

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
33/2025	Formannskapet	22.04.2025
22/2025	Kommunestyret	29.04.2025

Saksbehandler: Steinar Stien

Hjemmel: Kommuneplanens arealdel, Plan og Bygningsloven, Forskrift om tilskudd til utleieboliger fra Husbanken

## Etablering boliger i kretsene i Rødøy kommune 2025

### Kommunedirektørens innstilling:

1. Kommunestyret gir administrasjonen fullmakt til å fremforhandle avtaler med grunneiere på Gjerøy, og Storselsøy til etablering av tomter.
2. Kommunestyret gir administrasjonen fullmakt til å fradele tomter til boligene når avtale med grunneiere er på plass.
3. Kommunestyret gir administrasjonen fullmakt til etablering av 4 boliger fordelt på de to kretsene på Gjerøy og Storselsøy. Budsjettramme settes til 20 MNOK, og finansieres ved bruk av disposisjonsfond. Når finansieringen er vedtatt utarbeides konseptet og søkes tilskudd fra Husbanken.
4. Kommunestyret ber administrasjonen videreføre konseptet «Leie til Eie», og ny publisering gjennomføres.

### Sammendrag

Kommunestyret har bestilt administrasjonen til å etablere reguleringsplaner i kretsene Gjerøy, Storselsøy og Selsøyvik. Det er bevilget midler til gjennomføring av planprosessen, men ikke bevilget midler til gjennomføring av bygging av boligene i de to kretsene det skal etableres boliger. Etter dialog med statlig planmyndighet er administrasjonen kommet frem til at det i stedet kan gjennomføres planvask for kommuneplanens arealdel, og på den måten unngår Rødøy kommune å bruke midler til gjennomføring av reguleringsplanarbeidet. Parallelt med dette starter arbeidet med etablering av boliger for fremtiden, omtalt i denne saksutredningen.

Konseptet Leie til Eie, tidligere vedtatt, videreføres, og arkitekt engasjeres for å modellere opp visualisering av en slik bolig på en tomt i Jektvik boligfelt. Når det er klart legges konseptet ut på ny kunngjøring, og det gjennomføres felles visning i de 3 aktuelle boligfeltene det er besluttet at det skal bygges slike boliger.

### Saksopplysninger

Det er politisk vedtatt gjennom prosjektet «Boliger for fremtiden i Rødøy kommune» at det skal bygges boliger i kretsene Gjerøy og Storselsøy. Det er gjennomført undersøkelse i regi av politikerne i alle kretsene, og det er 2 områder som har meldt tilbake at de klart har behov for boliger. Områdene er Gjerøy og Storselsøy. Selsøyvik har behov for at det legges til rette for etablering av boliger, og

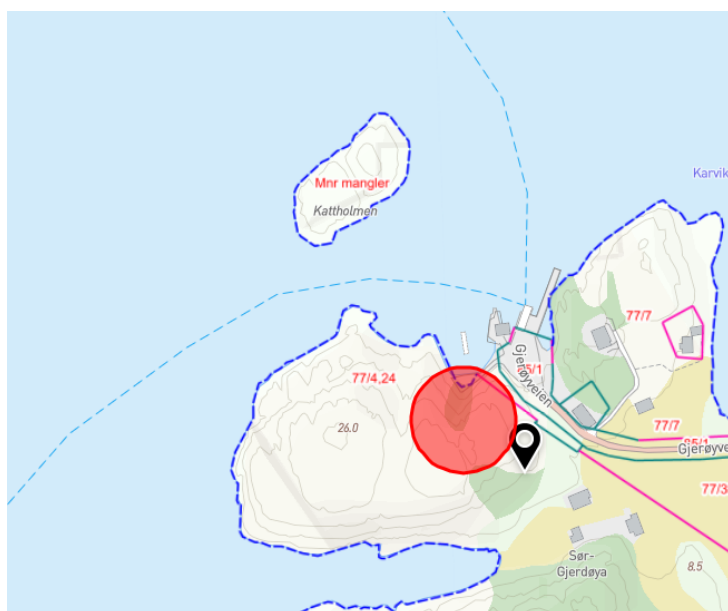
dette vil det gjøres i tråd med kommuneplanens arealdel, ved at det gjennomføres planvask for denne planen.

Det er gjennomført prosess for å se på områdene som det er behov for å etablere boliger, og om dette kan gjennomføres uten større reguleringsplanprosesser.



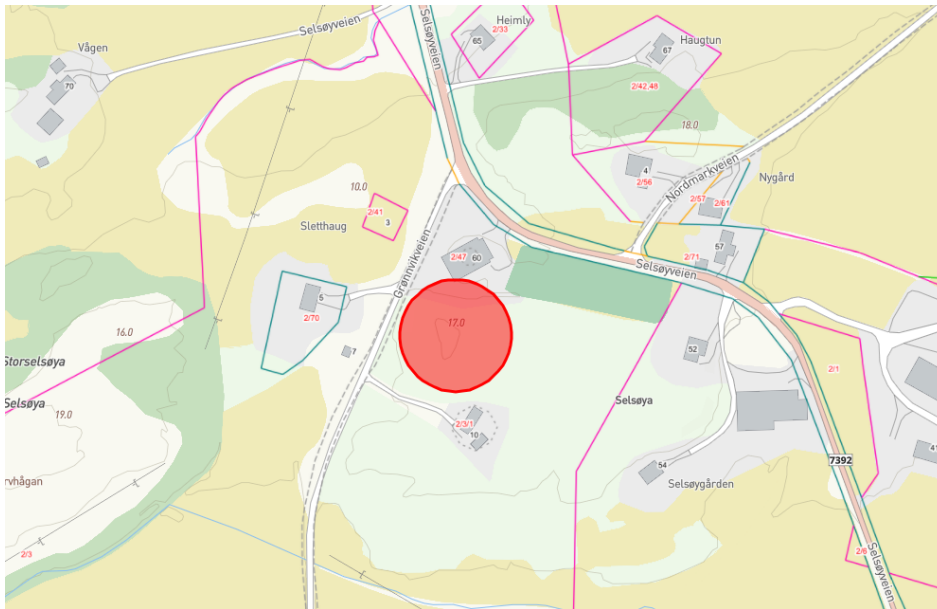
Figur 1 områder det er ønsket lagt til rette for boligbygging i kommunen

## GJERØY



Figur 2 Området det ønskes etablert kommunal bolig

## STORSELSØY



Figur 3 Området det er ønske om etablering av kommunal bolig

I utgangspunktet har kommuneplanens arealdel satt begrensninger på boligbygging i alle kretser, og på bakgrunn av dette ble det fattet politisk vedtak om at det skal utarbeides reguleringsplaner i de kretsene det er behov for å klare å etablere disse boligene.

Det er forsøkt å få startet prosess med etablering av reguleringsplaner, men på grunn av manglende kapasitet hos byggherrerådgiver som Rødøy kommune har kontrakt med, er denne saken blitt utsatt.

I et forsøk på å komme videre i denne saken er det gjennomført drøftingsmøter med saksbehandlere i Nordland Fylkeskommune og ved Statsforvalteren i Nordland, for å se på om dette kan gjøres på en enklere måte. Konklusjonen er at hvis vi holder oss innenfor områdene som er avsatt til LNF område med tillatelse til etablering hus/fritidshus i kommunen og behandler dette i tråd med kommuneplanens planbestemmelser; 2.4.2. LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv, kan boligene etableres uten reguleringsplan. Vi må i stedet gjennomføre en planvask av gjeldende kommuneplan, slik at det blir oppmyket den rigide begrensningen som er satt for hvert område i kommunen. Bakdelen med å gjøre dette er at da er kvoten på eiendommen brukt opp, og videre husbygging på gjeldende eiendommer vil kreve reguleringsplan. Hvis det lykkes å inngå avtale med grunneiere og vi får fradelt tomten, som frittstående tomter fra eiendommene, kan dette gjøres med intill 3 tomter på hver eiendom, uten at det kreves reguleringsplanarbeid.

Så langt er det ikke gjennomført forhandlinger med eiere av eiendommene, men eiere har vært med i prosessen med å foreslå plassering av boligene, og administrasjonen har forventninger om at det vil være mulig å komme til enighet i forbindelse med salg av tomter til etablering av disse boligene.

### Leie til eie

Konseptet leie til eie er tidligere forsøkt lansert. Kommunestyret har bevilget midler til gjennomføring av dette, og etter en forholdsvis lang publiseringsperiode kom det en interessent. Denne interessenten valgte å trekke seg da det viste seg at vedkommende hadde behov for et mye større hus enn det som var planlagt for dette konseptet. Etter møte i styringsgruppen «Boliger for fremtiden» ble det besluttet at det skal bestilles arkitekttjenester for å modellere opp en bolig i ett av boligfeltene. Parallelt med at det arbeides med å skaffe nye utleieboliger i kommunen, gjennomføres det ny utlysning på Leie til Eie, og at det planlegges befarung i boligfeltene i løpet av sommeren.

## Vurderinger

Ved inngåelse av kontrakt med eiere av eiendommene som vi ser for oss kan være aktuelt å etablere boliger på Gjerøy og Storselsøy med kjøp av tomt til etablering av boliger, kan Rødøy kommune starte prosessen med etablering av boliger.

Det vi tar sikte på er å inngå kontrakt med kjøp av frittstående tomter på ca 1000 kvadratmeter. Anslåtte kostnader for hver tomt har vi satt til 100 kr/kvm. Parallelt med denne prosessen starter arbeidet med etablering av boliger for fremtiden.

Videre prosess for etablering av tomtene krever en del utredningsoppgaver i tråd med kommuneplanens arealdel, og vil anslagsvis koste kr 150 000,-

Innmåling og gjennomføring av kartforretning koster anslagsvis kr 50 000,-

Kostnader til utarbeidelse av totalentreprisegrunnlag med bidrag fra arkitekt har vi anslått til ca kr 500 000,-

Som det fremkommer fra innspill fra kretsene må boligene være av en slik størrelse at de kan huse en familie, og da har vi sett for oss en bolig på anslagsvis 75 kvm, inneha 2 soverom, stue, kjøkken, bad og en bod. Boligene skal ha et moderne tidsriktig preg, og lokasjon skal være slik at det fremkommer attraktivt å bosette seg i denne boligen for barnefamilier.

Det er ikke budsjettert for denne investeringen, og anslåtte kostnader for etablering av disse boligene settes til kr 55 000/kvm, og i tillegg kommer tilrettelegging av veg og opparbeidelse av uteområde.

Total investeringsramme for 4 boliger fordelt på 2 kretser anslås til 20 MNOK.

