nr. 2)	5
§ 1.5 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)	5
§ 1.6 Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet (pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8)	5
§ 1.7 Kulturminner, kulturmiljøer, kulturlandskap og verneverdig bebyggelse	6
§ 1.8 Reklame og skilt (pbl § 30-3)	7
§ 2 - Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr. 1, 11-10, 11-11)	7
§ 2.1 Generelle bestemmelser	7
§ 2.2 Boligbebyggelse og fritidsbebyggelse	8
§ 2.3 Forretninger	12
§ 2.4 Offentlig eller privat tjenesteyting	12
§ 2.5 Fritids- og turistformål - FT-1, FT-2 og FT-3	12
§ 2.6 Fritids- og turistformål - FT-4 og FT-5	12
§ 2.7 Fritids- og turistformål - FT-6/FB og FT-7/FB	13
§ 2.8 Råstoffutvinning	13
§ 2.9 Næringsvirksomhet	13
§ 2.10 Idrettsanlegg	13
§ 2.11 Grav- og urnelund	13
§ 3 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr. 2)	14
§ 3.1 Veg	14
§ 3.2 Lufthavn	14
§ 3.3 Havn	14
§ 3.4 Parkering	15
§ 3.5 Trasé for infrastruktur	15
§ 4 - Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr. 3)	15
§ 4.1 Generelt	15
§ 4.2 Blå/grønnstruktur	15
§ 4.3 Naturområde	15
§ 4.4 Turdrag	15
§ 4.5 Friområde	15
§ 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (pbl § 11-7 nr. 5)	16
§ 5.1 Generelle bestemmelser	16
§ 5.2 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruket og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (pbl § 11-11 nr. 1)	17
§ 5.3 LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv. (pbl §§ 11-7 nr. 5 b) jf. 11-11 nr. 2)	17
§ 5.4 LNFR areal for spredt bolig- og spredt fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-7 nr. 5 b) jf. 11-11 nr. 2)	17
§ 5.5 Spredt næringsbebyggelse (pbl §§ 11-7 nr. 5 b og § 11-11 nr. 2)	21
§ 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl §§ 1-8 og § 11-11 nr. 3, 4 og 5)	21
§ 6.6 Generelt	21
§ 6.7 Bruk eller vern av sjø og vassdrag dypere enn 20m	22
§ 6.8 Bruk eller vern av sjø og vassdrag grunnere enn 20m	23
§ 6.9 Småbåthavn	23
§ 6.10 Fiske	23
§ 6.11 Akvakultur	23
§ 6.12 Naturområder	23
§ 6.13 Friluftsområder	23
§ 6.14 Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone, FFFFN	24

§ 6.15 Kombinerte formål for fiske, ferdsel og friluftsliv. Markert FFF	24
§ 6.16 Kombinerte formål for fiske, ferdsel og akvakultur. Markert FFA/FA	24
§ 6.17 Kombinerte formål for låssetting og akvakultur. Markert L/A	24
§ 7 – Hensynssoner (pbl § 11-8).....	24
§ 7.1 Sikringssone.....	24
§ 7.2 Støysone	25
§ 7.3 Faresoner	25
§ 7.4 Sone med angitte særlig hensyn	25
§ 7.5 Båndleggingssoner	25
§ 7.6 Videreføring av reguleringsplan	26
§ 8 Bestemmelsesområder (pbl § 11-9).....	26
§ 8.1 Sentrumssone, BO#1	26
§ 8.2 Framtidig helikopterlandingsplass, BO#2	26
§ 8.3 Framtidig fylkesvegtrasé, BO#3 og BO#4.....	26

Planmaterialet er utarbeidet av:



Planbestemmelsene er juridisk bindende og er fastsatt med hjemmel i Plan- og bygningsloven (LOV-2008-06-27 nr. 71), som forkortes pbl.

§ 1 - Generelle bestemmelser

§ 1.1 Rettsvirkning (pbl § 11-6)

Kommuneplanens arealdel gjelder for arealer som ikke er omfattet av en reguleringsplan. Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanen er vist som hvite felt med skravur/hensynssone.

§ 1.2 Forholdet mellom kommuneplan og reguleringsplan

Alle vedtatte reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel, med unntak av reguleringsplaner som er listet opp under. Bestemmelsene for; grad av utnytting BYA, møne- og gesimshøyde og garasje/carport/uthus i disse planene erstattes av kommuneplanens bestemmelser til arealformålet, mens andre bestemmelser og reguleringskartet fortsatt gjelder. Dette gjelder for eksempel byggegrenser inntegnet på reguleringskartet.

Plan-ID	Vedtaksdato	Plannavn
50401	27.01.82	Silvalen Vest
50402	19.11.85	Silvalen Vest B12
50403	28.04.87	Silvalen Vest F3-F6-O2-F2-F3
50404	29.09.86	Silvalen Vest «Lekeplass Valsåsen»
50405	29.09.86	Silvalen Vest B1-B3 og B13
50406	02.03.90	F3 Silvalen Vest
50407	28.04.87	«Prestegården» Sør Herøy
50408	18.12.90	N2 «Prestegården» endring fra naustområde til friluftsområde
50411	02.06.86	Silvalen Øst – Åsen 1
50412	01.07.88	Silvalen Øst – Åsen 1 B2-P5-P3 og F2
50413	27.06.89	Silvalen Øst – Åsen 1 B5-O3-F6 – P1
50414	14.12.88	Silvalen Øst – Åsen B2-P1 (Ny vegtrasé)
50416	01.03.89	Seløy
50417	02.03.90	Seløy B5
50419	14.12.88	Grindvika
50420	14.12.88	Herøyholmen
50421	25.04.97	Boligfelt B3, Herøyholmen
50433	08.07.97	«Åsen» Nord Herøy

§ 1.3 Krav til reguleringsplan (pbl § 11-9 nr. 1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, kan tiltak som er nevnt i pbl § 20-1, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før reguleringsplan for området er vedtatt.

Retningslinjer – Krav til reguleringsplan

Det kan anlegg inntil 3 tomter/fritidseiendommer med maksimal avstand på 30 meter uten krav til reguleringsplan.

§ 1.4 Innholdet i utbyggingsavtaler (pbl § 17-2 og 3 og § 11-9 nr. 2)

Kommunen, grunneiere og utbyggere kan forhandle og inngå utbyggingsavtale når partene har gjensidig nytte av avtaleinngåelsen. Utbyggingsavtalen må ha grunnlag i kommunalt vedtak eller inngås i sammenheng med gjennomføring av kommunal arealplan.

Det kan inngås utbyggingsavtale i eller utenfor planområdets avgrensning. Utbyggingsavtalen kan omfatte forhold og tiltak som er påkrevd for en gjennomføring av et planvedtak. Utbyggingsavtalen skal være inngått i forkant av førstegangsbehandlingen til reguleringsplanen, og legges ut samtidig med reguleringsplanen til offentlig ettersyn.

Det kan inngås utbyggingsavtale om følgende forhold:

- Teknisk infrastruktur, herunder vann og avløp, renovasjon, energiløsninger, vei, parkering, gang- og sykkelveier, utearealer, friområder og fellesarealer med tilhørende møblering og anlegg, plasser, parker, stier og turveier, samt anlegg for lek, idrett og friluftsliv.
- Kulturanlegg, kulturminner og kulturmiljøer
- Universell utforming og livsløpsstandard
- Arkitektur og estetikk
- Største og minste boligstørrelse, samt antall enheter
- Rekkefølge for utbygging
- Makeskifte av grunn, kjøp og overdragelse
- Kvaliteten på detaljutformingen på bygg og anlegg
- Kommunal fortrinnsrett
- Forskuttering av kommunale tiltak
- Økonomiske bidrag
- Kommunale vedtak
- Tilvisningsrett for boliger
- Stiftelse av organisasjoner og vel

§ 1.5 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

- a) Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur. I områder avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg med underformål, kan utbygging ikke finne sted før vann, avløp, energiforsyning, tele- og datakommunikasjon og vegnett (herunder gang- og sykkelveger) er etablert tilfredsstillende. For boligområder skal skolekapasiteten være tilfredsstillende. Områdene skal utbygges i den takt kommunen fastsetter.
- b) Krav til tilfredsstillende adkomst. Før det gis byggetillatelse skal det opparbeides tilfredsstillende og sikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelseshemmede og fotgjengere. Avkjørsler skal bygges i henhold til Vegvesenets til enhver tid gjeldende vegnormal.
- c) Utearealer for lek- og opphold skal være opparbeidet i samsvar med den godkjente landskapsplan/utomhusplanen. Det kan ikke gis brukstillatelse før utearealer for lek- og opphold er ferdigstilt.

§ 1.6 Miljøkvalitet og samfunnsikkerhet (pbl § 11-9 nr. 5, 6 og 8)

Skred

- a) Planlegging og utbygging skal utføres slik at bygg og anlegg ikke tar skade av skred; kvikkleireskred, jordskred og steinsprang.

