



Bindal
kommune

2022-2034

Kommuneplanens arealdel



**Bestemmelser
og
retningslinjer**

Høringsforslag juni 2022

Innhold

Innledning.....	3
1. Generelle bestemmelser	5
1.1. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (PBL § 11-6)	5
1.2. Plankrav (PBL §§ 11-9 og 11-10 nr. 1).....	5
1.3. Jord-/skogvern, reindrift, natur og kulturvern (PBL § 11 -9 nr. 6 og 7).....	6
1.4. Rekkefølgekrav (PBL § 11-9 nr. 4).....	6
1.5. Estetiske krav til bebyggelsen (PBL §§ 11-9 nr. 6 og 7).....	6
1.6. Universell utforming (PBL § 11-9 nr. 5).....	7
1.7. Byggegrenser mot sjø og vassdrag (PBL §§ 1-8 og 11-9 nr. 5)	7
1.8. Samfunnssikkerhet (PBL § 11-9 nr. 5 og 8).....	8
1.9. Støy (PBL § 11-9 nr. 6).....	8
1.10. Grønnstruktur (PBL § 11-9 nr. 6).....	9
1.11. Parkering (PBL § 11 -9 nr. 5).....	9
2. Bebyggelse og anlegg	9
2.1. Generelle bestemmelser (PBL § 11-9 nr 1).....	9
2.2. Boligbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 1, 11-9 nr. 4).....	9
2.3. Uteoppholdsareal og lekeplasser (PBL §§ 11-9 nr. 5 og 28-7)	9
2.4. Fritidsbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 1).....	10
2.5. Fritids- og turistformål (PBL § 11-7 nr. 1).....	10
2.6. Råstoffutvinning (PBL § 11-9 nr. 1)	10
2.7. Næringsbebyggelse (PBL 11-7 nr. 1).....	10
2.8. Idrettsanlegg (PBL. § 11-10 nr. 1).....	11
2.9. Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7 nr. 1).....	11
3. Samferdsel og teknisk infrastruktur.....	11
3.1. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 11-7 nr. 2).....	11
3.2. Krav til infrastruktur, byggegrense mot vei, avkjørsler, renovasjon og	12
energi (PBL § 11-9 nr. 3)	12
4. Grønnstruktur	13
4.1 Grønnstruktur (PBL § 11-7 nr. 3).....	13
5. Landbruk-, natur- og friluftformål, samt reindrift (LNFR).....	13
5.1 Generelle bestemmelser	13
5.2 LNFR-områder (PBL § 11-9 nr. 5).....	13
5.3 LNFRs-områder - spredt bebyggelse (PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 1 og 2)	14
5.3.1 LNFRs - områder for spredt bebyggelse kan i planperioden tillates bygd ut med	
følgende antall bygningsenheter/tomter:	15

6. Bruk og vern av sjø, vassdrag og strandsoner	16
6.1. Småbåthavn (PBL §§ 11-7 nr. 6 og 11-11 nr. 3).....	16
7. Hensynssoner	16
7.1. Sikrings- støy og faresoner (PBL § 11-8 a).....	16
7.1.1 Skytebane (H360).....	16
7.1.2. Sikringssone – nedslagsfelt drikkevann (H110).....	16
7.2. Hensynssone for landbruk, reindrift, friluftsliv og bevaring av kulturmiljø eller naturmiljø (PBL § 11-8c)	16
7.2.1. Hensyn reindrift (H520)	16
7.2.2. Hensyn friluftsliv (H530)	16
7.2.3. Bevaring kulturmiljø (H570).....	16
7.2.4 Båndleggingsområder (PBL § 11-8 d)	17
7.3 Detaljeringssoner (PBL § 11-8 nr. f).....	17
7.3.1 Gjeldende planer (H910)	17
8. Begreper og definisjoner	19

Innledning

Kommuneplanens arealdel er utarbeidet med hjemmel i plan- og bygningsloven av 2008 § 11-5 (LOV 2008-06-27 nr. 71).

Kommuneplanens arealdel 2022-2027 består av følgende dokumenter:

Juridisk bindende dokumenter:

- Kommuneplanens arealdel 2022-2027 – plankart. *Omfatter kommunens landarealer.*
- Kommuneplanens arealdel 2022-2027 – bestemmelser og retningslinjer med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 11-7 siste ledd. *Dokumentet består av generelle og tematiske bestemmelser som gjelder for flere arealformål, og særskilte bestemmelser til arealbruksformål og hensynssoner. Retningslinjer er ikke juridisk bindende. De kan ikke benyttes som direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men skal være orienterende og førende for videre planlegging, forvaltning og saksbehandling.*

Andre dokumenter:

- Kommuneplanens arealdel 2022-2027 – planbeskrivelse
- Kommuneplanens arealdel 2022-2027 – risiko- og sårbarhetsanalyse
- Kommuneplanens arealdel 2022-2027 – konsekvensutredninger av innspill til nye utbyggingsområder

Det er ikke anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet eller i bestemmelsene, jfr. plan og bygningslovens (PBL) § 1-6.