## Konklusjon og anbefaling

Skal kommunen etablere boliger for fremtiden i de 2 kretsene som er omtalt i dette saksfremlegget, er administrasjonen avhengig av at det bevilges midler til videre bearbeidelse, utarbeide kontrakter til anskaffelse av tomter, og til utarbeidelse av konkurransegrunnlag på totalentreprise. Alle tjenester til dette må kjøpes av eksterne leverandører da kommunen ikke innehar denne kompetansen selv.

Leie til Eie konseptet forsøkes etablert ved at det innhentes tjeneste fra arkitekt, og at en bolig modelleres på en av de ledige tomtene i boligfeltet i Jektvik.

Rødøy kommune, 07.04.2025

Harald Einar Erichsen  
Kommunedirektør

Steinar Stien  
Kommunalsjef teknisk

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke håndskrevet signatur.*

Vedlegg:

- 1 Bestemmelser arealdelen Rødøy 05.07.2022

<Vennligst ikke slett noe etter denne linjen>



# Utskrift av møteprotokoll

for Rødøy formannskap i møte 22. april 2025, Rødøy rådhus.

Av 5 medlemmer var 5 til stede (medregnet møtende varamedlemmer).

---

## 33/2025 Etablering boliger i kretsene i Rødøy kommune 2025

*Formannskapets behandling i møte den 22.04.2025:*

### **Kommunedirektørens innstilling:**

1. Kommunestyret gir administrasjonen fullmakt til å fremforhandle avtaler med grunneiere på Gjerøy, og Storselsøy til etablering av tomter.
2. Kommunestyret gir administrasjonen fullmakt til å fradele tomter til boligene når avtale med grunneiere er på plass.
3. Kommunestyret gir administrasjonen fullmakt til etablering av 4 boliger fordelt på de to kretsene på Gjerøy og Storselsøy. Budsjettramme settes til 20 MNOK, og finansieres ved bruk av disposisjonsfond. Når finansieringen er vedtatt utarbeides konseptet og søkes tilskudd fra Husbanken.
4. Kommunestyret ber administrasjonen videreføre konseptet «Leie til Eie», og ny publisering gjennomføres.

### **Forslag fra AP/KRF:**

Nytt punkt 4: Kommunestyret ber administrasjonen videreføre arbeidet med konseptet «Leie til Eie», med ny publisering og informasjonsmøter.

### **Vedtak:**

1. Kommunestyret gir administrasjonen fullmakt til å fremforhandle avtaler med grunneiere på Gjerøy, og Storselsøy til etablering av tomter.
2. Kommunestyret gir administrasjonen fullmakt til å fradele tomter til boligene når avtale med grunneiere er på plass.
3. Kommunestyret gir administrasjonen fullmakt til etablering av 4 boliger fordelt på de to kretsene på Gjerøy og Storselsøy. Budsjettramme settes til 20 MNOK, og finansieres ved bruk av disposisjonsfond. Når finansieringen er vedtatt utarbeides konseptet og søkes tilskudd fra Husbanken.
4. Kommunestyret ber administrasjonen videreføre arbeidet med konseptet «Leie til Eie», med ny publisering og informasjonsmøter.

**Enstemmig.**

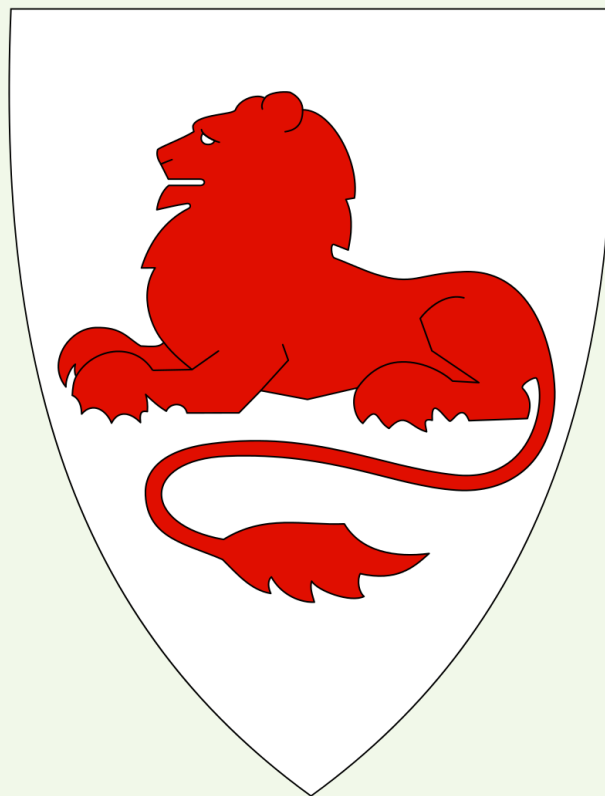
*Rett utskrift*

*Rødøy kommune, formannskapskontoret 23.04.25*

*June Vibeke S. Brandth, spesialkonsulent*

# Kommuneplanens arealdel for Rødøy kommune 2022-2034

Planbestemmelser



Vedtatt:

Sist revidert: 21.06.2022



# Innholdsfortegnelse

1. Generelle bestemmelser jf.§11-9	3
1.1. Krav om regulering og forhold til andre planer	3
1.2. Utbyggingsavtaler jf. § 11-9 nr. 2	3
1.3. Løsninger for vann, avløp, avrenning, overvann m.m. jf. § 11-9 nr. 3	3
1.4. Løsninger for veg og transport jf. § 11-9 nr. 3	4
1.5. Rekkefølgekrav jf. § 11-9 nr. 4	4
1.6. Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav jf. § 11-9 nr. 5	5
1.7. Bevaring av eksisterende bygg og annet kulturmiljø jf. § 11-9 nr. 7	6
1.8. Forhold til naturverdier	7
1.9. Forhold til kartlagte friluftsområder	7
1.10. Forhold til registrerte forekomster med mineralske ressurser	7
1.11. Samfunnsikkerhet jf. § 4-3	8
2. Bestemmelser til arealformål etter §11-7 jf.§11-10 og §11-11	10
2.1. Bebyggelse og anlegg jf. §11-7 nr.1	10
2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur jf.§11-7 nr.2	14
2.3. Grønnstruktur jf.§11-7 nr.3	15
2.4. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift jf.§11-7 nr.5	15
2.5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone jf.§11-7 nr.625	
3. Bestemmelser til hensynssoner jf.§11-8	26
3.1. Sikrings-, støy- og faresoner jf.§11-8 a)	26
3.2. Sone med særlige hensyn jf.§11-8 c)	26
3.3. Båndleggingssone jf.§11-8 d)	27
3.4. Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret jf.§11-8 f)	28





Bestemmelsene er hjemlet i plan- og bygningsloven (PBL) § 11-6, 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11.

Alle lovhenvvisninger i dette dokument er til plan- og bygningsloven (PBL, LOV-2008-06-27-71) dersom annet ikke er særskilt nevnt.

Kommuneplanens arealdel er bindende for alle nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6. Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men gir føringer for rettslige og faglige vurderinger av plankart og bestemmelser, og skal vektlegges ved behandling av enkeltsaker.

Planområdet omfatter Rødøy kommune.



# 1. Generelle bestemmelser jf. § 11-9

Gjelder hele planområdet uavhengig av arealformål.

## 1.1. Krav om regulering og forhold til andre planer

### 1.1.1. Plankrav etter § 11-9 nr. 1

For areal som på plankartet er avsatt til **framtidig** bebyggelse og anlegg (PBL §11-7, nr.1) eller samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §11-7, nr.2) tillates ikke tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6, før området inngår i reguleringsplan, 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.

### 1.1.2. Forhold til vedtatte reguleringsplaner jf. §11-6

Ved motstrid gjelder kommuneplan for Rødøy kommune foran reguleringsplaner og bebyggelsesplaner vedtatt før kommuneplanen.

## 1.2. Utbyggingsavtaler jf. § 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. 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. Belastningen på utbygger må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

## 1.3. Løsninger for vann, avløp, avrenning, overvann m.m. jf. § 11-9 nr. 3

- a) Nye boliger skal tilknyttes vann- og avløpsanlegg der dette allerede eksisterer.
- b) Tilknytningsplikten til offentlig vann- og avløpsanlegg gjelder også for fritidsboliger der dette er mulig.
- c) Ved utbygging eller fortetting må ikke bygninger eller faste konstruksjoner anlegges nærmere enn fire meter fra senter av vann- og avløpsledning.



- d) Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved regulering, detaljutforming og prosjektering av tiltak, samt ved etablering av snødeponi. Åpne løsninger skal benyttes i alle tilfeller hvor dette er mulig og hensiktsmessig. Håndtering av nedbør skal fortrinnsvis skje gjennom infiltrasjon i grunnen og via åpne vannveier. Naturlige flomveier i eller i nærhet av utbyggingsområder skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. Bekkelukking tillates ikke, og eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

*Retningslinje til 1.3: Avløpshåndtering (privat og kommunal) skal være i tråd med Forurensningsforskriften §12.*

#### 1.4. Løsninger for veg og transport jf. § 11-9 nr. 3

- a) Det skal utarbeides reguleringsplan for nye veganlegg.  
b) Avkjørsler fra fylkesveg skal opparbeides i tråd med til enhver tids gjeldende rammeplan for fylkesveger i Nordland fylke og opparbeides i henhold til krav i Håndbok N100 Veg- og gateutforming. Holdningsklassene langs fylkesveger legges til grunn i planleggingen. Klassene viser ansvarlige myndigheters holdninger til etablering av nye avkjørsler og utvidelse av eksisterende langs vegstrekninger i Rødøy kommune

*Retningslinje til 1.4: Søknader som gjelder avkjørsler fra fylkesveg behandles av Nordland fylkeskommune.*

#### 1.5. Rekkefølgekrav jf. § 11-9 nr. 4

- a) Arbeid og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 kan ikke igangsettes før det er dokumentert hvordan hensyn til landskap, naturmiljø, kulturminner og kulturmiljø, eksisterende vegetasjon skal ivaretas.  
b) Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for nye bygg eller tilbygg før det er dokumentert hvordan tekniske løsninger for vannforsyning, avløp, overvann og tilstrekkelig brannvanndekning skal etableres i tråd med gjeldende forskrifter.  
c) Det kan ikke gis brukstillatelse for nye bygg eller tilbygg før tekniske løsninger for vannforsyning, avløp, overvann og tilstrekkelig brannvanndekning er etablert i tråd med gjeldende forskrifter.  
d) Brukstillatelse for nye bygg eller tilbygg kan ikke gis før det er etablert godkjente løsninger for adkomst, parkering, energi og renovasjon. Alternative energiløsninger skal vurderes.  
e) For nye boligheter må lekeareal innen trafiksikker gangavstand og tilstrekkelig skolekapasitet være etablert før det kan gis igangsettingstillatelse.