Flom og økt havnivåstigning

- a) Ved etablering av ny bolig, fritids- eller næringsbebyggelse skal den laveste tillatte kotehøyde for ferdig gulv være +3,5 moh.
- b) Ved etablering av nye naust, båthus, sjøbu (bygningstype 183) skal den høyeste tillatte kotehøyde for ferdig gulv være +3,5 moh.
- c) Alle tiltak som kan tillates nærmere sjø og under kravet til kotehøyde +3,5 moh., skal dokumentere at det er dimensjonert og konstruert slik at det tåler økt havnivå, bølgekrefter og stormflo som kan legge tiltak under vann.
- d) Bebyggelse med utslipp skal sikres mot tilbakeslag.

Forurensning

- a) Ved utbygging skal det tas hensyn til forurenset grunn, luftforurensning, radon, elektromagnetisk stråling, støy og annen forurensning.

Støy

- a) Ved regulering og byggesak, skal støynivået ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, eller til enhver tid gjeldende retningslinjer.

Biologisk mangfold

- a) Nye større tiltak skal ta hensyn til eventuelle sårbare dyre- og plantearter.

Vassdrag

- a) Tiltak som kan endre bunn og bunnforholdene eller området verneverdi eller friluftsverdi, herunder graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak med konsekvenser for vannflate, vannsøyle eller sjøbunn, tillates kun med hjemmel i godkjent reguleringsplan.
- b) Det kan tilrettelegges for tiltak som ivaretar den allmenne friluftsinnteresser, landbruk og turistvirksomhet, eller dersom det er behov for tilrettelegging for kryssing av eller ankomst til vassdrag. Det skal legges spesiell vekt på å forhindre spredning og deponering av forurensede masser.
- c) Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres der det er praktisk gjennomførbart.

§ 1.7 Kulturminner, kulturmiljøer, kulturlandskap og verneverdig bebyggelse

- a) Lov om kulturminner gjelder uavkortet for hele kommuneplanen. Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner må Nordland fylkeskommune/Sametinget varsles omgående, jf. lov om kulturminner (kulturminneloven).
- b) For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, må det søkes kulturminnemyndigheten om tillatelse etter lov om kulturminner § 8.
- c) Ved utarbeiding av reguleringsplaner samt planlegging av andre offentlige og private tiltak, må det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jf. lov om kulturminner § 9.
- a) I områder med kulturmiljøer og i sammenhengende områder med kulturmiljøer/kulturlandskap skal det ved gjennomføring av tiltak legges særlig vekt på bevaringshensyn. Kommunen kan kreve at eksisterende kulturmiljøer sikres i plan.

- b) Prestegården omfatter prestegårdsområdet med tilhørende grøntområder, bygninger og anlegg. Det kan ikke gjennomføres tiltak eller inngripen som er i strid med fredningsvedtaket eller hensynssoenene.
- a) Det skal tas hensyn til områder avsatt til verdifulle kulturlandskap. Tiltak skal tilpasses kulturlandskapet i størst mulig grad.
- c) For eksisterende bygning som i seg selv, eller som del av et bygningsmiljø, har historisk, arkitektonisk, eller annen kulturell verdi, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. I bevaringsøyemed kan kommunen kreve at husets originale uttrykk og karakter bevares, opprettholdes eller tilbakeføres. Det kan utarbeides en verneplan for ivaretagelse av disse hensynene, jf. pbl § 11-9 nr. 7.
- d) Når det fremmes søknad som berører en bygning med verneverdi eller omkringliggende arealer, kan kommunen kreve at bygningen dokumenteres med oppmåling, faglig vurdering, skisser eller ved bruk av foto. Fasader, vinduer og dører, takflater samt byggets hovedkonstruksjon skal i størst mulig grad bevares.
- e) Ved behov for gjennomføring av nødvendig vedlikehold skal byggets opprinnelige utforming tilstrebes.
- f) Ny bebyggelse må i størst mulig grad tilpasses den eksisterende bebyggelsens volum, form og uttrykk.

§ 1.8 Reklame og skilt (pbl § 30-3)

- a) Skilt og reklame skal ha en utforming som er tilpasset bygningenes arkitektur og områdets egenart, herunder at skilt og reklame skal underordne seg rammene som bygningen og området gir og ikke virker dominerende. På samme bygning eller bygningsrekke skal det tilstrebes ensartet utførelse og belysning av skiltene. Det kan kreves utarbeidet samlet skiltplan for bygninger og områder. Som hovedregel tillates ett fasadeskilt og ett uthengsskilt per virksomhet. Skilting over gesims og møne tillates ikke.
- b) Løsfotskilt og -reklame tillates kun plassert på privat grunn, direkte utenfor virksomhetens inngang og i tidsrom innenfor virksomhetens åpningstid. Innretningen skal ikke være til sjenanse eller til hindrer for ferdselen og tilgjengelighet. Det tillates ett skilt per virksomhet.
- c) Flagg, bannere, vimpler o.l. tillates kun brukt i forbindelse med spesielle markeringer eller arrangementer. Utforming, plassering og tidsrom skal avklares med kommunen i forkant.
- d) Det vises til Herøy kommunes retningslinjer for skilt.

§ 2 - Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr. 1, 11-10, 11-11)

§ 2.1 Generelle bestemmelser

Byggegrenser langs sjø

- a) Nye tiltak kan ikke iverksettes nærmere sjø enn hva byggegrensen i plankartet viser dersom ikke dette muliggjøres gjennom en detaljregulering.
- b) For vedtatte reguleringsplaner kan tiltak i strandsonen ikke igangsettes nærmere sjøen enn hva byggegrensen i reguleringsplanen viser, med unntak av reguleringsplaner opplistet i pkt. 1.2.
- c) Der plankartet ikke har byggegrense gjelder en byggegrense til sjø på 100 meter målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann, jf. pbl §§ 1-8.

Unntak for byggeforbudet i 100 – metersbeltet (jf. pbl § 1-8 og § 11-11 nr. 2 og 4)

- a) I områder der det ved byggegrense til sjø viser byggeforbud, kan eksisterende bebyggelse gjenreises etter brann eller naturskade.
- b) Tillatelse til utlegging av flytebrygge kan gis når tiltaket ikke kommer i konflikt med ferdsel, biologisk mangfold, friluftsliv eller gir uønskede virkninger på landskap. Kommunen avgjør etter søknad i hvert enkelt tilfelle om tillatelse skal gis.
- c) I turområder og ved badeplasser nærmere sjø enn hva byggegrensen viser kan tiltak for tilrettelegging for allmenn bruk og tilgjengelighet tillates. Kommunen avgjør etter søknad i hvert enkelt tilfelle om tillatelse skal gis.

Fradeling av eiendommer

- a) I områder avsatt til bolig- eller fritidsbebyggelse tillates ikke ytterligere fradeling eller oppføring av ny bebyggelse på ikke bebygde tomter uten at dispensasjon eller en reguleringsplan åpner opp for dette. Før tillatelse kan innvilges må særlovsmyndigheter høres og ikke ha vesentlige innvendinger.

Estetikk og landskapstilpasning (pbl § 11-9 nr. 6)

- a) Estetikk, arkitektur og landskapstilpasning skal omtales som egne tema i alle reguleringsplaner.
- b) Alle tiltak skal gjennomføres på en måte som ivaretar det enkelte landskaps særpreg, med naturgitte og kulturskapt kvaliteter.
- c) Ved søknad om rammetillatelse skal utbygger redegjøre for hvordan utforming av bebyggelsen og hensynet til nærmeste omgivelser samt fjernvirkning er ivare tatt.
- d) Ny bebyggelse skal ikke blokkere viktige siktlinjer og skal tilpasses viktige landskapstrekk.
- e) Det tillates ikke utelagring som er skjemmende for omkringliggende miljø, eller som medfører forurensing som uønsket avrenning eller lukt. Det kan gis tillatelse for spesielle midlertidige lagringer etter søknad.

Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

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

Leke- og uteoppholdsarealer (pbl § 11-9 nr. 5 og § 28-7)

- a) Ved regulering av nye boligformål enten ved nyetablering eller fortetting, skal det etableres tilstrekkelig med uteareal og lekeplasser i henhold til arealkrav gitt i lekeplassnormen.
- b) Arealet skal være egnet til lek, opphold og rekreasjon. Områdene bør være lokalisert og utformet slik at de i så stor grad som mulig kan brukes av alle (universell utforming).
- c) Ved regulering av områder skal det tas med i rekkefølgebestemmelsene at lekeplass skal være ferdig opparbeidet senest samtidig med at boligene tas i bruk.
- d) Det vises til Herøy kommunes Lekeplassnorm for utfyllende retningslinjer.

§ 2.2 Boligbebyggelse og fritidsbebyggelse

Kun for boligbebyggelse

- a) Bestemmelsene gjelder for byggeområder som er vist i kommuneplanens plankart, samt for reguleringsplaner med bebyggelsesformål som er opplistet under § 1.2. Innenfor området kan det tillates oppføring av småhusbebyggelse (eneboliger, enebolig med sekundærleilighet eller tomannsboliger).

Kun for fritidsbebyggelse

- a) Områdene skal benyttes til fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg. Innenfor området kan det tillates oppføring av en fritidsbolig med en bruksenhet pr eiendom/tomt.

Grad av utnytting BYA

- a) Tillatt grad av utnytting er 30 %-BYA inkludert garasje/carport/bod/uthus/terrasse/naust/anneks.
- b) Andre bygninger/byggverk enn forannevnte er ikke tillatt.
- c) Det tillates ikke innredet kjøkken eller våtrom i bod, naust eller garasje.