Bestemmelsene er sortert i Blå bokser dokumentet. Utfyllende retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av planen følger fortløpende og er vist med *kursiv*.

Henvisninger til paragrafer (§) i dette dokumentet viser til Plan- og bygningsloven (PBL) av 2008 hvis ikke annet er oppgitt.

Hovedretningslinjer:

I Samfunnsdelen til kommuneplanens arealdel ble det vedtatt arealpolitiske hovedmål og delmål.

Hovedmål:

Vi skal være en attraktiv kommune som bosted, for besøkende og bedrifter. Dette innebærer at Bindal kommune skal legge til rette for attraktive arealer for næringsetableringer og bosetting, både sentrumsnært og i grendene.

Delmål:

- Bindal kommune skal utvikle attraktive boligområder i tettstedene og legge til rette for fortsatt spredt bosetting. Det skal være mulig å fradele store boligtomter inntil 10 dekar når dette ikke kommer i konflikt med viktige landbruks-, natur-, friluft-, eller reindriftsverdier. Det skal legges til rette for utvikling av attraktive bomiljø.
- Bindal kommune skal utvikle service-, industri- og næringsarealer som dekker de behov som næringslivet har. Bindal kommune skal ha en positiv tilnærming til å innfri næringslivets ønsker om å utnytte naturressursene i kommunen til verdiskaping og utvikling av arbeidsplasser innenfor samfunnsmessig forsvarlige rammer.

- Bindal kommune skal legge til rette for en bærekraftig utvikling av strandsonen hvor arealplanen klart definerer utbyggingsområder. Bindal kommune skal ha en positiv tilnærming i forhold til å innfri befolkningens ønsker om bygging i strandsonen, der dette ikke kommer i konflikt med viktige friluftsliv- eller naturområder.
- Bindal kommune skal ha en bevisst arealbruk som legger til rette for levende bygder der dyrka jord holdes i hevd.
- Bindal kommune skal ha områder som legger til rette for aktivitet, rekreasjon og friluftsliv, og som bidrar til å styrke folkehelsen.
- Kommuneplanens arealdel skal legge til rette for arealbruk og bebyggelse som sikrer forutsigbarhet og rask saksbehandling.

1. Generelle bestemmelser

1.1. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (PBL § 11-6)

Gjennomføring av byggetiltak og fradeling av tomter etter PBL skal ikke skje i strid med den arealbruk som er vist i planen. Det samme gjelder arealbruk og andre tiltak som kan være til vesentlig ulempe i forhold til de avsatte formål.

- Bestemmelser av generell art gjelder for hele planområdet.
- Reguleringsplaner som vist i plankartet med sone (H910) gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel.

Forholdet til eksisterende reguleringsplaner:

Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanen er vist som felt med skravur/hensynssone over reguleringsformål. Der tilsvarende tema ikke er behandlet i reguleringsplan gjelder kommuneplanen og bestemmelser.

1.2. Plankrav (PBL §§ 11-9 og 11-10 nr. 1)

Areal avsatt til utbyggingsformål etter PBL § 11-7 nr.1, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter § 11-7 nr.2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som nevnt i § 20-1 (tiltak som krever byggetillatelse) er tillatt, med mindre annet er sagt under det enkelte formål.

Kommunen kan fravike plankravet for mindre utbygginger, inntil 4 nye boliger/fritidsboliger, ved fortetting, ombygginger og bruksendringer når følgende kriterier er oppfylt:

- Byggehøyder, volum og byggegrenser er i tråd med eksisterende struktur og underordner seg eksisterende bygg og utbyggingsstruktur.
- Prosjektet ikke er en etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.
- Utfylling i sjø når areal innenfor er regulert til havneformål. Arealbruken på utfyllingsområdet må inngå i reguleringsplan før området kan tas i bruk.
- Eldre reguleringsplan samsvarer med kommuneplan som kan benyttes som grunnlag.

Fravikelse av plankravet kan benyttes når omsøkte tiltak føyer seg inn i etablerte strukturer og ikke reiser prinsipielle problemstillinger.