## 1.6. Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav jf. § 11-9 nr. 5

### 1.6.1. Byggegrenser

- a) For byggegrense langs kysten gjelder juridisk bindende linje for byggegrense som vist i plankartet i alle byggeområder der denne fremgår av plankartet. Der denne ikke fremgår er byggegrense mot sjø formålsgrense.
- b) Langs fylkesveg gjelder veglovens byggegrense. Langs kommunal veg gjelder byggegrense 15 meter fra senterlinje.
- c) Det tillates ikke tiltak nærmere enn 100 meter målt i horisontalplanet fra strandlinjen til verna vassdrag.
- d) For alle tiltak som medfører terrenginngrep kan ikke tiltak plasseres nærmere enn 50 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand fra innsjøer større enn 2 daa og følgende elver: Sørfjordelva, Reppaelva, Litlfjordelva og Segeraaen. For andre vassdrag er byggegrense på 20 meter fra vassdrag (herunder mindre vassdrag/ bekk). Langs vassdrag skal eksisterende vegetasjon bevares frem til byggegrensen.

*Retningslinje: Annen byggegrense fra sjø kan angis i reguleringsplan, men konsekvenser for funksjonell strandsonen skal da utredes.*

*Retningslinje: Byggegrense er fastsatt i veglovens § 29. Byggetiltak nærmere fylkesveg enn byggegrensene tillater, skal behandles av Nordland fylkeskommune.*

*Retningslinje: For områder som ikke er definert som byggeområder (LNFR-områder) vil byggegrense mot sjø være den funksjonelle strandsonen som vist i temakartet for funksjonell strandsonen dersom det skal utføres tiltak i området.*

*Retningslinje: de vernede vassdragene er Gjervaelva (verneplan IV 1993) og en mindre del av Glomdalselva (utvidelse/supplering 2005).*

### 1.6.2. Utbyggingsvolum

- a) Fylkesplan for Nordland 2013-2025 bestemmelse 7.1 om etablering av kjøpesenter jf. PBL. § 8-5 skal legges til grunn ved vurdering av nye forretnings-/ handelsetableringer.

*Retningslinje: All forretning/ handel over 3000 m<sup>2</sup> omfattes av bestemmelsen. Dersom den regionale bestemmelsen om etablering av kjøpesenter revideres, vil til enhver tid gjeldende bestemmelse måtte følges.*

### 1.6.3. Universell utforming

- a) Alle reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan universell utforming er ivarettatt både internt i planområdet og mot tilgrensende områder. Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafiksikkert og lett orienterbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og hovedinnganger. Reguleringsplanbeskrivelsen må si noe om planområdets



topografi, eventuelle utfordringer og avveiiinger med å få til gode løsninger og vurderinger av avbøtende tiltak.

- b) Reguleringsplan skal detaljeres i uteromsplan i målestokk 1:500. Uteromsplanen må være kotesatt og vise eventuelle stigninger i terrenget.
- c) Avvik fra kravet om universell utforming skal særskilt begrunnes, avklares og godkjennes i forkant av vedtak av reguleringsplan.

#### 1.6.4. Krav til lekeplasser i reguleringsplaner for nye boligfelt

- a) Ved planlegging av uteareal og lekeplasser skal det alltid være et tilbud til barn med nedsatt funksjonsevne. Lekeplassene skal være egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og gi mulighet for lek til alle årstider. Som hovedregel skal lekeareal opparbeides på egen tomt. Dersom lekeplass på annens eiendom skal kunne tilfredsstillere kravet må denne være offentlig tilgjengelig.
- b) Lekeareal innenfor reguleringsplan skal inngå i uteromsplan i målestokk 1:500.
- c) For planer som legger til rette for fem eller flere boliger gjelder følgende krav til tilgang på lekeplass innenfor trafiksikker gangavstand: Nærlekeplass for barn opp til 13 år. Minimum areal: 50 m<sup>2</sup> + 10 m<sup>2</sup> per boenhet (fra første boenhet). Gode solforhold skal sikres og dokumenteres i reguleringsplan med sol/skyggediagrammer for tidspunktene: 20. april kl. 12, 15 og 18 og 20. august kl. 12, 15 og 18. Lekeplass skal skjermes for støy, støv, vind og lukt, samt sikres mot forurensning og annen fare.
- d) Dersom tilgang på lekeplass som tilfredsstillere kravene ikke finnes innen trafiksikker gangavstand, skal opparbeiding av lekeplass sikres gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplan.

*Retningslinje: Lekeplass behøver ikke å opparbeides på egen tomt, men tilgang på lekeareal innen trafiksikker gangavstand fra bolig skal dokumenteres i reguleringsplanen.*

#### 1.7. Bevaring av eksisterende bygg og annet kulturmiljø jf. § 11-9 nr. 7

- a) Ingen områder i planen er endelig avklart mtp. fredete kulturminner dersom dette ikke framgår eksplisitt. For hvert område og i hver enkelt sak skal kommunen vurdere om tiltaket må forelegges kulturminnemyndighetene for vurdering om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres.
- b) SEFRAK-registrerte bygninger skal vurderes spesielt. Kommunen plikter å forelegge søknad om riving eller vesentlig endring av ikke-fredete byggverk/ anlegg som er oppført før 1850 til de regionale kulturminnemyndighetene for uttalelse.
- c) Områdene **H570\_1-28** er angitt med særlig hensyn til kulturmiljø.
- d) Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan skade eller redusere verdien av eksisterende kulturminner og kulturmiljø.
- e) Tiltak og aktivitet som bidrar til å fremme områdenes verdi som kulturmiljø er tillatt.
- f) Innenfor områder angitt med hensynet **H570** Bevaring kulturmiljø skal alle planlagte tiltak oversendes Nordland Fylkeskommune og Sametinget for vurdering før kommunen kan fatte vedtak.



*Retningslinje: Lov om kulturminner (kml, LOV-1978-06-09-50) gjelder uavkortet i hele kommunen og §§ 3 og 8 angir reglene for automatisk fredete kulturminner. Alle samiske kulturminner fra før 1918 er automatisk freda ifølge Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 4 annet ledd.*

*Vedkommende myndighet er Nordland fylkeskommune og Sametinget er forvaltningsmyndighet når det gjelder samiske bygg og samiske kulturmiljø. Tromsø museum v/ marinarkeolog er adressat for kulturminner under vann.*

*Retningslinje: SEFRAK-registrerte bygninger: I henhold til kulturminnelovens § 25 er det meldeplikt for saker som gjelder byggverk oppført før 1850.*

*Retningslinje: Det vises til «kommunedelplan for kulturminner i Rødøy 2021-2031» (eller til enhver tid gjeldende kulturminneplan for Rødøy kommune), samt kulturminneloven. H570\_1-26 er hentet fra kulturminneplanen. H570\_27-28 er innspill til arealdelen.*

## 1.8. Forhold til naturverdier

- a) Det skal tas hensyn til viktige naturverdier i alle byggesaker og reguleringsplaner. Tiltakshaver plikter å undersøke om tiltaket kan komme i konflikt med viktige naturverdier i kommunen.

*Retningslinje: Til enhver tid oppdaterte kartlag for naturverdier finnes på Naturbasen til Miljødirektoratet*

## 1.9. Forhold til kartlagte friluftsområder

- b) Det skal tas hensyn til friluftsområder i alle byggesaker og reguleringsplaner. Tiltakshaver plikter å undersøke om tiltaket kan komme i konflikt med friluftsområder i kommunen.

*Retningslinje: Til enhver tid oppdaterte kartlag for friluftsliv finnes på Nordlandsatlas.no*

## 1.10. Forhold til registrerte forekomster med mineralske ressurser

- a) Det skal tas hensyn til registrerte mineralforekomster ved alle byggetiltak.
- b) Der forekomster med byggeråstoff kan bli berørt, skal det vurderes hvordan ressursen kan komme samfunnet til gode før den blir gjort utilgjengelig for fremtidige generasjoner.

*Retningslinjer: Med mineralforekomster menes industrimineral, naturstein og metall. Registreringer finnes på NGU sine temakart for mineralressurser eller i DMF sin kartløsning.*



*Retningslinjer: Drift av uttak skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndighet etter mineralloven.*

## 1.11. Samfunnssikkerhet jf. § 4-3

### 1.11.1. Krav om risiko og sårbarhetsvurderinger

Vurdering av risiko og sårbarhet skal dokumenteres ved søknad om tiltak innenfor områder der reguleringsplan er eldre enn fem år (fra vedtaksdato til arealplanen) eller ved søknad om tiltak som ikke krever regulering dersom ett eller flere av følgende punkter berøres:

- For tiltaksområder innenfor aktsomhets- eller faresoner for ras og skred (herunder jord- og snøskred, steinsprang eller kvikkleire) jf. Temakart
- Dersom tiltaket ligger innenfor aktsomhetsområde for flom, kreves det dokumentasjon av reell flomfare.
- Tiltaksområdet eller nærliggende områder har helningsgrad over 30 grader
- Tiltaket ligger i nærheten av høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
- Tiltaket omfattes av forurensningsforskriften § 2 om forurenset grunn
- Tiltaksområdet har mangelfull trafiksikkerhet eller tiltaket medfører nedsatt trafiksikkerhet
- Tiltak på og inntil fylkesveg, som kan berøre vegens fundament med fare for utgliding, må risikovurderes og geotekniske forhold sjekkes av fagkyndig. Tiltak skal godkjennes av vegeier.
- Tiltaket kan være utsatt for fremtidig havnivåstigning og stormflo

*Retningslinje: Hovedregelen er at det for tiltak i sikkerhetsklasse F1 og F2 ikke trengs ytterligere vurdering av risiko for flom dersom tiltaket ligger utenfor aktsomhetsområde for flom.*

### 1.11.2. Skredfare

- a) For tiltaksområder innenfor aktsomhets- eller faresone for ras og skred skal vurdering av risiko og sårbarhet inneholde en detaljert skredrapport utarbeidet av fagkyndige. Skredrapporten skal avklare farenivået iht. den seneste versjonen av byggeteknisk forskrift (TEK) og, dersom aktuelt, redegjøre for avbøtende tiltak. Eventuelle avbøtende tiltak skal inngå som vilkår i byggetillatelse eller som rekkefølgekrav i reguleringsplan.
- b) Ved søknad om alle typer tiltak (inkl. reguleringsplan) nærmere sjø enn marin grense jf. temakart, skal det foreligge geoteknisk vurdering av fare for kvikkleireskred der det ikke påvises grunt til fast fjell, eller at grunnen åpenbart består av stabile løsmasser, etter kommunens vurdering. Ved inngrep i strandsonen eller utfylling i sjø skal det utføres en geoteknisk utredning.
- c) Ved alle typer terrenginngrep og utbygging, skal den som utfører tiltaket påse at sikkerheten (bl.a. skredfare) for seg selv og andre er ivaretatt før tiltak igangsettes. Dette gjelder også for mindre tiltak som graving og utfylling av masser (feks. grøfting, bakkeplanering og vegbygging).