Møne- og gesimshøyde

- a) Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 8 og 6 meter. Møne- og gesimshøyde beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

Kotehøyde ferdig gulv

- a) Ved etablering av ny bebyggelse skal den laveste tillatte kotehøyde for ferdig gulv være +3,5 moh.

Garasje/carport/uthus

- a) Plasseringen av garasje/carport/uthus skal være vist på en situasjonsplan som følger byggesøknaden for bolighuset, uavhengig av om garasje/carport/uthus ferdigstilles samtidig med bolighuset/fritidsboligen.
- b) For boligbebyggelse: Garasje/carport/uthus kan oppføres som en frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset. Garasje kan tillates oppført med bruksareal (BRA) på inntil 70 m². Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 5 og 3,5 meter. Frittliggende garasje/carport/uthus skal plasseres minst 1 meter fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer/uthus.
- c) For fritidsbebyggelse: Garasje/carport/bod kan tillates oppført med bruksareal (BRA) på inntil 50 m². Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 4 og 3 meter. Frittliggende carport/garasje/uthus skal plasseres minst 1 meter fra nabogrense.
- d) Garasje/carport/uthus tillates ikke innredet med rom for varig opphold.

Innkjørsel, adkomst og vann og avløp

- a) Ved innkjøring parallelt med veg skal avstand til tomtegrense mot veg være minst 1,5 meter.
- b) Ved innkjøring til carport/garasje vinkelrett på veg, skal avstand fra garasje til tomtegrense mot veg være minst 5 meter.
- c) Parseller som fradeles/er fradelt til formålet skal sikres adkomst/vegrett, samt eventuelle traseer for vann og avløp frem til parsellens grense før byggetillatelse kan gis.
- d) Bebyggelse med utslipp skal sikres mot tilbakeslag.

Naust, båthus, sjøbu (bygningstype 183)

- a) For sjøtomter tillattes naust for båt oppført med bruksareal (BRA) på inntil 30 m².
- b) Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 5 og 3 meter.
- c) Naust skal ha saltak og ved gavlvegg mot sjø.
- d) Ved etablering av nye naust, båthus, sjøbu skal den høyeste tillatte kotehøyde for ferdig gulv være +3,5 moh.
- e) Naust, båthus, sjøbu tillates ikke innredet med rom for varig opphold.

Tomtestørrelser - retningslinjer

- a) For boligbebyggelse: Nye tomter til småhusbebyggelse eller eneboliger inklusive hybelleilighet skal ikke være under 600 m² og for tomannsboliger og firemannsbolig skal ikke tomt være under 1000 m². Maksimal tomtestørrelse er 2500 m². Det skal ikke etableres boligbebyggelse i terreng brattere enn 1:4.

- b) For fritidsbebyggelse: Nye tomter til fritidsbebyggelse skal ikke være under 400 m² og ikke over 1000 m².

Uteoppholdsareal

- a) Minstekrav til egnet uteoppholdsareal per boenhet: 250 m² for hver enebolig, 200 m² for hver boenhet i tomannsbolig, 100 m² for sekundærleilighet.
- b) Uteoppholdsareal skal dekkes på tomten bygningen ligger på.
- c) Egnet uteoppholdsareal er areal som ikke brukes til vegareal eller parkering og areal som ikke er brattere enn 1:3.
- d) For konsentrert småhusbebyggelse kan balkonger og verandaer over 15 m² inngå ved beregning av uteoppholdsareal.
- e) Minstekrav til egnet uteoppholdsareal for fritidsbebyggelse er 25 m²

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – overordnede mål

- a) Retningslinjer for fritidsbebyggelse er å betrakte som veiledende ved utarbeidelse av reguleringsplaner m.m.
- b) Begrense til et minimum inngrep som ikke kan gjøres om: minst mulig masseuttak (som vil være synlig fra havet) fra fritidsboligområder, parkeringsplasser og bryggeområder.
- c) Bygninger og bygningsdeler skal utføres slik at de best mulig tilpasses terreng og byggestil i naboområdet. Fritidsboligbebyggelse skal som hovedregel gis en mest mulig skjernet og lite iøynefallende plassering i terrenget. Flytebrygger/kaier, fortøyninger o.l. skal lokaliseres slik at en tar hensyn til allmennheten og vanlig ferdsel i kystområdet. Slike anlegg skal gis en meget nøktern utforming.
- d) Ved bygging i kystsonen skal en legge til grunn en langsiktig strategi om allemannsrett til fri ferdsel langs sjø. En skal også påse at ny bebyggelse ikke legges som en barriere mellom offentlig vei og sjøen.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – virkeområde

- a) Retningslinjene omfatter enhver form for nybygg, tilbygg, påbygg, uthus, båthus, annekst og brygger og gjelder hele Herøy kommune.

Retningslinjer – fritidsbolig, annekst, terrasse m.m.

- a) Hovedregelen er at det kun skal være en bygning for beboelse på hver tomt.
- b) Når det gis tillatelse bygging av fritidsbolig på en eiendom, skal arealutnyttelsen ikke være større enn at det er et bakgrunnsareal på minimum 3 dekar for hver fritidsbolig.
- c) Frittliggende soveannekst kan unntaksvis tillates oppført dersom følgende forhold gir en bedre løsning:
 - Annekst gir en bedre landskapsmessig løsning enn tilbygg.
 - Annekset plasseres i nær tilknytning til og som en naturlig del av fritidsboligen.
- d) I 100- metersbeltet gjelder følgende særlige arealbestemmelser:
 - Eiendommens samlede bruttoareal (fritidsbolig, annekst, bod, o.l.) skal ikke overstige 100 m². Kommunen skal vurdere om et lavere maksimums bruttoareal skal gjelde når utvidelse av fritidsbolig kommer i konflikt med miljømessige, estetiske hensyn og/eller friluftinteresser.
 - Større overbygde uteareal bør unngås.
 - Som hovedregel skal terrengbearbeiding begrenses til et minimum. Når tiltaket er lite eksponert mot sjøen, kan en tillate terrengbearbeiding (terrasse/platting/hellelegging og lignende) på et areal inntil 30 m². Frittliggende terrasse/platting tillates ikke, Forstøtningsmurer skal normalt ikke tillates.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – uthus, bod, naust

- a) Bodareal skal som hovedregel etableres i fritidsbolig eller som tilbygg til denne.
- b) Frittliggende bod kan unntaksvis tillates oppført dersom følgende forhold gir en bedre løsning:

- Løsningen gir en bedre landskapsmessig løsning enn tilbygg.
 - Boden overskrider ikke et bruttoareal på 15 m².
 - Boden plasseres i nær tilknytning til og som en naturlig del av fritidsboligen.
- c) Ved eventuell tillatelse til oppføring av uthus, bod eller naust, gjelder følgende forhold:
- Bygget skal gis en fasadeutforming som samsvarer med bruken
 - Lysarealet skal begrenses og for eventuelle vinduer skal ikke lysåpningen overstige 50x50 cm.
 - Bygningen skal ha enkel kledning og skal ikke isoleres

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – tilbygg/påbygg på fritidsbolig og fritidshus

- a) Ferdig tilbygg skal fremstå som en sammenbygd boenhet.
- b) Tomten må ha en slik beliggenhet og topografi at økningen av bygningsmassen rent estetisk er tilrådelig. Dette vil bli skjønsmessig vurdert i hvert enkelt tilfelle.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – kaier og flytebrygger

- a) Kaier/flytebrygger skal som hovedregel bygges som fellesanlegg for flere eiendommer. Naust kan, i henhold til utarbeidet arealplan, oppføres i tilknytning til et kaianlegg for større felt for fritidsboliger. Ved felt med fritidsboliger bør enkeltkaier/flytebrygger ikke godkjennes.
- b) Kai/flytebrygge for enkelteiendom skal være nøkternt utformet og bør begrenses til det nødvendige for å sikre eiendommens adkomst. Kai/flytebrygge for enkelteiendom skal ikke overstige 12 m².
- c) Kaier/flytebrygger skal gis en god terrengtilpasning og utformes slik at de ikke eksponerer seg eller virker dominerende. Sprengingstiltak i forbindelse med kaier/flytebrygger tillates normalt ikke.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – Strømføring og vegbygging

- a) Vegbygging og strømføring utenfor 100-metersbeltet kan tillates hvis framføring kan tilpasses kommunens regler for estetisk utforming. Terrengtilpasning, terrenginngrep skal være minimalt, samlokalisering og grad av eksponering skal vurderes før eventuell tillatelse gis. Tiltaket skal stå i rimelig forhold til nytteverdi. Vegetasjonstyper som er viktige for biologisk mangfold eller er leveområde for sjeldne arter skal ikke berøres.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – Arkitektonisk utførelse, plassering, materialbruk m.m.