Fortetting: Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirksomhet innenfor vedtatte utbyggingsområder som fører til høyere arealutnyttelse. Tiltak med inntil 4 nye boliger i områder vist som eksisterende boligbebyggelse krever normalt ikke utarbeiding av reguleringsplan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og øvrige bestemmelser ivaretas.

1.3. Jord-/skogvern, reindrift, natur og kulturvern (PBL § 11 -9 nr. 6 og 7)

- **Jord/skog:** Bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere dyrka eller dyrkbar mark enn 20 meter, jfr. kartbase AR5, eller i område med produktiv skog. I områder utlagt til bygge- og anleggstiltak må hensynet til jord-/skogvern veies opp mot andre formålsinteresser.
- **Reindrift:** Nye tiltak skal ikke plasseres tett opp mot flytt- og trekkleier for rein, eller i viktige beiteområder. Tiltak som hindrer reindriften rett til å flytte med rein, er ikke tillatt. Reindriften arealbrukskart skal legges til grunn ved vurdering. Ved tvil om tiltaket har konsekvenser for flytting av rein, skal uttalelse fra berørt reinbeitedistrikt og Statsforvalteren i Nordland innhentes.
- **Natur:** Tiltak skal ikke etableres slik at sårbare dyre- og plantearter eller at områder med regional eller nasjonal verdi blir skadelidende, jfr. naturbase.
- **Kulturvern:** Arealplanen viser ikke automatisk fredede kulturminner eller andre kulturminner vernet etter særlov. Tiltak som evt. måtte berøre disse må avklares med aktuelle myndighet. I områder med bevaringsverdige bygninger, andre anleggsmessige kulturminner, kulturmiljø og utvalgt kulturlandskap, stilles det strengere krav til estetisk tilpassing, byggeskikk og plassering. Tiltak som virker skjemmende og kommer i konflikt med kulturverninteressene, tillates ikke.

Hensynet til jord-/skogvern, reindrift, natur og kulturvern ligger som en generell plattform for kommunens arealbruk. Dersom disse interessene utfordres av tiltak skal interessekonflikten vektas og vurderes i forhold til hva som evt. går tapt og hva som oppnås.

1.4. Rekkefølgekrav (PBL § 11-9 nr. 4)

Områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke utbygges før det er avklart/etablert:

- Tilfredsstillende kommunalteknisk anlegg og energiforsyning.
- Opparbeidet areal for lek og fritidsaktiviteter for barn og unge.
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelseshemmede og fotgjengere.
- Sikker skolevei.

1.5. Estetiske krav til bebyggelsen (PBL §§ 11-9 nr. 6 og 7)

- Ny bebyggelse skal ha form, volum og materialvalg som er tilpasset naturlige og bygde omgivelser. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom, samt ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapstrekk.
- I alle plan- og byggesaker skal tiltakets estetikk i seg selv og i forhold til naturlige og bygde omgivelser vurderes. Dette omfatter vurdering av utforming, nær- og fjernvirkning m.v.
- Sammenhengende landskapstrekk skal ikke brytes. Nye bygg og tiltak skal plasseres og utformes med hensyn til god terrengtilpasning og minst mulig skjemmende inngrep som f.eks. sprengte skjæringer og store fyllinger.
- Kulturverdier i bebyggelsen skal ivaretas, både ved ombygginger og nybygging.
- Alle tiltak etter PBL § 20-1 som berører fredete kulturminner, kan ikke finne sted før kulturminnemyndighetene har fått melding om tiltaket og myndighetene har gitt dispensasjon eller tillatelse, jfr. Kulturminneloven.
- Verneverdige bygninger skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes.

Estetikk skal være en av flere faktorer som vurderes ved byggetiltak. Dette både for å ta hensyn til naturlige og bygde omgivelser, vår kulturhistorie og for å ha en bevist holdning om nye tiltak sett i sammenheng med det eksisterende.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak skal eventuelle kulturminner og kulturmiljø beskrives, og det skal vises hvordan man vil ta hensyn til disse.

1.6. Universell utforming (PBL § 11-9 nr. 5)

- Ved oppføring av publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer, skal universell utforming legges til grunn.
- Alle reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan universell utforming skal sikres, både innenfor planområde og mot tilstøtende planer.