*Retningslinje: faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i PBL § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.*

### 1.11.3. Flom

- a) Flomfare skal utredes i alle reguleringsplaner og byggesaker (hvor flomfare ikke er dokumentert i forbindelse med reguleringsplan), som omfatter vassdrag jf. vannressursloven §2, samt dersom hele eller deler av planområdet omfattes av faresone H320 (Flomfare).
- b) For byggesaker som ligger i en sone på 100 meter langs hovedvassdrag samt i 50 meters sonen langs sidevassdragene hvor flomfare ikke er dokumentert i forbindelse med reguleringsplan, skal dette gjøres ved byggesøknad
- c) Bekkelukking tillates ikke og bekker/elver med helårs vannføring skal opprettholdes så nært som mulig i sin naturlige form.
- d) Ved regulering i områder hvor det finnes lukkede vannveier bør disse åpnes og restaureres.

### 1.11.4. Havnivåstigning og stormflo

- a) Bygg og anlegg skal utformes og plasseres eller sikres for å hindre skade ved tidevannsnivå opp til og med stormflo med klimapåslag.
- b) Det tillates ikke å etablere bygninger med innendørs gulvnivå lavere enn kote +4,1 (referert til kartgrunnlag NN2000) uten at det dokumenteres og iverksettes avbøtende tiltak mot konsekvenser av fremtidig havnivåstigning og stormflonivå med bølgepåslag. Naust og båthus tillates lavere enn kote +4,1 (NN2000), men da på eiers risiko. Naust og båthus kan ikke tillates lavere enn kote +3,0 (NN2000).
- c) Konsekvenser av prognostisert havnivåstigning, bølgepåvirkning og stormflo skal alltid vurderes i forbindelse med reguleringsplaner og byggesak i de områdene der bebyggelse samt teknisk infrastruktur og grønstruktur kan være sårbare med hensyn til dette.
- d) Ved søknad om tiltak på **eksisterende** bebyggelse med innendørs gulvnivå lavere enn kote +4,1 (NN2000) skal byggteknisk forskrift (TEK) legges til grunn ved vurdering av sikringstiltak.

*Retningslinje: Krav i byggteknisk forskrift må tilfredsstilles i forhold til havnivåstigning og stormflo med bølgepåslag.*

### 1.11.5. Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

- a) Ved tiltak nær høyspentledning plikter tiltakshaver å undersøke avstandskrav til høyspentledning.

### 1.11.6. Radon

- a) For boliger og annen bebyggelse for opphold, skal det dokumenteres at krav som gjelder radon i byggteknisk forskrift er ivaretatt.

*Retningslinje: TEK17 §13-5 gjelder for Radon per dags dato.*





## 2. Bestemmelser til arealformål etter §11-7 jf. §11-10 og §11-11

### 2.1. Bebyggelse og anlegg jf. §11-7 nr.1

#### 2.1.1. Bebyggelse og anlegg

- a) **BA1** avsettes til bebyggelse og anlegg. Området er videreført fra eksisterende kommuneplanens arealdel. Innenfor området tillates det boliger og fritidsboliger samt mindre næring.

Det kan tillates etablering av nye enheter, samt utvidelse/tilbygg på eksisterende fritidsboliger og boliger. For hver tomt gjelder følgende: utnyttelsesgrad: maks 50% BYA. Uavhengig av tomtestørrelse skal BYA på tomten ikke overskride 250m<sup>2</sup>.

Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5m.

Næringsbebyggelse som tillates oppført er mindre «små-skala» næringstiltak som ikke medfører støy, lukt, støv, annen forurensning eller trafikkøkning.

Ved bebyggelse skal det tas hensyn til kulturlandskapet og den lokale byggeskikken. Maksimalt tillatt mønehøyde er 8,5 meter for boliger og 6,5 meter for fritidsboliger, i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

#### 2.1.2. Boligbebyggelse

- a) **B1-21** avsettes til nåværende boligbebyggelse. Områdene er videreført fra eksisterende kommuneplanens arealdel. Det kan etableres nye enheter innenfor områdene. For hver tomt gjelder følgende: utnyttelsesgrad: maks 30% BYA. Uavhengig av tomtestørrelse skal BYA på tomten ikke overskride 400m<sup>2</sup>. Maksimalt tillatt mønehøyde er 8,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av terrengnivået tas ikke hensyn til unaturlige oppfyllinger av tomta.

- b) **B22** avsettes til fremtidig boligbebyggelse. Maks tillatt utnyttelsesgrad er 30% BYA. Maksimalt tillatt mønehøyde er 5,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av terrengnivået tas ikke hensyn til unaturlige oppfyllinger av tomta.

#### 2.1.3. Fritidsbebyggelse

- a) **BF3-6** avsettes til nåværende fritidsbebyggelse. Det kan ikke etableres nye fritidsboliger innenfor området. Det kan tillates utvidelse/tilbygg på eksisterende fritidsboliger. For hver tomt gjelder følgende: utnyttelsesgrad: maks 30% BYA. Uavhengig av tomtestørrelse skal BYA på tomten ikke overskride 200m<sup>2</sup>. Uthus/garasje tillates på maksimalt 50 m<sup>2</sup> BRA (denne inngår i BYA). Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5m. Maksimalt tillatt gesimshøyde



er 4,5 meter og mønehøyden skal ikke overstige 6,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av terrengnivået tas ikke hensyn til unaturlige oppfyllinger av tomta.

- b) **BF1** avsettes til fremtidig fritidsbebyggelse. Det kan etableres 3 hytter i området uten krav om reguleringsplan. For hver tomt gjelder følgende: utnyttelsesgrad: maks 30% BYA. Uavhengig av tomtestørrelse, maks tillatt BRA: hytte 110 m<sup>2</sup>, uthus 30 m<sup>2</sup>, garasje 30 m<sup>2</sup>. Terrasser og verandaer kommer i tillegg til totalt bruksareal og skal ikke overstige 20 m<sup>2</sup>. For uthus gjelder at disse kan bygges i sammenheng med fritidshuset/hytta og tilpasses denne med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5m. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 4,5 meter og mønehøyden skal ikke overstige 6,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av terrengnivået tas ikke hensyn til unaturlige oppfyllinger av tomta.
- c) **BF2** ved Selvågen avsettes til fremtidig fritidsbebyggelse med krav om detaljreguleringsplan. Det kan etableres opptil 5 nye enheter i området. Det skal tas hensyn til landskapspåvirkning ved plassering av fritidsboligene. Disse kan ikke plasseres på toppen av haugene i området. Ferdsel i strandsonen langs Selvågosen (nord for området) skal sikres i planen. En illustrasjonsplan av området skal inngå som en del av plandokumentene. Geoteknisk vurdering av fagkyndig skal utarbeides som del av planen.

#### 2.1.4. Offentlig eller privat tjenesteyting

- a) **BOP1-23** avsettes til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates oppført nye frittstående bygg innenfor områdene/tomten, tilknyttet virksomheten, samt tilbygg, utbedringer etc.

#### 2.1.5. Fritids- og turistformål

- a) **BFT1-4** avsettes til nåværende fritids- og turistformål. Det tillates oppført nye frittstående bygg innenfor områdene/tomten, tilknyttet virksomheten, samt tilbygg, utbedringer etc.
- b) **BFT5** på Bjørnøya avsettes til framtidig fritids- og turistformål. Det er krav om detaljregulering for området. Hovedformålet i planen skal være fritids- og turistformål. Det er krav om konsekvensutredning for tema reindrift for både tiltaket og økt aktivitet i området som følge av tiltaket. Det er krav om konsekvensutredning for naturmangfold med krav om kartlegging av botanikk, og en nærmere kartlegging av naturtyper i Norge etter Miljødirektoratets kartleggingsinstruks som en del av planen. Som en del av planen skal forholdet til registrerte mineralressurser vurderes.

#### 2.1.6. Råstoffutvinning

- a) **BRU2** videreføres for nåværende masseuttak. Uttak av masser tillates innenfor den avgrensning som er vist i plankartet. Uttaksdybde skal fastsettes i driftsplan. Etter endt uttak skal terreng arronderes. Avslutning av masseuttaket skal fastsettes i driftsplan. Uttak utenfor områdets avgrensning i plankartet krever reguleringsplan med driftsplan for hele området.



- b) **BRU1** i Storbjørndalen avsettes for fremtidig masseuttak. Området skal reguleres før det kan tas ut masser. Gjennom reguleringsplan skal følgende fastsettes:
- Uttaksgrenser (sideveis)
  - Rammer for evt. bebyggelse i området
  - Adkomst
  - Istandsetting og etterbruk av området etter endt uttak
  - Utredning av landskapsvirkninger

Uttaksdybde og avslutting av masseuttaket skal fastsettes i driftsplan.

Driftsplan skal utarbeides i samarbeid med reindriften for å minimere negative konsekvenser for reindriften. I utgangspunktet skal det ikke være drift i perioden 15. april til 15 juni.

Videre skal det foreligge en geoteknisk vurdering av området som en del av reguleringsplanen.

*Retningslinje: Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt i vilkår i tillatelser etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning er myndighet etter loven.*

#### 2.1.7. Næringsbebyggelse

- a) **BN2a, BN3, BN4, BN5, BN6, BN11, BN12, BN13, BN14, BN15, BN19, BN20, BN21, BN22, BN23, BN26, BN27, BN28, BN31, BN32, BN33** avsettes for nåværende næring. Det tillates oppført nye frittstående bygg innenfor områdene, tilknyttet virksomheten, samt tilbygg, utbedringer etc. Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5m.
- b) **BN1** ved Einvollen avsettes til næring med krav om reguleringsplan. Det skal vurderes behov for trafikkanalyse og støyutredning som en del av reguleringsplanen. Videre skal konsekvenser for naturmangfold utredes av fagkyndige i planen. Forurensning, konsekvenser for jordbruk og landskap skal vurderes i planen. Byggegrense mot sjø defineres i reguleringsplanarbeidet.
- c) **BN2b** avsettes til næring. Området er videreført fra eksisterende kommuneplanens arealdel. Det kan tillates ny næringsbebyggelse innenfor området. Maksimalt tillatt bruksareal (BRA) er 500 m<sup>2</sup>. Maksimal tillatt mønehøyde er 8,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå langs bygningen. Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap.
- d) **BN7** og **BN8** i Jektvika avsettes til næring med krav om detaljreguleringsplan. Områdene kan reguleres i helhet eller hver for seg. **BN11** skal inngå i samme reguleringsplan som BN7 (tiltak jf. §20-4 og §20-5 tillates i **BN11** før ny reguleringsplan for området er vedtatt).