- a) Bebyggelsen, herunder kaier/flytebrygger, murer mm, skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og god utforming, materialbruk og fargevirkning. Det skal fortrinnsvis nyttes materialer som har sammenheng med omgivelsene (naturstein, treverk, skifer og torv). Det skal benyttes farger som er anbefalt av Statens Friluftsråd (naturfarger).
- b) Fritidsbebyggelse skal gis en mest mulig skjermet og lite iøynefallende plassering i terrenget. Høyden på grunnmur bør ikke overstige 1,0 meter. Hyttas lengde skal, som hovedregel, ikke overstige 2 ganger bredden.
- c) Ved vurdering av hyttas størrelse skal det bl.a. tas hensyn til tomtens beliggenhet og beskaffenhet og til harmonien med den øvrige bebyggelse i området.
- d) Taktekking skal utføres med materialer som har en matt virkning.
- e) Gjerde, dominerende trapper o.l. tillates i alminnelighet ikke oppført. Gjerdet må i tilfelle utføres av trematerialer eller som natursteinsrnur. Sikringsgjerde langs fjellsprang og liknende kan tillates i samråd med grunneier. Fargen på gjerdet bør harmonere mest mulig med det omkringliggende terreng.
- f) Sonen som sees fra havet skal behandles strengere enn sonen innenfor. Plassering av fritidsbolig skal ta hensyn til tomtens utforming og allmennhetens historiske rett til ferdsel i området.
- g) Vegetasjon på tomt og tilleggende areal bør søkes bevart best mulig av hensyn til den landskapsmessige helhetsvirkningen.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – Generelt

- a) For toalettløsning i fritidsbolig der vann ikke er tillatt innlagt, skal det velges biologisk toalett av godkjent type. Vann må for øvrig ikke legges inn i fritidsboligen uten at avløpsspørsmålet er avklart.
- b) Vann og avløp tillates ikke til anneks.
- c) Fritidsboligene må til enhver tid følge kommunens gjeldende renovasjonsordning.
- d) Drikkevannsforsyning må etableres i.h.t. plan- og bygningslovens bestemmelser.
- e) Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det fremlegges egne planer for avløpsforholdene og drikkevannforsyningen.
- f) Ved fradeling eller bygging av nye fritidsboliger vil det bli krevd tinglyst rett til opparbeidelse av godkjent parkeringsplass for 2 biler pr. fritidsbolig.

§ 2.3 Forretninger

- a) Områder avsatt til forretning skal benyttes til forretningsvirksomhet.

§ 2.4 Offentlig eller privat tjenesteyting

- a) Formål avsatt til tjenesteyting omfatter barnehager, undervisning, institusjoner, sykehus, administrasjon, kirker og bebyggelse for religionsutøvelse, forsamlingslokaler og annen offentlig eller privat tjenestevirksomhet med tilhørende funksjoner.
- b) Det tillates etablering av idrettsanlegg i tilknytning til barnehager, skoler og kulturinstitusjoner. Ved etablering av ny bebyggelse eller anlegg som nevnt over kreves reguleringsplan dersom tiltaket ikke kan gjennomføres innenfor rammene av eksisterende vedtatt plan.

§ 2.5 Fritids- og turistformål - FT-1, FT-2 og FT-3

Bestemmelsene gitt her gjelder for områdene: FT-1, FT-2 og FT-3.

- a) Områdene skal benyttes til kommersielle fritids- og turistformål. Private fritidsboliger er ikke tillatt.
- b) Fritids- og turistformål omfatter utleie av hytter, gjestehus eller leiligheter.
- c) Byggegrense følger formålsgrensen.
- d) Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 8 og 6 meter. Møne- og gesimshøyde beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Det er tillatt 50 %-BYA.
- f) For områdene som tillates bebygd må det foreligge landskapsplan/utomhusplanen som viser all fremtidig bruk selv om ikke all bebyggelse og alle tiltak oppføres på samme tid.

§ 2.6 Fritids- og turistformål - FT-4 og FT-5

Bestemmelsene gitt her gjelder for områdene: FT-4 og FT-5 (Gåsvær).

- a) Områdene skal benyttes til kommersielle fritids- og turistformål. Private fritidsboliger er ikke tillatt.
- b) Fritids- og turistformål omfatter utleie av hytter, gjestehus, hoteller eller leiligheter.
- c) Byggegrense følger formålsgrensen.
- d) Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 8 og 6 meter. Møne- og gesimshøyde beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Det er tillatt 50 %-BYA, men det må inkludere nødvendig areal til rekreasjon, adkomst, biloppstillingsplasser i tillegg til den formålsrettede bebyggelsen innenfor områdene.

- f) For områdene tillates bebyggelse må det foreligge situasjonsplan som viser all fremtidig bruk selv om ikke all bebyggelse og alle tiltak oppføres på samme tid.
- g) Byggegrense til sjø er 25 meter for nye bygninger. Eksisterende bygninger tillates bruksendret og ombygd til formålet. Ved slik ombygging må ikke BYA endres nevneverdig. Det tillates oppført 3 boenheter for utleie uten krav om regulering. Dersom det planlegges for en større utbygging enn dette kreves reguleringsplan for området kan bebygges med ytterligere boenheter.

§ 2.7 Fritids- og turistformål - FT-6/FB og FT-7/FB

Bestemmelsene gitt her gjelder for områdene: FT-6/FB og FT-7/FB

- a) Området kan ikke bebygges før det foreligge en godkjent detaljreguleringsplan.
- b) Omdisponering av areal avsatt til LNF i områdene tillates kun til annet grønt formål.

§ 2.8 Råstoffutvinning

- a) Eksisterende massetak er i plankartet angitt som arealformålområde BRU.
- b) Utvidelse av eksisterende områder for råstoffutvinning utover gitte tillatelser, eller oppstart av nye områder, krever utarbeidelse av reguleringsplan. Uttaksnivået skal beskrives og fastsettes i reguleringsplan. Ved oppstart av reguleringsplaner for masseuttak/råstoffutvinning skal varsel om planoppstart sendes til Direktoratet for mineralforvaltning. Direktoratet for mineralforvaltning kan stille ytterligere krav til masseuttak enn hva som her er beskrevet.
- c) Før avvikling av driften skal det utarbeides en landskapsplan for rehabiliteringsplan og miljøoppfølgingsplan som viser etterbruk, terrengbehandling, gjenplantning/tilsåing i etterkant av avviklet drift og behandling av eventuelle forurensede masser.

§ 2.9 Næringsvirksomhet

- a) Områdene skal benyttes til næringsbebyggelse med tilhørende anlegg. Næringsbebyggelse omfatter kontor, hotell og bevertning, industri, lager, samt øvrig næringsvirksomhet.
- b) Næringsbebyggelse skal som hovedregel etableres i områder med god kollektivbetjening. Lettere næringsvirksomhet, herunder forretning og kontor, samt handelsvirksomhet, skal som langt råd lokaliseres innenfor kort avstand til tettstedsområdene (formål avsatt til boligbebyggelse).
- c) Til nye områder lagt ut til næringsformål stilles krav om detaljregulering før områdene kan utbygges.

§ 2.10 Idrettsanlegg

- a) Områder avsatt til idrettsanlegg skal benyttes til idrettsformål.
- b) For eksisterende områder for idrettsanlegg tillates bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet.
- c) Ved søknad om vesentlige endringer eller utvidelse innenfor formålet kreves reguleringsplan.
- d) Det tillates utvidelse av eksisterende idrettsanlegg i tilknytning til områder for offentlig tjenesteyting, skoler og barnehager.

§ 2.11 Grav- og urnelund

- a) Områder avsatt til grav- og urnelund skal benyttes til gravlund og/eller urnelund med tilhørende bebyggelse også inkludert kirkebygg.

§ 3 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr. 2)

§ 3.1 Veg

Byggegrenser og holdningsklasser (pbl §11-9 nr. 5 og § 11-10 nr. 4)

Tabellene nedenfor gjelder byggegrenser og holdningsklasser for avkjørsler til offentlige veier. Byggegrense regnes fra senterlinjen i veg. Holdningsklassene viser ansvarlige myndigheters holdning til etablering av nye avkjørsler og utvidelse av eksisterende langs vegstrekninger i Herøy kommune. For byggegrenser og holdningsklasser langs offentlig veg gjelder følgende:

<u>Type veg</u>	<u>Byggegrense</u>
Riksveger	50 meter
Fylkesveger	20 meter
Kommunal veg	7,5 meter

<u>Veinummer</u>	<u>Byggegrense</u>	<u>Område/Strekning</u>	<u>Holdningsklasser</u>
FV 161	20 meter	Tennvalen	Lite streng
FV 161	20 meter	Tenna - Lenning - Vom Hågjen	Lite streng
FV 162	20 meter	Herøy Sentralskole - Fagervika	Lite streng
FV 164	20 meter	Silvalen - Grindstrand	Lite streng
FV 165	20 meter	Sør for Sør-Staulen - Tronåsen	Lite streng
FV 165	20 meter	Tronåsen - Nordstaulen og Nordstaulen	Lite streng
FV 165	20 meter	Tronåsen - Seløya	Lite streng
FV 166	20 meter	Hestøya - Solvika	Lite streng
FV 168	20 meter	Husvær	Lite streng
FV 168	20 meter	Brasøy og Prestøy	Lite streng
FV 828/RV828	50 meter	Flostad - Nord-Herøy krysset	Lite streng
FV828	50 meter	Nord-Herøy krysset til Engan	Lite streng
FV828	50 meter	Nord-Herøy - Brunsvika	Lite streng
FV828	50 meter	Brunsvika - til kryss FV 165	Mindre streng
FV828	50 meter	Krysset FV 165 - Kommunegrense Dønna	Mindre streng
Kommunale	7,5 meter		Lite streng

§ 3.2 Lufthavn

- Innenfor område, o_SL1, er det tillatt å anlegge én stk framtidig helikopterlandingsplass. Se bestemmelsesområde #BO-3 for nødvendige tilhørende infrastrukturløsninger samt støysone H210 og H220.

§ 3.3 Havn

- For områder avsatt til havneanlegg med tilhørende konstruksjoner og anlegg kan det ikke gjennomføres vesentlige utvidelser av havneområdet, med mindre det er i samsvar med vedtatt reguleringsplan.
- Områder avsatt til havneanlegg kan ikke utbygges uten reguleringsplan.

§ 3.4 Parkering

- a) Det skal settes av tilstrekkelig plass for sykler og biler, og det skal tilrettelegges for ladestasjoner for el-kjøretøy. Det vises til Herøy kommunes Veg- og parkeringsnorm.

§ 3.5 Trasé for infrastruktur

- a) Område avsatt til trasé for infrastruktur med tilhørende anlegg og konstruksjoner. Ved fremføring av teknisk infrastruktur kreves reguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning. Endelig trasevalg fastsettes gjennom reguleringsplanarbeidet.

§ 4 - Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr. 3)

§ 4.1 Generelt

- a) Det er ikke tillatt med nedbygging eller privatisering av slike områder. Forslag om bruk av grøntarealer til andre formål krever utarbeidelse av ny reguleringsplan, og utbygger må dokumentere at det foreligger tungtveiende grunner for omdisponering. Grøntområder over 100 m² skal ha et særlig vern.

§ 4.2 Blå/grønnstruktur

- b) Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som innebærer en endring i arealformålet, før området omfattes av en reguleringsplan.
- c) I område avsatt til blå/grønnstruktur er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan skade, forringe eller forurense gjeldende område.
- d) Ved nye tiltak og utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas hensyn til barnetråkk og turstier/turveger.

§ 4.3 Naturområde

- e) Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som innebærer en endring i arealformålet.
- f) I område avsatt til grønnstruktur er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan skade, forringe eller forurense gjeldende område.

§ 4.4 Turdrag

- g) Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som innebærer en endring i arealformålet, før området omfattes av en reguleringsplan.
- h) I område avsatt til turdrag er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan skade, forringe eller forurense gjeldende område.
- i) Ved nye tiltak og utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas hensyn til barnetråkk og turstier/turveger.

§ 4.5 Friområde

- a) I områder satt av til friområder tillates ingen tiltak og inngrep som kan forringe områdets eksisterende tilstand og verdi. Graving, utfylling og terrenginngrep, som kan forringe områdets verdi for friluftslivet er ikke tillatt.

- b) Ved nye tiltak og utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas hensyn til barnetråkk og turstier/turveger.
- c) I området er det ikke tillatt å sette opp bygninger eller andre installasjoner, midlertidige eller permanente, dersom disse er i konflikt med områdets grønne karakter. I området kan det settes opp benker, informasjonstavler og lignende som fremmer bruken av området som friluftsområde. Det er tillatt med normal skjøtsel av vegetasjonen i området som å bedre sikt-, lys- og solforholdene. Dette skal gjøres på en slik måte at forholdet mellom bevokste og åpne arealer opprettholdes.

§ 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (pbl § 11-7 nr. 5)

§ 5.1 Generelle bestemmelser

I LNFR-områder gjelder et generelt forbud mot iverksetting av tiltak som angitt i pbl. § 1-6 som ikke er i samsvar med arealbrukskategorien. Forbudet omfatter også plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav j), og som ikke skal stå mer enn 2 måneder. I plankartet er det avsatt forskjellige kategorier LNFR-områder. Deler av LNFR-områdene inngår også i hensynssone friluftsliv og naturmiljø eller hensynssone landbruk og kulturmiljø. Reindrift er en del av landbrukskategorien.

Hensynssoner

- a) Innenfor større sammenhengende LNFR-områder med særlige hensyn til natur, friluftsliv, landbruk (kulturlandskap), reindrift og kulturmiljø tillates ikke spredt bolig, ervervs eller fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg eller fradeling til slike formål, med unntak av bygninger og/eller anlegg tilknyttet stedbunden næring og tiltak for tilrettelegging av friluftsliv for allmennheten

Retningslinje – LNFR-formålene

Innenfor LNFR-formålene uten hensynssoner vil kommunen føre en mindre streng dispensasjonspraksis enn i områdene som inngår i hensynssoner. Dispensasjon kan gis så fremt det ikke er konflikt med vesentligelandbruks-, natur-, friluftsliv- eller reindriftsinteresser. Dispensasjonssøknader skal sendes berørte myndigheter og reinbeitedistriktene til uttalelse.

Byggegrenser langs sjø

- a) Nye tiltak kan ikke iverksettes nærmere sjø enn hva byggegrensen i plankartet viser dersom ikke dette muliggjøres gjennom en reguleringsplan.
- b) For vedtatte reguleringsplaner kan tiltak i strandsonen ikke igangsettes nærmere sjøen enn hva byggegrensen i reguleringsplanen viser, med unntak av reguleringsplaner opplistet i § 1.2.
- c) Der plankartet ikke har byggegrense gjelder en byggegrense til sjø på 100 meter målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann Jf. pbl §§ 1-8.

Unntak for byggeforbudet i 100 – metersbeltet (jf. pbl § 1-8 og § 11-11 nr. 2 og 4)

- a) I områder der det ved byggegrense til sjø viser byggeforbud, kan eksisterende bebyggelse gjenreises etter brann eller naturskade.
- b) Tillatelse til utlegging av flytebrygge kan gis når tiltaket ikke kommer i konflikt med ferdsel, biologisk mangfold, friluftsliv eller gir uønskede virkninger på landskap. Kommunen avgjør etter søknad i hvert enkelt tilfelle om tillatelse skal gis.

- c) Ny landbruksbebyggelse som er nødvendig for næringsmessig drift, kan oppføres nærmere sjø enn hva byggegrensen viser, men kun i spesielle tilfeller der det ikke finnes alternativ lokalisering på eiendommen. Dette omfatter også andre nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag for å opprettholde det lokale landbruk, fiske, fangst og ferdsel til sjøs.
- d) I LNFR-områder med tillatt spredt boligbebyggelse i strandsonen kan det etter særskilt søknad tillates oppføring av tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse, fasadeendringer, terrasse, levegg, garasjer/carport, frittliggende boder på eksisterende bebygde boligeiendommer, etter søknad.
- e) I turområder og ved badeplasser nærmere sjø enn hva byggegrensen viser kan tiltak for tilrettelegging for allmenn bruk og tilgjengelighet tillates. Kommunen avgjør etter søknad i hvert enkelt tilfelle om tillatelse skal gis.

Fradeling av eiendommer

- a) I områder avsatt til spredt bolig- eller fritidsbebyggelse tillates ikke ytterligere fradeling eller oppføring av ny bebyggelse på ikke bebygde tomter uten at dispensasjon eller en reguleringsplan åpner opp for dette. Før tillatelse kan innvilges må særlovsmyndigheter høres og ikke ha vesentlige innvendinger.

Hensyn til rein

- a) Bebyggelse og tiltak innenfor LNFR-områder skal ikke forekomme dersom disse er i konflikt med viktige oppsamlingsplasser, trekkveier eller flyttleier for rein vist som hensynssoner for reindrift. I tillegg til kommuneplanens hensynssoner for reindrift skal Fylkesmannens reindriftskart til enhver tid følges med mulighet for lokale tilpasninger.

Retningslinje - Hensyn til rein

- a) Berørt myndighet og reinbeitedistrikt skal høres før tillatelse gis.

§ 5.2 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruket og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (pbl § 11-11 nr. 1)

- b) Tiltak for landbruket skal tilpasses kulturlandskapet og det eksisterende bygningsmiljøet i størst mulig grad.
- c) Plasseringen av ny landbruksbebyggelse må ikke være i konflikt med biologisk mangfold eller prioriterte naturtyper. Jf. lov om Naturmangfold.
- d) Innenfor planens avgrensning kan det tillates etter søknad næringsbebyggelse som kan gi et ekstra næringsgrunnlag for landbrukseiendommer i tilknytning til gårdsdriften. Slik næringsbebyggelse skal forsøkes plassert i tilknytning til den eksisterende gårdsbebyggelsen.

§ 5.3 LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse,

mv. (pbl §§ 11-7 nr. 5 b) jf. 11-11 nr. 2)

- a) § 5.4 gjelder for spredt bolig- og fritidsbebyggelse og § 5.5 gjelder for spredt næringsbebyggelse.
- b) Det er ikke tillatt med utbygging på jordbruksareal. Dette gjelder også bygging av adkomstvei.

§ 5.4 LNFR areal for spredt bolig- og spredt fritidsbebyggelse (pbl §§ 11-7 nr. 5 b) jf. 11-11 nr. 2)

Grad av utnytting BYA

- a) Tillatt grad av utnytting er 30 %-BYA inkludert garasje/carport/bod/uthus/terrasse/naust og/eller anneks. Andre bygninger/byggverk enn forannevnte er ikke tillatt.

Møne- og gesimshøyde

- a) Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 8 og 6 meter. Møne- og gesimshøyde beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng.