Som en del av detaljreguleringsplanen skal det utarbeides:

- støyutredning med eventuelle avbøtende tiltak for boligfeltet som rekkefølgebestemmelse
- trafikkanalyse (trafikkmengde og evt. andel større kjøretøy må belyses, med evt. avbøtende tiltak for myke trafikanter i området som rekkefølgebestemmelse)
- Konsekvensutredning for naturmangfold (også i sjø) av fagkyndig
- grunnundersøkelser i sjø og på land med stabilitetsvurderinger av fagkyndig



- vurdering av barn og unges bruk av området (nærmiljø / arena for lek i fjæra), samt konsekvenser for eksisterende boligfelt

Videre skal fremtidig stormflo/havnivåstigning ivaretas. Forurensning og behov for evt. landstrøm skal vurderes. Det skal vurderes om det er tilstrekkelig med vann og strøm i området samt beskrives hvordan løsninger for vann, avløp og overvann skal ivaretas i tråd med gjeldende forskrifter.

- e) **BN9** og **BN10** i Jektvika avsettes til sentrumsrettet næring uten krav om reguleringsplan. Type næring som kan tillates kan være butikk, kafé, klinikk, kontor og forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, eller en kombinasjon av disse formålene. I første etasje skal det være publikumsrettet næring. Det skal utarbeides en geoteknisk vurdering før det kan gis igangsettingstillatelse for områdene. Før det kan gis igangsettingstillatelse på **BN10** skal en lekeplass med minst lik størrelse (290 m<sup>2</sup>) være etablert i kort avstand fra (eller i) eksisterende boligområde nord-vest i Jektvika.
- f) **BN16** på Selsøyvik avsettes til næring med krav om reguleringsplan. Type næring skal være fiskeri eller havbruksrelatert. Konsekvenser for reindrift, trafikksikkerhet og forurensning/utslipp skal vurderes som en del av planen. Det skal utarbeides en geoteknisk vurdering som en del av planen. Reindriften skal involveres aktivt tidlig i prosessen med reguleringsplanarbeidet og skal delta i prosessen med definering av blant annet grenser og sikring av passasje for rein. Av hensyn til reindriften tillates ikke bebyggelse nærmere enn 20 meter fra senterlinje veg.
- g) **BN17** ved Rangundøya avsettes til eksisterende næring. Kun tiltak det er gitt tillatelse til i byggetillatelsen før 1. januar 2022, så lenge byggetillatelsen er gyldig vil være tillatt. Dersom tiltaket skal utvides, en annen type næring skal etableres eller det skal gjøres andre tiltak enn å vedlikeholde området er det krav om detaljregulering med konsekvensutredning for reindrift. Av hensyn til reindriften tillates ikke bebyggelse nærmere enn 15 meter fra senterlinje veg.
- h) **BN18** avsettes for fremtidig fiskerirettet næring. Det er ikke krav om detaljreguleringsplan for området for mindre bebyggelse som brygger, naust, kaier, flytekaier o.l. på under 100 m<sup>2</sup>. For større tiltak er det krav om detaljregulering med konsekvensutredning for naturmangfold.
- i) **BN24** og **BN25** i Losvika på Rødøya avsettes til næring med krav om reguleringsplan for hele området (inkl. eksisterende næring **BN23** mellom områdene). Aktuelle formål kan være butikk, lager, oppstillingsplass for bobil, drivstoffsalg og parkering. Det tillates ikke funksjoner innenfor området som kan bli til hinder for fergetrafikken i området. Stormflo/havnivåstigning må ivaretas i planen. Kulturminner og landskap skal tas hensyn til i planen. Det skal utarbeides en geoteknisk vurdering av fagkyndig som en del av planen. Dersom det legges til rette for tankanlegg til drivstoffsalg, skal ROS-analysen inneholde en vurdering av uønskede hendelser knyttet til tankanlegget.

#### 2.1.8. Idrettsanlegg

- a) **BI1-5** avsettes for nåværende idrettsanlegg. Videreføring av dagens bruk av området tillates. Nybygg, reparasjoner og utvidelser på eksisterende anlegg kan tillates uten krav om reguleringsplan.



### 2.1.9. Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

- a) **BAB1** avsettes til nåværende vannforsyningsanlegg.
- b) **BAB2** ved Hamna i Tjongsfjorden avsettes til fremtidig naust og strandpromenade. Det er ikke krav om reguleringsplan for området. Før det kan gis igangsettingstillatelse, må det dokumenteres at naustene plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i fremtiden slik at den største nominelle årlige sannsynligheten ikke overskrider 1/20 (over NN2000 med klimapåslag for år 2100). Naustene kan ikke plasseres slik at de hindrer fri ferdsel i strandsonen. Naustene skal ikke komme i konflikt med jordbruksarealer. Det skal utarbeides en geoteknisk vurdering før det kan gis igangsettingstillatelse for området.
- c) **BAB3, BAB5, BAB6, BAB10a, BAB10b, BAB11, BAB12, BAB13, BAB14, BAB15 og BAB17** avsettes til nåværende småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.
- d) **BAB4, BAB7, BAB8** og **BAB9** avsettes til nåværende energianlegg.
- e) **BAB16** avsettes til nåværende kommunaltekniske anlegg. Innenfor området tillates både vannforsyningsanlegg og telekommunikasjonsanlegg.

### 2.1.10. Grav- og urnelund

- a) **BGU1a-b, BGU2, BGU3a-b, BGU4, BGU5, BGU6a-c** avsettes til nåværende grav- og urnelunder. Innenfor områdene gjelder lov om gravplasser, kremasjon og gravferd.

## 2.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur jf.§11-7 nr.2

### 2.2.1. Veg

- a) For areal med formål nåværende veg skal vegnormalen til Statens vegvesen skal legges til grunn ved utforming av vegarealer.

### 2.2.2. Havn

- a) **SH1-6** avsettes til nåværende havn.

### 2.2.3. Parkeringsplasser

- a) **SPA1** i Jektvika avsettes til fremtidig offentlig parkeringsplass uten krav om reguleringsplan. Det skal utarbeides en geoteknisk utredning før det kan gis igangsettingstillatelse. Det skal utarbeides en situasjonsplan for området som ivaretar kjøremønster og trafiksikkerhet for området (inkl. fergeområdet SH1 og avkjørsel fra fylkesvegen). Situasjonsplanen skal bl.a. inneholde avmerking av oppstillingsplasser, utforming av avkjørsel og siktlinjer. Utforming skal være i tråd med vegnormalen til Statens vegvesen.
- b) Statens vegvesen skal være høringspart for situasjonsplanen og utbyggingen av SPA1



## 2.3. Grønnstruktur jf.§11-7 nr.3

### 2.3.1. Friområde

- a) **GF1-4** avsettes til nåværende friområde.

## 2.4. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift jf.§11-7 nr.5

### 2.4.1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

- a) Det tillates ikke bebyggelse eller anlegg i LNFR-arealer. Unntaket er nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, samt nødvendig tiltak for skogsdrift og reindrift.
- b) Ny bebyggelse og anlegg skal ikke plasseres nærmere sjøen enn den funksjonelle strandsonen som vist i temakart. Det skal tas særlig hensyn til allmenne interesser så som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap ved plassering av tiltak.
- c)

*Retningslinje: Det vises til del 1 av veileder «H-2401 Garden som ressurs» for vurdering om bygge- eller anleggstiltak er i tråd med LNFR-formålet.*

#### Retningslinjer for dispensasjonsbehandling:

*Ved vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, legger Rødøy kommune følgende kriterier til grunn for behandling av søknad om dispensasjon, i tillegg til kapittel 19 i plan- og bygningsloven.*

*Det vil være noe strengere vurdering av dispensasjonssøknader i LNFR-områder enn i LNFR-områder for spredt bebyggelse.*

#### *R1 – generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker i LNFR-områder:*

- *Tiltak skal ikke komme i konflikt med naturmangfold. Søknaden skal inneholde en vurdering av hvordan §8, §9, §10, §11 og §12 i naturmangfoldloven er ivaretatt.*
- *Tiltak skal ikke berøre dyrkbar eller dyrka jord jf. jordlova §9. Dette omfatter også eventuell adkomstvei og ledninger til tiltaket det søkes om dispensasjon for. Videre kan ikke driften av landbruksarealer bli vanskeliggjort.*
- *Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom, havnivåstigning, jordskred, flomskred, snøskred, steinsprang eller kvikkleireskred. Dersom området det søkes om dispensasjon i inngår i aktsomhetsområder for ulike typer skred eller flom eller befinner seg under marin grense, skal en vurdering av reel fare utarbeidet av en fagkyndig legges ved dispensasjonssøknaden.*
- *Tiltak skal undersøkes i forhold til kulturminneloven. Dette betyr at søknaden skal sendes til kulturminnemyndighetene ved Sametinget og Fylkeskommunen for uttalelse før det kan gis dispensasjon for tiltaket.*



- Tiltaket skal forholde seg til reindriftsloven. Søknaden skal sendes til reindriftsutøverne for uttalelse før det kan gis dispensasjon for tiltaket dersom dette inngår i registrerte beiteområder, flyttlei, trekklei, oppsamlingsområder eller andre viktige områder for reindrifta. Det vil ikke gis dispensasjon dersom tiltaket er til ulempe for reindrifta. Registrerte beiteområder kan sees på temakartene til reindrift på de digitale kartene Kilden til NIBIO.
- Tiltaket skal ikke komme i konflikt med områder registrert som viktige eller svært viktige friluftsområder eller andre ferdselsårer. Disse områdene er registrert på det digitale kartet miljøstatus eller nordlandsatlas.
- Tiltak kan ikke plasseres på ubebygde holmer eller øyer.