Kotehøyde ferdig gulv

- a) Ved etablering av ny bebyggelse skal den laveste tillatte kotehøyde for ferdig gulv være +3,5 moh.

Garasje/carport/uthus

- a) Plasseringen av garasje/carport/uthus skal være vist på en situasjonsplan som følger byggesøknaden for bolighuset, uavhengig av om garasje/carport/uthus ferdigstilles samtidig med bolighuset/fritidsboligen.
- b) For spredt boligbebyggelse: Garasje/carport/uthus kan oppføres som en frittliggende bygning eller sammenbygd med bolighuset. Garasje kan tillates oppført med bruksareal (BRA) på inntil 70 m². Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 5 og 3,5 meter. Frittliggende garasje/carport/uthus skal plasseres minst 1 meter fra nabogrense, eller i nabogrense ved sammenbygging av to nabogarasjer/uthus.
- c) For spredt fritidsbebyggelse: Garasje/carport/bod kan tillates oppført med bruksareal (BRA) på inntil 50 m². Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 4 og 3 meter. Frittliggende carport/garasje/uthus skal plasseres minst 1 meter fra nabogrense.
- d) Garasje/carport/uthus tillates ikke innredet med rom for varig opphold.

Innkjørsel, adkomst og vann og avløp

- a) Ved innkjøring parallelt med veg skal avstand til tomtgrense mot veg være minst 1,5 meter.
- b) Statens vegvesen må innvilge tillatelse til avkjørsel, jf. § 6.1.
- c) Ved innkjøring til carport/garasje vinkelrett på veg, skal avstand fra garasje til tomtgrense mot veg være minst 5 meter.
- d) Parseller som fradeles/er fradelt til formålet skal sikres adkomst/vegrett, samt eventuelle traseer for vann og avløp frem til parsellens grense før byggetillatelse kan gis.
- e) Adkomst frem til eiendom skal være kjørbær i områder der det er vegsystem og fergeforbindelse.
- f) Bebyggelse med utslipp skal sikres mot tilbakeslag.

Naust, båthus, sjøbu (bygningstype 183)

- a) For sjøtomter tillattes naust for båt oppført med bruksareal (BRA) på inntil 30 m².
- b) Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 5 og 3 meter.
- c) Naust skal ha saltak og ved gavlvegg mot sjø.
- d) Ved etablering av nye naust, båthus, sjøbu skal den høyeste tillatte kotehøyde for ferdig gulv være +3,5 moh.
- e) Naust, båthus, sjøbu tillates ikke innredet med rom for varig opphold.

Tomtestørrelser - retningslinjer

- a) For spredt boligbebyggelse: Nye tomter til småhusbebyggelse eller eneboliger inklusive hybelleilighet skal ikke være under 600 m² og for tomannsboliger og firemannsbolig skal ikke være under 1000 m². Maksimal tomtestørrelse er 2500 m². Det skal ikke etableres boligbebyggelse i terreng brattere enn 1:4. I særlige tilfeller der offentlig infrastruktur berører eiendommen direkte kan større eiendommer tillates etter særskilt søknad og vurdering.

- b) For spredt fritidsbebyggelse: Nye tomter til fritidsbebyggelse skal ikke være under 400 m² og ikke over 1000 m².

Uteoppholdsareal

- a) Minstekrav til egnet uteoppholdsareal per boenhet: 250 m² for hver enebolig, 200 m² for hver boenhet i tomannsbolig, 100 m² for sekundærleilighet.
- b) Uteoppholdsareal skal dekket på tomten bygningen ligger på.
- c) Egnet uteoppholdsareal er areal som ikke brukes til vegareal eller parkering og areal som ikke er brattere enn 1:3.
- d) Minstekrav til egnet uteoppholdsareal for fritidsbebyggelse er 25 m²

Plassering og utforming

- a) Tiltakene skal plasseres og utformes slik at de ikke kommer i konflikt med jordbruksareal, reindrifts-, natur- eller friluftsinnteresser, automatisk fredete kulturminner, kulturlandskapet, forringer eksisterende bebyggelse, eller er til hinder for allmenn ferdsel. Søknad om bygging og/eller fradeling skal behandles på ordinær måte etter jordlovens bestemmelser.
- b) Nødvendig infrastruktur (f.eks. vei og strøm) må være utbygd i rimelig nærhet til tomtegrense og/eller bolig.
- c) Boligen må lokaliseres i tilknytning til, eller i rimelig nærhet til eksisterende bygningsmiljø.
- d) Hensynet til det biologiske mangfoldet skal legges til grunn ved plassering.
- e) Det er ikke tillatt med utbygging på jordbruksareal. Dette gjelder også bygging av adkomstvei.

Spredt bolig og/eller fritidsbebyggelse for angitte formål

- a) I området angitt som LNFR-FB/B-1 og LNFR-FB/B-2 tillates oppført opptil 14 boenheter. Det stilles krav om god utnyttelse av arealene. Området angitt som LNFR-FB/B-1 må utnyttes fullt ut før LNFR-FB/B-2 kan bebygges. Kommunen avgjør hvilken tomteinndeling som skal gjelde for området.
- b) For området LNFR-FB/B-3 tillates oppført inntil 2 nye boliger som kan være fritids- og/eller helårsboliger.
- c) I området angitt som LNFR-FB/B-4 tillates oppført 1 nye bolig som kan være fritids- og/eller helårsbolig. Plassering skal være på sørsiden av fylkesveg.
- d) For området LNFR-FB/B-5 tillates oppført inntil 2 nye boliger som kan være fritids- og/eller helårsboliger.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – overordnede mål

- e) Retningslinjer for fritidsbebyggelse er å betrakte som veiledende ved utarbeidelse av reguleringsplaner m.m.
- f) Begrense til et minimum inngrep som ikke kan gjøres om: minst mulig masseuttak (som vil være synlig fra havet) fra fritidsboligområder, parkeringsplasser og bryggeområder.
- g) Bygninger og bygningsdeler skal utføres slik at de best mulig tilpasses terreng og byggestil i naboområdet. Fritidsboligbebyggelse skal som hovedregel gis en mest mulig skjernet og lite iøynefallende plassering i terrenget. Flytebrygger/kaier, fortøyninger o.l. skal lokaliseres slik at en tar hensyn til allmennheten og vanlig ferdsel i kystområdet. Slike anlegg skal gis en meget nøktern utforming.
- h) Ved bygging i kystsonen skal en legge til grunn en langsiktig strategi om allemannsrett til fri ferdsel langs sjø. En skal også påse at ny bebyggelse ikke legges som en barriere mellom offentlig vei og sjøen.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – virkeområde

- b) Retningslinjene omfatter enhver form for nybygg, tilbygg, påbygg, uthus, båthus, anneks og brygger og gjelder hele Herøy kommune.

Retningslinjer – fritidsbolig, anneks, terrasse m.m.

- e) Hovedregelen er at det kun skal være en bygning for beboelse på hver tomt.
- f) Når det gis tillatelse bygging av fritidsbolig på en eiendom, skal arealutnyttelsen ikke være større enn at det er et bakgrunnsareal på minimum 3 dekar for hver fritidsbolig.
- g) Frittliggende soveanneks kan unntaksvis tillates oppført dersom følgende forhold gir en bedre løsning:
 - Anneks gir en bedre landskapsmessig løsning enn tilbygg.
 - Annekset plasseres i nær tilknytning til og som en naturlig del av fritidsboligen.
- h) I 100- metersbeltet gjelder følgende særlige arealbestemmelser:
 - Eiendommens samlede bruttoareal (fritidsbolig, anneks, bod, o.l.) skal ikke overstige 100 m². Kommunen skal vurdere om et lavere maksimums bruttoareal skal gjelde når utvidelse av fritidsbolig kommer i konflikt med miljømessige, estetiske hensyn og/eller friluftsinnteresser.
 - Større overbygde uteareal bør unngås.
 - Som hovedregel skal terrengbearbeiding begrenses til et minimum. Når tiltaket er lite eksponert mot sjøen, kan en tillate terrengbearbeiding (terrasse/platting/hellelegging og lignende) på et areal inntil 30 m². Frittliggende terrasse/platting tillates ikke, Forstøtningsmurer skal normalt ikke tillates.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – uthus, bod, naust

- d) Bodareal skal som hovedregel etableres i fritidsbolig eller som tilbygg til denne.
- e) Frittliggende bod kan unntaksvis tillates oppført dersom følgende forhold gir en bedre løsning:
 - Løsningen gir en bedre landskapsmessig løsning enn tilbygg.
 - Boden overskrider ikke et bruttoareal på 15 m².
 - Boden plasseres i nær tilknytning til og som en naturlig del av fritidsboligen.
- f) Ved eventuell tillatelse til oppføring av uthus, bod eller naust, gjelder følgende forhold:
 - Bygget skal gis en fasadeutforming som samsvarer med bruken
 - Lysarealet skal begrenses og for eventuelle vinduer skal ikke lysåpningen overstige 50x50 cm.
 - Bygningen skal ha enkel kledning og skal ikke isoleres

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – tilbygg/påbygg på fritidsbolig og fritidshus

- c) Ferdig tilbygg skal fremstå som en sammenbygd boenhet.
- d) Tomten må ha en slik beliggenhet og topografi at økningen av bygningsmassen rent estetisk er tilrådelig. Dette vil bli skjønnsmessig vurdert i hvert enkelt tilfelle.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – kaier og flytebrygger

- d) Kaier/flytebrygger skal som hovedregel bygges som fellesanlegg for flere eiendommer. Naust kan, i henhold til utarbeidet arealplan, oppføres i tilknytning til et kaianlegg for større felt for fritidsboliger. Ved felt med fritidsboliger bør enkeltkaier/flytebrygger ikke godkjennes.
- e) Kai/flytebrygge for enkelteiendom skal være nøkternt utformet og bør begrenses til det nødvendige for å sikre eiendommens adkomst. Kai/flytebrygge for enkelteiendom skal ikke overstige 12 m².
- f) Kaier/flytebrygger skal gis en god terrengtilpasning og utformes slik at de ikke eksponerer seg eller virker dominerende. Sprengingstiltak i forbindelse med kaier/flytebrygger tillates normalt ikke.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – Strømføring og vegbygging

- b) Vegbygging og strømføring utenfor 100-metersbeltet kan tillates hvis framføring kan tilpasses kommunens regler for estetisk utforming. Terrengtilpasning, terrenginngrep skal være minimalt, samlokalisering og grad av eksponering skal vurderes før eventuell tillatelse gis. Tiltaket skal stå i rimelig forhold til nytteverdi. Vegetasjonstyper som er viktige for biologisk mangfold eller er leveområde for sjeldne arter skal ikke berøres.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – Arkitektonisk utførelse, plassering, materialbruk m.m.

- h) Bebyggelsen, herunder kaier/flytebrygger, murer mm, skal mest mulig underordne seg naturpreget i området med en enkel og god utforming, materialbruk og fargevirkning. Det skal fortrinnsvis nyttes materialer som har samhörighet med omgivelsene (naturstein, treverk, skifer og torv). Det skal benyttes farger som er anbefalt av Statens Friluftsråd (naturfarger).
- i) Fritidsbebyggelse skal gis en mest mulig skjermet og lite iøynefallende plassering i terrenget. Høyden på grunnmur bør ikke overstige 1,0 meter. Hyttas lengde skal, som hovedregel, ikke overstige 2 ganger bredden.
- j) Ved vurdering av hyttas størrelse skal det bl.a. tas hensyn til tomtens beliggenhet og beskaffenhet og til harmonien med den øvrige bebyggelse i området.
- k) Takteking skal utføres med materialer som har en matt virkning.
- l) Gjerde, dominerende trapper o.l. tillates i alminnelighet ikke oppført. Gjerdet må i tilfelle utføres av trematerialer eller som natursteinsmur. Sikringsgjerde langs fjellsprang og liknende kan tillates i samråd med grunneier. Fargen på gjerdet bør harmonere mest mulig med det omkringliggende terreng.
- m) Sonen som sees fra havet skal behandles strengere enn sonen innenfor. Plassering av fritidsbolig skal ta hensyn til tomtens utforming og allmennhetens historiske rett til ferdsel i området.
- n) Vegetasjon på tomt og tilliggende areal bør søkes bevart best mulig av hensyn til den landskapsmessige helhetsvirkningen.

Retningslinjer – fritidsbebyggelse – Generelt

- g) For toalettløsning i fritidsbolig der vann ikke er tillatt innlagt, skal det velges biologisk toalett av godkjent type. Vann må for øvrig ikke legges inn i fritidsboligen uten at avløpsspørsmålet er avklart.
- h) Vann og avløp tillates ikke til annekse.
- i) Fritidsboligene må til enhver tid følge kommunens gjeldende renovasjonsordning.
- j) Drikkevannsforsyning må etableres i.h.t. plan- og bygningslovens bestemmelser.
- k) Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det fremlegges egne planer for avløpsforholdene og drikkevannforsyningen.
- l) Ved fradeling eller bygging av nye fritidsboliger vil det bli krevd tinglyst rett til opparbeidelse av godkjent parkeringsplass for 2 biler pr. fritidsbolig.

§ 5.5 Spredt næringsbebyggelse (pbl §§ 11-7 nr. 5 b og §11-11 nr. 2)

- a) Etablering av næringsbebyggelse utenom stedbunden næring kan tillates under forutsetning av godkjent reguleringsplan
- b) Det er ikke tillatt med utbygging på jordbruksareal. Dette gjelder også bygging av adkomstvei.

§ 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl §§ 1-8 og § 11-11 nr. 3, 4 og 5)

§ 6.6 Generelt

Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn

- a) Graving, mudring, utfylling, annen særlig inngripen som kan få konsekvenser for sjøbunn, vannflate eller vannsøyle, med tiliggende områder eller andre tiltak som vesentlig kan endre områdets verneverdi eller gir ulempe for friluftsverdien, er ikke tillatt, såfremt det ikke gis hjemmel i godkjent reguleringsplan.

Vassdrag

- a) I vann og vassdrag (ferskvann) er det ikke tillatt med oppføring av bryggeanlegg eller andre permanente konstruksjoner innenfor 50-metersbeltet såfremt det ikke gis hjemmel for dette i reguleringsplan.
- b) For øvrig gjelder byggeforbudet i 50-meters grensen fullt ut.
- c) Tiltak som kan endre bunn og bunnforholdene eller områdets verneverdi eller friluftsverdi, herunder graving, sprengning, mudring, utfylling eller andre tiltak med konsekvenser for vannflate, vannsøyle eller sjøbunn, tillates kun med hjemmel i godkjent reguleringsplan.
- d) Det kan tilrettelegges for tiltak som ivaretar de allmenne friluftssinteresser, landbruk og turistvirksomhet, eller dersom det er behov for tilrettelegging for kryssing av eller ankomst til vassdrag. Det skal legges spesiell vekt på å forhindre spredning og deponering av forurensede masser.
- e) Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres der det er praktisk gjennomførbart.

Utredning av fare for kvikkleireskred

- a) I områder under marin grense med marine avsetninger, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan eller ved enkeltaksbehandling gjennomføres en geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfaren.
- b) Hvis det blir funnet kvikkleire i området skal utbyggingens effekt på hele område-stabiliteten utredes av fagkyndig. Det skal også vurderes om planområdet kan bli berørt av skred som utløses utenfor plan-området. Undersøkelser skal være gjennomført og dokumentert før reguleringsplan sendes på høring. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av disse må dokumenteres.
- c) Tiltak som hindrer reindriftas rett til å flytte med rein, er ikke tillatt. Reindriftas arealbrukskart skal legges til grunn ved vurdering av konflikt mellom akvakultur-anlegg og reindrift. Ved tvil om tiltaket har konsekvenser for reindriftas rett til å flytte med rein, skal uttalelse fra berørt reinbeite-distrikt og Fylkesmannen innhentes.

Utredning av fare for kvikkleireskred - retningslinjer

- a) Det er viktig at man ved alle typer terreng-inngrep og utbygging på marine avsetninger under marin grense (MG) og i sjø, viser aktsomhet i forhold til mulig fare for kvikkleire skred. Dette gjelder blant annet ved utfylling av masser i sjø, ved mudring, ved molobygging osv. I områder under marin grense må det ved utarbeidelse av søknadspålitlige tiltak gjennomføres en geo-teknisk vurdering av faren for kvikkleireskred.
- b) Hvis det blir funnet kvikkleire eller andre sprø-bruddmaterialer i området skal utbyggingens effekt på hele områdestabiliteten utredes av fagkyndig (geotekniker).
- c) Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent jf. TEK 10 kap. 7 og NVEs veileder nr.7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» eller til en hver tids gjeldende lov og retningslinjer.

§ 6.7 Bruk eller vern av sjø og vassdrag dypere enn 20m

- a) Dette er fellesområder i kystsonen hvor det ikke er foretatt en konkret avveining mellom ulike brukerinteresser. Innenfor disse områdene kan det tillates etablering av akvakultur, dersom det ikke foreligger særlige grunner for å avslå søknaden.
- b) Etablering av akvakultur er ikke tillatt hvis dette har vesentlig negativ konsekvens for registrerte nasjonale eller regionale interesser knyttet til særskilt verdi for naturmangfold, verdensarv, kulturminner og friluftsliv, eller som er tilsvarende viktig for transport og ferdsel på sjøen, eller der konsekvenser av en slik etablering vil være usikker.

Bruk eller vern av sjø og vassdrag dypere enn 20m - Retningslinjer

- a) I "Bruk og vern områder" dypere enn 20m vil oppdrettsanlegg kunne etableres dersom det ikke dukker opp nye momenter under of-fentlig utlegging/kunngjøring som en følge av særlovgivningen. Ved søknad om etablering av akvakulturanlegg i de generelle sjøområder dypere enn 20 m kreves full saksgang med utredning og avveining forhold til andre inter-esser jf. Akvakulturloven §6 og §16.
- b) Ved utbygginger som omfatter mudring og flytting av masser skal grunnforholdene doku-menteres. Er det påvist eller mistenkes foru-renset grunnen skal dette også undersøkes. Avklaringene skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse jfr. PBL § 11-9 nr. 8.