#### R2 - Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad for bolig eller fritidsbolig i LNFR

I tillegg til retningslinjene R1 skal følgende ivaretas i dispensasjonssøknaden:

- Det kan ikke plasseres bygninger på koller/hauger eller slik at de får en uheldig silhuett-påvirkning på landskapet. Adkomstvei og andre terrenginngrep kan heller ikke gi en negativ påvirkning på landskapet.
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt av vegmyndighet.
- For boliger og fritidsboliger skal det være vann med tilfredsstillende drikkevannskvalitet jf. drikkevannsforskriften til bygget
- For boliger og fritidsboliger skal det være avløpsløsning i tråd med forurensningsforskriften til bygget

#### R3 - Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad for naust i LNFR

I tillegg til retningslinjene R1 skal følgende ivaretas i dispensasjonssøknaden:

- Naust skal fortrinnsvis plasseres i tilknytting til eksisterende naust
- Naust skal ikke hindre fri ferdsel i strandsonen

#### 2.4.2. LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

- a) Innenfor områdene avsatt til LNFR- areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. tillates det oppført nye boliger, fritidsboliger, næringsbygg og naust, i tillegg til eksisterende tiltak i nåværende LNFR-arealer for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. Innenfor LS14h tillates ikke spredt bolig- og fritidsbebyggelse.

Antall nye enheter som tillates etablert innenfor områdene i planperioden fremkommer av følgende tabell. Rødøy kommune skal holde regnskap med etableringene i perioden:

<b>Felt navn i plankartet</b> <i>(hver rad i tabellen skal ses under ett)</i>	<b>Område</b>	<b>Maks antall nye boliger</b>	<b>Maks antall nye fritidsboliger</b>	<b>Maks antall nye næringsbygg</b> <i>(i tillegg til LNFR-formål)</i>	<b>Maks antall nye naust</b>
<b>LS1 a, b, c</b>	Rødøy	4	4	1	4
<b>LS2 a, b, c, d</b>	Rangsundøy	2	2	2	2
<b>LS3</b>	Sundøy øst	0	2	0	2



<b>LS4</b>	<i>Sundøy vest</i>	0	2	0	0
<b>LS5</b>	<i>Rangsundøy</i>	0	2	0	0
<b>LS6 a, b, c, d, e</b>	<i>Tjongsfjorden/ Breivik</i>	1	2	1	2
<b>LS7 a, b, c, d, e, f, g</b>	<i>Nordnesøy</i>	3	3	2	2
<b>LS8 a, b</b>	<i>Seines-Djupdal</i>	2	2	1	1
<b>LS9 a, b, c, d, e</b>	<i>Sleipnesodden</i>	2	2	2	2
<b>LS10</b>	<i>Gjedden</i>	1	2	1	1
<b>LS11 + LS12 a, b, c, d, e, f</b>	<i>Vågaholmen- Segelfore</i>	6	4	2	4
<b>LS13 a, b</b>	<i>Kilamyran</i>	2	2	1	0
<b>LS14 a, b, c, d, e, f, g</b>	<i>Kila/ Tjong</i>	6	4	2	4
<b>LS14 h</b>				2	
<b>LS15</b>	<i>Kjettvik</i>	0	1	0	1
<b>LS16 a, b, c, d</b>	<i>Reppen</i>	1	2	1	1
<b>LS17 a, b</b>	<i>Nordværnes</i>	3	2	2	3
<b>LS18 a, b</b>	<i>Værnesosen</i>	1	2	1	2
<b>LS19 a, b, c, d, e</b>	<i>Esjeholmen/ Laukneset</i>	1	2	1	2
<b>LS20 a, b, c, d, e, f</b>	<i>Straumsvik- Kvitnesvik</i>	3	3	2	3
<b>LS21</b>	<i>Forsdal</i>	0	1	0	0
<b>LS22</b>	<i>Sjåvik</i>	4	3	2	3
<b>LS23 a, b</b>	<i>Sperstad- Skutvik</i>	3	3	2	3
<b>LS24</b>	<i>Telnes</i>	1	3	2	3
<b>LS25 a, b, c, d, e, f, g, h, i</b>	<i>Østre Sørfjord</i>	3	4	2	4
<b>LS26 a, b, c</b>	<i>Vassvik</i>	0	2	0	2
<b>LS27 a, b, c</b>	<i>Sørfjordgården e</i>	0	2	1	2
<b>LS28 a, b, c</b>	<i>Øresvik- Tømmerdal</i>	3	3	2	3
<b>LS29 a, b, c, d, e, f, g, h, i, j</b>	<i>Steinsland/ Kilboghavn</i>	3	3	2	3
<b>LS30 a, b, c, d, e, f, g, h, i, j</b>	<i>Gjersvik- Langnes</i>	0	3	1	3
<b>LS31 a, b, c</b>	<i>Rangsundøy</i>	2	2	2	2
<b>LS32 a, b, c, d</b>	<i>Selsøyvik</i>	2	2	2	2
<b>LS33 a, b, c, d, e, f</b>	<i>Storselsøy</i>	3	3	2	3
<b>LS34 a, b, c</b>	<i>Sundøy</i>	1	3	1	3
<b>LS35 a, b</b>	<i>Gjerdøyhamn</i>	0	1	0	1
<b>LS36 a, b, c, d</b>	<i>Sør-Gjerdøy</i>	2	3	2	3
<b>LS37 a, b</b>	<i>Nord-Gjerdøy</i>	1	2	1	1
<b>LS38</b>	<i>Nord-Gjerdøy</i>	1	2	1	2

- b) Enhetene skal etableres i tråd med lokaliserings- og utformingskriterier, samt krav om dokumentasjon i pkt. 2.4.3 for boliger, pkt. 2.4.4 for fritidsboliger og pkt. 2.4.5 for næringsbebyggelse.





- c) I områdene det tillates naust, kan disse plasseres nærmere strandsonen enn byggegrensen vist i plankartet. Naust skal fortrinnsvis plasseres i tilknytting til eksisterende naust. Naust skal ikke hindre fri ferdsel i strandsonen.
- d) For eksisterende bebyggelse kan det tillates tiltak jf. §20-4 eller § 20-5 så lenge disse er i tråd med lokaliserings- og utformingskriterier, samt krav om dokumentasjon i pkt. 2.4.3 for boliger, pkt. 2.4.4 for fritidsboliger og pkt. 2.4.5 for næringsbebyggelse.
- e) **LS2 a, b, c og d:**
- i. Det er i utgangspunktet ikke krav om reguleringsplan for nye enheter.
  - ii. I tillegg til lokaliserings-, utformingskrav og krav om dokumentasjon fra pkt. 2.4.4 og pkt. 2.4.5, skal ikke ny bebyggelse komme i konflikt med transportlinjer for reindrift.
  - iii. Type næring som kan tillates er «små-skala» næringstiltak som ikke medfører støy, lukt, støv, annen forurensning eller trafikkøkning og som ikke kommer i konflikt med reindrift, landskap, jordbruksarealer, myr, friluftssinteresser, naturmangfold, kulturminner eller fareområder. Dette skal dokumenteres i forbindelse med søknad om bruksendring og/eller byggesak før det kan gis igangsettingstillatelse.
  - iv. Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye enheter skal geoteknisk vurdering utarbeides av fagkyndig.
  - v. Det tillates maks 4 nye enheter i området (ekskl. naust som kommer i tillegg).  
*Retningslinje: Dersom det bygges 2 fritidsboliger kan det bygges 2 nye næringsbygg og 0 nye boliger, osv.*
- f) For byggesøknader i **LS5** og **LS30a** skal reindriften få minimum 6 ukers frist på å komme med uttalelse.

*Retningslinjer:*

- *Det vises til plan- og bygningsloven § 20-4 og byggesaksforskriften §3-1 med veiledning, samt plan- og bygningsloven § 20-5 og byggesaksforskriften §4-1 med veiledning.*
- *Det er kartlagte faresoner for kvikkleire i/ved LS28 og LS29. Det vises til pkt. 1.11.2 og 3.1.5.*

### 2.4.3. Boliger i LNFR-areal for spredt bebyggelse

- i. For ny boligbebyggelse, tiltak jf. PBL. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende lokaliseringskriterier:
  - Det skal ikke bygges på registrert fulldyrka, overflatedyrka eller dyrkbar mark. Dette omfatter også adkomstvei og ledninger til tiltaket. Videre kan ikke driften av landbruksarealer bli vanskeliggjort ved plassering av tiltaket.
  - Det tillates ikke utbygging innenfor hensynssoner for bevaring av naturmiljø eller innenfor viktige friluftsområder. Naturområder og friluftsområder må være registrert før utbygging.
  - Minste avstand mellom nye enheter og dyrka mark er 20 meter.
  - Det skal ikke bygges slik at dyrka eller dyrkbart areal blir innebygd.



- Bygninger kan ikke plasseres i konflikt med tilrettelagte stier (merket/ skiltet) eller tilrettelagte raste- og oppholdsplasser for friluftsliv. Eksisterende løypestraseer og oppholdsplasser skal opprettholdes.
  - Bygninger kan ikke plasseres slik at de er til hinder for, eller i fremtiden kan havne i konflikt med, aktiv reindrift, landbruksvirksomhet eller skogsdrift.
  - Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til eksisterende terreng, og skjæringer og fyllinger skal unngås. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 2,5 m. Synlig del av grunnmuren skal ikke overstige 0,5 m.
  - Anleggs- og byggearbeider skal utføres på en slik måte at eksisterende terreng og vegetasjon i minst mulig grad blir berørt. Det er utbyggers ansvar å sørge for tilbakeføring av terreng og revegetering.
  - Det tillates ikke tiltak som omdisponerer/drenerer myr dypere enn 0,5 m.
  - Det kan ikke settes opp gjerder eller andre innretninger som hindrer tilgjengelighet til, eller fri ferdsel i strandsonen.
- ii. For ny boligbebyggelse, tiltak jf. PBL. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende utformingskriterier:
- For etablering av en gruppering på 3 eller flere eneboliger på samme eiendom, kreves reguleringsplan.
  - Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med landskapet og eksisterende bebyggelse i området. Det kan ikke plasseres bygninger på koller/hauger eller slik at de får en uheldig silhuett-påvirkning på landskapet. Adkomstvei og andre terrenginngrep kan heller ikke gi en negativ påvirkning på landskapet.
  - Maks utnyttelsesgrad: 30% BYA. Uavhengig av tomtestørrelse skal BYA på tomten ikke overskride 400 m<sup>2</sup>. Maksimalt tillatt mønehøyde er 8,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av terrengnivået tas ikke hensyn til unaturlige oppfyllinger av tomta.
  - Maks tillat tomtestørrelse på nye fradelte tomter er 3000m<sup>2</sup>.
- iii. For ny boligbebyggelse, tiltak jf. PBL. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende bestemmelser om dokumentasjon:
- Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom, havnivåstigning, jordskred, flomskred, snøskred, steinsprang eller kvikkleireskred. Dersom tiltaket inngår i aktsomhetsområder for ulike typer skred eller flom eller befinner seg under marin grense, skal en vurdering av reell fare utarbeidet av en fagkyndig dokumenteres i byggesaken.
  - Tiltak skal undersøkes i forhold til kulturminneloven. Dette betyr at søknad skal sendes til kulturminnemyndighetene ved Sametinget og Fylkeskommunen for uttalelse, der kommunen anser det for nødvendig, før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket.
  - Tiltaket skal forholde seg til reindriftsloven. Søknaden skal sendes til reindriftsutøverne for uttalelse før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket dersom dette inngår i registrert flyttelei, trekklei, oppsamlingsområder



eller andre viktige områder for reindrifta. Det vil ikke gis byggetillatelse dersom tiltaket er til ulempe for reindrifta.