§ 6.8 Bruk eller vern av sjø og vassdrag grunnere enn 20m

- a) I «Bruk og vern» områder grunnere enn 20 m tillates ikke etablering av akvakultur. Fortøyninger tillates. Fortøyninger inn mot land må ligge minimum 2 m under lavvann.

Bruk eller vern av sjø og vassdrag grunnere enn 20m - Retningslinjer

- a) Høsting av tare bør ikke tillates i kartlagte områder som har regional og nasjonal stor verdi for biologisk mangfold, eller i nærheten områder som er kartlagt som viktige gyte- og fiskeområder.

§ 6.9 Småbåthavn

- a) Områder avsatt til småbåthavn med tilhørende bebyggelse og servicebygg.
- b) Areal avsatt til småbåthavn inkluderer nødvendig manøvreringsareal.
- c) Området kan inkludere kaier, flytebrygger og naust. Det er ikke tillatt med oppføring av store kaier i form av plattinger.

§ 6.10 Fiske

- a) I gytefelt/viktige fiskefelt, kaste- låssettingsplasser og i aktive redskapsfelt skal det i vannsøyle eller bunn ikke tillates tiltak som kan skade eller ødelegge områdenes kartlagte funksjon.

§ 6.11 Akvakultur

- a) Området omfatter alle typer av oppdretts-anlegg (fiskeoppdrett, skjellfarmer og algedyrking m.m.). Anlegget med for-flåte og eventuelt boliger på sjø skal ligge innenfor områder hvor det tillates akvakultur. Fortøyninger må ikke hindre fri ferdsel for mindre fartøy mellom anlegget og land. Fortøyninger festet i land skal festes under laveste lavvann.

§ 6.12 Naturområder

- a) I naturområder skal det i vannoverflate, vannsøyle eller bunn ikke gjøres inngrep eller tillates bruk som kan forringe, skade eller ødelegge forekomsten av naturtypene. Det kan gjøres unntak for vedlikehold av etablert infrastruktur.

§ 6.13 Friluftsområder

- a) I friluftslivsområder skal all aktivitet ta hensyn til lek og badeliv.
- b) Graving, mudring, utfylling og terrenginngrep, samt andre tiltak som kan endre/ redusere områdets verdi for friluftslivet er ikke tillatt.
- c) I områder satt av til friluftsliv tillates ingen tiltak og inngrep som kan forringe områdets eksisterende tilstand og verdi. I samråd med plan- og bygningsmyndigheten kan områdene tilrettelegges med enkle installasjoner til bruk for allmennheten (for eksempel flytebøyer med skilt).

§ 6.14 Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone, FFFFN

- a) Innenfor disse områdene tillates ikke etablering av akvakultur. Ved tiltak skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker naturmangfold og allmennhetens ferdselsmuligheter.

Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone, FFFFN – Retningslinjer

- a) Fiskeområder utover aktive redskapsfelt, gyteområder/viktige fiskefelt og kaste- og låssettingsplasser, er ikke avsatt som enbruksområder for fiskeri. Derfor bør hensynet til fiskerinæringen generelt tillegges vekt i konflikt-tilfeller.

§ 6.15 Kombinerte formål for fiske, ferdsel og friluftsliv. Markert FFF

- a) Innenfor disse områdene tillates det ikke etablering av akvakultur.

Kombinerte formål for fiske, ferdsel og friluftsliv. Markert FFF – Retningslinjer

- a) Fiskeområder utover aktive redskapsfelt, gyteområder/viktige fiskefelt og kaste- og låssettingsplasser, er ikke avsatt som enbruksområder for fiskeri. Derfor bør hensynet til fiskerinæringen generelt tillegges vekt i konflikt-tilfeller.

§ 6.16 Kombinerte formål for fiske, ferdsel og akvakultur. Markert FFA/FA

- a) Det tillates utlegging av fortøyninger til hav-bruk etablert i A-områder. Fortøyninger må ligge minimum 25 m under gjennomsnittlig havnivå og ikke være til hinder for vanlig sjøveis ferdsel (A-25). Fortøyninger inn mot land må ligge minimum 2 m under laveste lavvann. Det er ikke tillatt med utvidelser eller nyetablering av akvakulturanlegg utover fortøyning innenfor området.

§ 6.17 Kombinerte formål for låssetting og akvakultur. Markert L/A

- a) Det tillates utlegging av fortøyninger til hav-bruk etablert i A-områder. Fortøyninger må ligge minimum 25 m under gjennomsnittlig havnivå og ikke være til hinder for vanlig sjøveis ferdsel (A-25). Fortøyninger inn mot land må ligge minimum 2 m under laveste lavvann. Det er ikke tillatt med utvidelser eller nyetablering av akvakulturanlegg utover fortøyning innenfor området.

§ 7 – Hensynssoner (pbl § 11-8)

§ 7.1 Sikringszone

- a) **Nedslagsfelt drikkevann, H110 og område for grunnvannsforsyning, H120**
Innenfor sikringssonen er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre forurensning eller annen fare for drikkevannsforsyningen.

§ 7.2 Støysone

a) Rød sone, H210

Innenfor støysoner angitt på plankartet skal det ved oppføring av ny bebyggelse tas særlige hensyn for å sikre at støynivåer ikke overskrider retningslinjer gitt av T-1442 – Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.

b) Gul sone, H220

Innenfor støysoner angitt på plankartet skal det ved oppføring av ny bebyggelse tas særlige hensyn for å sikre at støynivåer ikke overskrider retningslinjer gitt av T-1442 – Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.

§ 7.3 Faresoner

a) Flomfare, H320

Innenfor faresoner er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller fysiske inngrep før kommunen er varslet og har gitt tillatelse. Rød skravur mot sjø angir fare for stormflo kombinert med havnivåstigning med estimert nivå 3,5 moh. i år 2100. Der kommunens høydegrunnlag har en oppløsning på 5 meter eller dårligere skal tiltak før de igangsettes dokumentere at tiltaket ikke utsettes for fare i forhold til stormflonivåene angitt over.

b) Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler, H370

Innenfor faresoner er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak eller fysiske inngrep før kommunen er varslet og har gitt tillatelse.

§ 7.4 Sone med angitte særlig hensyn

a) Hensyn landbruk, H510

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre ødeleggelse eller nedbygging, eller som på annen måte kan forringe kulturlandskapet.

b) Hensyn reindrift, H520

Trekkleier og flyttleier og vinterbeiteområder for tamrein tilknyttet Røssåga/Toven reinbeitedistrikt er innarbeidet i arealplanen. Retningslinjene gjelder for uregulerte områder og ubebygde områder uten hensyn til opptegningen i plankartet. Innenfor hensynssone reindrift er det jf. reindriftsloven §22 ikke tillatt å gjennomføre tiltak som kan stenge flyttleiene eller vanskeligjøre flytting mellom de ulike beiteområdene. Tiltak i slike områder kan ikke igangsettes før reindriftsmyndighetene har gitt sin tillatelse. H520 som har liten utstrekning med avrundet avslutning angir flyttleier i sjø (svømmelei), mens H520 som har liten utstrekning i bredde og avslutning som ikke er halvsirkel angir flyttleier på land. Hensynssone for reinbeiteområder er medtatt i plankartet. Reinbeiteområder, flytt- og svømmeleier er til benyttelse for Toven/Røssåga reinbeitedistrikt.

c) Hensyn friluftsliv, H530

Innenfor hensynssone friluftsliv er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som begrenser muligheter for friluftsliv.

d) Hensyn grønnstruktur, H540

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som forringer grønnstrukturen.

e) Bevaring kulturmiljø, H570

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak eller fysiske inngrep som kan medføre ødeleggelse eller nedbygging, eller som på annen måte kan forringe kulturmiljøet.

§ 7.5 Båndleggingssoner

a) Båndleggingssoner for regulering etter pbl, H710

Innenfor hensynssonen kan det ikke gjennomføres tiltak før det foreligger vedtatt reguleringsplan.

b) Båndleggingssoner, etter lov om naturvern, H720

Innenfor hensynssonen kan det ikke gjennomføres tiltak som strider mot bestemmelsene etter lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven).

c) Båndleggingssoner etter lov om kulturminner, H730

Innenfor hensynssonen kan det ikke gjennomføres tiltak som kan skade eller forringe fredete kulturminner og kulturminner som skal fredes.

d) Båndleggingssoner, etter andre lover, H740

Innenfor hensynssonen kan det ikke gjennomføres tiltak som skader eller forringer spesialområde for naturvern.

§ 7.6 Videreføring av reguleringsplan

a) Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde, H910

Innenfor plankartet vises områder hvor gjeldende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde som vannrett skravur med hvit bakgrunn.

§ 8 Bestemmelsesområder (pbl § 11-9)

§ 8.1 Sentrumssone, #BO1

- a) Det tillates ikke fradeling til eller oppføring av ny fritidsbebyggelse innenfor denne sonen.

§ 8.2 Framtidig helikopterlandingsplass, #BO2

- a) Innenfor området er det tillat å anlegge én stk helikopterlandingsplass med nødvendig tilhørende infrastrukturløsninger og å gjennomføre andre tiltak som er nødvendig i forhold til krav som stilles til helikopterlandingsplasser.

§ 8.3 Framtidig fylkesvegtrasé, #BO3

- a) Innenfor området tillates det ikke ny bebyggelse eller nye tiltak.