- Tiltak skal avklares i forhold til - og ikke være i strid med - naturmangfoldloven.
- Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt av vegmyndighet før det kan gis igangsettingstillatelse.
- Det skal være etablert vann med tilfredsstillende drikkevannskvalitet jf. drikkevannsforskriften til boligen før det kan gis brukstillatelse
- Det skal være etablert avløpsløsning i tråd med forurensningsforskriften til boligen før det kan gis brukstillatelse.

*Retningslinjer:*

- *Registrerte beiteområder og andre reindriftsarealer kan sees på temakartene til reindrift på de digitale kartene Kilden til NIBIO.*
- *NIBIOs kartdatabase «Kilden» benyttes for å vurdere om et område er registrert som fulldyrka eller overflatedyrka. Arealer registrert som fulldyrka, overflatedyrka eller innmarksbeite finnes på kartlag for jordbruksareal (AR5).*

#### 2.4.4. Fritidsboliger i LNFR-areal for spredt bebyggelse

- i. For ny fritidsbebyggelse, tiltak jf. PBL. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende lokaliseringskriterier:
  - Det skal ikke bygges på registrert fulldyrka, overflatedyrka eller dyrkbar mark. Dette omfatter også adkomstvei og ledninger til tiltaket. Videre kan ikke driften av landbruksarealer bli vanskeliggjort ved plassering av tiltaket.
  - Minste avstand mellom nye enheter og dyrka mark er 20 meter.
  - Det tillates ikke utbygging innenfor hensynssoner for bevaring av naturmiljø eller innenfor viktige friluftsområder. Naturområder og friluftsområder må være registrert før utbygging.
  - Det skal ikke bygges slik at dyrka eller dyrkbart areal blir innebygd.
  - Bygninger kan ikke plasseres i konflikt med tilrettelagte stier (merket/ skiltet) eller tilrettelagte raste- og oppholdsplasser for friluftsliv. Eksisterende løypetraseer og oppholdsplasser skal opprettholdes.
  - Bygninger kan ikke plasseres slik at de er til hinder for, eller i fremtiden kan havne i konflikt med, aktiv reindrift, landbruksvirksomhet eller skogsdrift.
  - Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til eksisterende terreng, og skjæringer og fyllinger skal unngås. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5 m. Synlig del av grunnmuren skal ikke overstige 0,5 m.
  - Anleggs- og byggearbeider skal utføres på en slik måte at eksisterende terreng og vegetasjon i minst mulig grad blir berørt. Det er utbyggers ansvar å sørge for tilbakeføring av terreng og revegetering.
  - Det tillates ikke tiltak som omdisponerer/drenerer myr dypere enn 0,5 m.
- ii. For ny fritidsbebyggelse, tiltak jf. pbl. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende utformingskriterier:



- For etablering av en gruppering på 3 eller flere fritidsboliger på samme eiendom, kreves reguleringsplan. Etablering av 1 eller 2 fritidsboliger kan etableres uten reguleringsplan.
  - Tomt som fradeles til fritidsformål skal ikke overstige 500m<sup>2</sup> dersom strandsone inngår eller 800 m<sup>2</sup> dersom det ikke er strandsone.
  - Fritidsbolig kan kun oppføres i én etasje. Hems og halvetasje kan tillates i tillegg.
  - Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med landskapet og eksisterende bebyggelse i området.
  - Det kan ikke plasseres bygninger på koller/hauger eller slik at de får en silhuett-påvirkning på landskapet. Adkomstvei og andre terrenginngrep kan heller ikke gi en negativ påvirkning på landskapet.
  - Maksimalt totalt bruksareal (BRA): hytte 110 m<sup>2</sup>, uthus 30 m<sup>2</sup>, garasje 30 m<sup>2</sup>. Terrasser og verandaer kommer i tillegg til totalt bruksareal og skal samlet ikke overstige 20 m<sup>2</sup>. Maksimalt tillatt gesimshøyde er 4,5 meter og mønehøyden skal ikke overstige 6,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av terrengnivået tas ikke hensyn til unaturlige oppfyllinger av tomta.
  - For uthus gjelder at disse kan bygges i sammenheng med fritidshuset/hytta og tilpasses denne med hensyn til materialvalg, form og farge. Det tillates kun ett frittliggende uthus pr. fritidseiendom, i tillegg til garasje.
  - Det skal ikke fjernes mer vegetasjon enn det som er nødvendig for plassering av hyttene.
- iii. For ny fritidsbebyggelse, tiltak jf. pbl. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende bestemmelser om dokumentasjon:
- Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom, havnivåstigning, jordskred, flomskred, snøskred, steinsprang eller kvikkleireskred. Dersom tiltaket inngår i aktsomhetsområder for ulike typer skred eller flom eller befinner seg under marin grense, skal en vurdering av reel fare utarbeidet av en fagkyndig dokumenteres i byggesaken.
  - Tiltak skal undersøkes i forhold til kulturminneloven. Dette betyr at søknad skal sendes til kulturminnemyndighetene ved Sametinget og Fylkeskommunen for uttalelse, der kommunen anser det for nødvendig, før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket.
  - Tiltaket skal forholde seg til reindriftsloven. Søknaden skal sendes til reindriftsutøverene for uttalelse før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket dersom dette inngår i registrert flyttlei, trekklei, oppsamlingsområder eller andre viktige områder for reindrifta. Det vil ikke gis byggetillatelse dersom tiltaket er til ulempe for reindrifta.
  - Tiltak skal avklares i forhold til - og ikke være i strid med - naturmangfoldloven.
  - Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt av vegmyndighet før det kan gis igangsettingstillatelse.



- For hytter med innlagt vann skal det være etablert vann med tilfredsstillende drikkevannskvalitet jf. drikkevannsforskriften til fritidsboligen før det kan gis brukstillatelse.
- Det skal være etablert avløpsløsning i tråd med forurensningsforskriften til fritidsboligen før det kan gis brukstillatelse.

*Retningslinjer:*

- *Registrerte beiteområder og andre reindriftsarealer kan sees på temakartene til reindrift på de digitale kartene Kilden til NIBIO.*
- *NIBIOs kartdatabase «Kilden» benyttes for å vurdere om et område er registrert som fulldyrka eller overflatedyrka. Arealer registrert som fulldyrka, overflatedyrka eller innmarksbeite finnes på kartlag for jordbruksareal (AR5).*
- *For hytter uten innlagt vann, og uten utslipp av avløpsvann fra toalettløsninger som utedo, biologisk toalett og forbrenningstoalett, trenger vanligvis ikke utslippstillatelse. Skulle gråvannet likevel være av en slik karakter at det fører til nevneverdig skade eller ulempe, kan kommunen likevel kreve søknad om utslippstillatelse etter forurensningslovens § 8. Det vises til Miljødirektoratet og veileder om utslipp fra spredt bebyggelse.*
- *Med innlagt vann regnes følgende «Vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg og lignende, som føres innendørs gjennom rør eller ledninger. Dette gjelder også hageslanger og regnvann som ledes gjennom takrenne og inn i bygningen, når disse brukes til aktiv oppfylling av innvendig tank. Én innvendig fast montert tank på inntil 25 liter går ikke under begrepet innlagt vann.»*

#### 2.4.5. Næringsbebyggelse i LNFR-areal for spredt bebyggelse

- i. Innenfor områdene hvor det tillates spredt næringsbebyggelse tillates det oppført nye mindre næringstiltak som ikke medfører særlig støy, lukt, støv, annen forurensning eller trafikkøkning og som ikke kommer i konflikt med reindrift, landskap, jordbruksarealer, myr, friluftsjakter, naturmangfold, kulturminner eller fareområder. Dette skal dokumenteres i forbindelse med søknad om bruksendring og/eller byggesak før det kan gis igangsettingstillatelse.
- ii. For ny bebyggelse, tiltak jf. pbl. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende lokaliseringskriterier:
  - Det skal ikke bygges på registrert fulldyrka, overflatedyrka eller dyrkbar mark. Dette omfatter også adkomstvei og ledninger til tiltaket. Videre kan ikke driften av landbruksarealer bli vanskeliggjort ved plassering av tiltaket.
  - Minste avstand mellom nye enheter og dyrka mark er 20 meter.
  - Det tillates ikke utbygging innenfor hensynssoner for bevaring av naturmiljø eller innenfor viktige friluftsområder. Naturområder og friluftsområder må være registrert før utbygging.
  - Det skal ikke bygges slik at dyrka eller dyrkbart areal blir innebygd.
  - Bygninger kan ikke plasseres i konflikt med tilrettelagte stier (merket/ skiltet) eller tilrettelagte raste- og oppholdsplasser for friluftsliv. Eksisterende løypetraseer og oppholdsplasser skal opprettholdes.



- Bygninger kan ikke plasseres slik at de er til hinder for, eller i fremtiden kan havne i konflikt med, aktiv reindrift, landbruksvirksomhet eller skogsdrift.
  - Ved plassering av bygninger skal det tas hensyn til eksisterende terreng, og skjæringer og fyllinger skal unngås. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 2,5 m. Synlig del av grunnmuren skal ikke overstige 0,5 m.
  - Anleggs- og byggearbeider skal utføres på en slik måte at eksisterende terreng og vegetasjon i minst mulig grad blir berørt. Det er utbyggers ansvar å sørge for tilbakeføring av terreng og revegetering.
  - Det tillates ikke tiltak som omdisponerer/drenerer myr dypere enn 0,5 m.
- iii. For ny bebyggelse, tiltak jf. pbl. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende utformingskriterier:
- Maksimalt totalt bruksareal (BRA) er 500m<sup>2</sup>. Krav om regulering for etablering av næring på BRA med mer enn 500m<sup>2</sup> må vurderes av kommunen. Maksimalt tillatt mønehøyde er 8,5 meter i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
  - Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med landskapet og eksisterende bebyggelse i området. Det kan ikke plasseres bygninger på koller/hauger eller slik at de får en silhuett-påvirkning på landskapet. Adkomstvei og andre terrenginngrep kan heller ikke gi en negativ påvirkning på landskapet.
- iv. For ny bebyggelse, tiltak jf. pbl. §20-4 eller §20-5 gjelder følgende bestemmelser om dokumentasjon:
- Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom, havnivåstigning, jordskred, flomskred, snøskred, steinsprang eller kvikkleireskred. Dersom tiltaket inngår i aktsomhetsområder for ulike typer skred eller flom eller befinner seg under marin grense, skal en vurdering av reel fare utarbeidet av en fagkyndig dokumenteres i byggesaken.
  - Tiltak skal undersøkes i forhold til kulturminneloven. Dette betyr at søknad skal sendes til kulturminnemyndighetene ved Sametinget og Fylkeskommunen for uttalelse, der kommunen finner det nødvendig, før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket.
  - Tiltaket skal forholde seg til reindriftsloven. Søknaden skal sendes til reindriftsutøverene for uttalelse før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket dersom dette inngår i registrert flyttlei, trekklei, oppsamlingsområder eller andre viktige områder for reindrifta. Det vil ikke gis byggetillatelse dersom tiltaket er til ulempe for reindrifta.
  - Tiltak skal avklares i forhold til - og ikke være i strid med - naturmangfoldloven.
  - Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt av vegmyndighet før det kan gis igangsettingstillatelse.
  - Det skal være etablert vann med tilfredsstillende drikkevannskvalitet jf. drikkevannsforskriften til enheten før det kan gis brukstillatelse
  - Det skal være etablert avløpsløsning i tråd med forurensningsforskriften til enheten før det kan gis brukstillatelse.



*Retningslinjer:*

- Registrerte beiteområder og andre reindriftsarealer kan sees på temakartene til reindrift på de digitale kartene Kilden til NIBIO.
- NIBIOs kartdatabase «Kilden» benyttes for å vurdere om et område er registrert som fulldyrka eller overflatedyrka. Arealer registrert som fulldyrka, overflatedyrka eller innmarksbeite finnes på kartlaget for jordbruksareal (AR5).

#### 2.4.6. Retningslinjer for dispensasjon i LNFR-områder for spredt bebyggelse

Retningslinjer for dispensasjonsbehandling:

Ved vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, legger Rødøy kommune følgende kriterier til grunn for behandling av søknad om dispensasjon, i tillegg til kapittel 19 i plan- og bygningsloven.

*R1 – generelle retningslinjer for saksbehandling av dispensasjonssaker i LNFR-områder med spredt bebyggelse:*

- Tiltak skal ikke komme i konflikt med naturmangfold. Søknaden skal inneholde en vurdering av hvordan §8, §9, §10, §11 og §12 i naturmangfoldloven er ivaretatt.
- Tiltak skal ikke berøre dyrkbar eller dyrka jord jf. jordlova §9. Dette omfatter også eventuell adkomstvei og ledninger til tiltaket det søkes om dispensasjon for. Videre kan ikke driften av landbruksarealer bli vanskeliggjort.
- Bygging kan ikke skje i områder som er utsatt for flom, havnivåstigning, jordskred, flomskred, snøskred, steinsprang eller kvikkleireskred. Dersom området det søkes om dispensasjon i inngår i aktsomhetsområder for ulike typer skred eller flom eller befinner seg under marin grense, skal en vurdering av reell fare utarbeidet av en fagkyndig legges ved dispensasjonssøknaden.
- Tiltak skal undersøkes i forhold til kulturminneloven. Dette betyr at søknaden skal sendes til kulturminnemyndighetene ved Sametinget og Fylkeskommunen for uttalelse før det kan gis dispensasjon for tiltaket.
- Tiltaket skal forholde seg til reindriftsloven. Søknaden skal sendes til reindriftsutøverne for uttalelse før det kan gis dispensasjon for tiltaket dersom dette inngår i registrerte beiteområder, flyttlei, trekklei, oppsamlingsområder eller andre viktige områder for reindrifta. Det vil ikke gis dispensasjon dersom tiltaket er til ulempe for reindrifta. Registrerte beiteområder kan sees på temakartene til reindrift på de digitale kartene Kilden til NIBIO.
- For dispensasjonssøknader i **LS30a** skal reindrifta få minimum 6 ukers frist på å komme med uttalelse.
- Tiltaket skal ikke komme i konflikt med områder registrert som viktige eller svært viktige friluftsområder eller andre ferdselsårer. Disse områdene er registrert på det digitale kartet miljøstatus eller nordlandsatlas.
- Tiltak kan ikke plasseres på ubebygde holmer eller øyer.
- Tiltakets påvirkning på vannmiljø skal vurderes som en del av søknaden dersom det er bekk, elv eller vann i nærheten.

*R2 – Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad for bolig eller fritidsbolig i LNFR*

*I tillegg til retningslinjene R1 skal følgende ivaretas i dispensasjonssøknaden:*



- *Det kan ikke plasseres bygninger på koller/hauger eller slik at de får en silhuett-påvirkning på landskapet. Adkomstvei og andre terrenginngrep kan heller ikke gi en negativ påvirkning på landskapet.*
- *Avkjørselstillatelse fra offentlig veg skal være gitt av vegmyndighet.*
- *For boliger og fritidsboliger skal det være vann med tilfredsstillende drikkevannskvalitet jf. drikkevannsforskriften til bygget*
- *For boliger og fritidsboliger skal det være avløpsløsning i tråd med forurensningsforskriften til bygget*

*R3 – Retningslinjer for behandling av dispensasjonssøknad for naust i LNFR*

*I tillegg til retningslinjene R1 skal følgende ivaretas i dispensasjonssøknaden:*

- *Naust skal fortrinnsvis plasseres i tilknytting til eksisterende naust*
- *Naust skal ikke hindre fri ferdsel i strandsonen*

## 2.5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner jf. § 11-7 nr.6

### 2.5.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner

*Retningslinjer:*

- *Tiltak i vassdrag som kan medføre nevneverdige ulemper for allmenne interesser må ha tillatelse (konsesjon) etter vannressursloven.*
- *Tiltak som kan hindre at miljømålene som er satt for vann og vassdrag i Forvaltningsplan for vannregion Nordland ikke nås er ikke tillatt.*

### 2.5.2. Drikkevann

- a) **VD1-13** er avsatt til nåværende drikkevann.

*Retningslinje: Se også hensynssoner H110 pkt. 3.1.1. Drikkevannskildene har vern etter Drikkevannsforskriften som gir rammer for tiltak og begrensninger som ligger til disse områdene.*





## 3. Bestemmelser til hensynssoner jf.§11-8

### 3.1. Sikrings-, støy- og faresoner jf.§11-8 a)

#### 3.1.1. Sikringssone drikkevannskilde med tilhørende nedslagsfelt

- a) Nedslagsfelt for drikkevann er avsatt med sikringssone **H110\_1-12** i plankartet.
- b) Det tillates ikke etablert nye utedøer eller andre tiltak som kan føre til risiko for forurensing innenfor nedbørsfeltet til drikkevannskildene.

*Retningslinje: Drikkevannskildene har vern etter Drikkevannsforskriften som gir rammer for tiltak og begrensninger som ligger til disse områdene.*

#### 3.1.2. Forurenset grunn

- a) Områdene **H190\_1-4** er avsatt til sikringssoner for forurenset grunn.
- b) Det tillates ikke arealbruk som medfører risiko for at miljøgifter eksponeres til omgivelsene, eller gir skader på mennesker eller miljø.

#### 3.1.3. Faresone ras- og skredfare

- a) Faresone **H310** markerer aktsomhetsområder for ras- og skredfare.
- b) Før tiltak kan finne sted innenfor hensynssonen skal ras- og skredfare være avklart av fagkyndig og hensyntatt.

#### 3.1.4. Faresone for flom

- a) Faresone **H320** markerer aktsomhetsområder for flom.
- b) Flomfare må vurderes og hensyntas ved regulering eller bygging innenfor faresone for flom.

#### 3.1.5. Faresone kvikkleire

- a) Faresone **H390\_1-7** markerer fareområder for kvikkleire.
- b) Før tiltak kan finne sted innenfor faresonen skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred.

*Retningslinje: det vises til krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.*

### 3.2. Sone med særlige hensyn jf.§11-8 c)

#### 3.2.1. Hensyn reindrift

- a) Områdene **H520\_1-8 og H520\_ 3601-3667** er angitt med særlig hensyn til reindrift.



- b) Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan være til ulempe for reindrifta.

### 3.2.2. Hensyn friluftsliv

- a) Områdene **H530\_1-2** er angitt med særlig hensyn til friluftsliv.
- b) Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan skade eller redusere verdien av eksisterende friluftsliv. Det er tillatt med etablering av stier, skilting og andre tiltak som fremmer bruken av områdene til friluftsmål.

### 3.2.3. Bevaring av naturmiljø

- a) Områdene **H560** er angitt med særlig hensyn til naturmiljø.
- b) Innenfor disse områdene skal det ikke etableres tiltak eller utøves aktiviteter som kan skade eller redusere verdien av eksisterende naturmiljø.

## 3.3. Båndleggingszone jf. § 11-8 d)

### 3.3.1. Båndlegging for regulering etter PBL.

- a) Området **H710\_1** er båndlagt i påvente av regulering. Kommunedelplan for fylkesvei 17 Storvika - Reppen gjelder i området.

### 3.3.2. Båndleggingszone etter lov om naturvern

- a) Områdene markert med hensynssone **H720\_1-17** er båndlagt etter lov om naturvern.
- b) Forvaltning skjer etter gjeldende Forskrift for verneområdene og er styrende for all bruk.

### 3.3.3. Båndlegging etter lov om kulturminner

- a) Områdene markert med hensynssone **H730** er båndlagt etter lov om kulturminner.

*Retningslinje: Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen, jr. § 3 første ledd: "Ingen må - uten at det er lovlig etter § 8 - sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje."*

*jr. § 8 første ledd: "Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet."*

*Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om at vedtaket er kommet fram til adressaten."*



### 3.4. Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret jf. §11-8 f)

- a) Innenfor områdene avsatt med hensynssone **H910** gjelder vedtatt reguleringsplan

*Retningslinje: Det vises til bestemmelse 1.1.2 ved motstrid mellom reguleringsplaner vedtatt før arealplanen og arealplanen.*