1.7. Byggegrenser mot sjø og vassdrag (PBL §§ 1-8 og 11-9 nr. 5)

- I strandsonen langs sjøen gjelder som hovedregel en byggeforbudssone på 100 m målt i horisontalplanet ved middelvannstand, dersom det ikke er fastsatt annen byggegrense i plankartet eller i bestemmelsene. I enkeltsaker kan byggegrensen på 100 meter avvikes dersom en kartlegging av den funksjonelle strandsonen avviker fra 100 meters beltet. I områder med reguleringsplan, eller hvor det skal utarbeides reguleringsplan, vil byggegrense fastsettes gjennom reguleringsarbeidet og den funksjonelle strandsonen kan være en rettesnor.
- Byggegrensen mot sjøen kan etter nærmere vurdering og evt. høring, fravikes for oppføring av bebyggelse og mindre tiltak for landbruk, reindrift, fiske, fangst småskala næringsvirksomhet tilknyttet stedbunden næring, teknisk infrastruktur, småbåthavner og kaier/flytebrygger som er nødvendig for sikker adkomst (tilflott) til eiendom og ferdsel til sjøs. Det samme gjelder ved bygging og fortetting av naust-/sjøhusbebyggelse der ny bebyggelse underordnes etablert byggemønster.
- Ny bebyggelse må ikke beslaglegge eller stenge eksisterende passasjer, turstier og naturlig adkomst ned til og langs vannkanten, med mindre alternativ passasje eksisterer eller tilrettelegges.
- Langs vassdrag og innsjø er hovedregelen en byggeforbudssone på 50 meter. For Urdvollelva er byggeforbudssonen 100 meter. Flytebrygger og naust kan avvike fra dette byggeforbudet.

Avstand måles i horisontalplanet fra strandkant og/eller elvekant ved gjennomsnittlig vannstand.

I eksisterende regulerte områder, hvor det ikke er vurdert eller fastsatt byggegrense mot sjøen, må det i påvente av gjennomgang av regulering, foretas vurdering i den enkelte sak om konkrete tiltak utfordrer planens intensjoner og prinsipper.

1.8. Samfunnssikkerhet (PBL § 11-9 nr. 5 og 8)

- Planlegging og utbygging skal utføres slik at bygg og anlegg ikke tar skade av skred (kvikkleireskred, jordskred og steinsprang) og flom, jfr. temakart og det til enhver tids mest oppdaterte kunnskapsgrunnlag.
- All bebyggelse som har gulv lavere enn kote + 3.5 meter over havet må vurderes med hensyn til flomfare. Ut over fastsatt høydebestemmelse må det også ta hensyn til bølgepåvirkning, mulighet til avløpsløsning (risiko for tilbakeslag, jfr. sanitærforskiftene) m.v. Bestemmelsen kan fravikes for tiltak der dette er forsvarlig ut fra konstruksjon, bruk, funksjon m.v.
- Kaier, naust/sjøhus og andre tiltak mv. med konstruksjon og bruk som tåler sporadisk saltvannspåkjenning, kan plasseres med høyde fra kote +2.6 meter over havet og oppover. Det må da dokumenteres at det er dimensjonert og konstruert for dette. Mindre tiltak i forhold til eksisterende bebyggelse (tilbygg eller bruksendring inntil 50m² BRA) skal ha byggehøyde over kote 2,9.
- Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates vanligvis ikke, men kan i enkelte tilfeller gjennomføres der det er sikret flomavrenning i planlagte traseer med tilstrekkelig kapasitet. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres der det er praktisk gjennomførbart.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utarbeides ROS-analyse. ROS-analysen skal vise alle risikoforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål og eventuelle endringer i forhold som følge av den planlagte utbyggingen.

Alle reguleringsplaner og tiltak i strandsonen skal inneholde vurdering av effekt av havnivåstigning og bølgepåvirkning, samt avbøtende tiltak. Skredssikkerhet skal dokumenteres i plansammenheng.

Av miljøhensyn og av hensyn til risiko for flomskader bør bekker vanligvis ledes til utslipp i naturlige løp.

1.9. Støy (PBL § 11-9 nr. 6)

- Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021) eller senere retningslinjer som erstatter denne, skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyfølsom bruk. Om nødvendig skal avbøtende tiltak gjennomføres.
- Støyretningslinjene i T-1442/2021 gjelder ved planlegging av ny støyende virksomhet og av støyfølsom bebyggelse i støysoner.

Veg: For støyømfintlig bebyggelse (boliger, fritidsboliger, pleieinstitusjoner, skoler eller barnehager) langs sterkt trafikkerte veier, kreves det støyfaglig utredning som dokumenterer at støykrava i pkt. 1.3.1, jfr. Miljødirektoratets veileder T-1442-16 er oppfylt, jfr. også veileder M-128. Hvilke veier dette omfatter avklares i den enkelte reguleringsplan eller byggesak, men vil i hovedsak gjelde langs de fleste hovedveger/større gater innenfor tettsted med trafikkstøy nær bygning.

Primært skal plassering av bebyggelsen benyttes som støyskjerming. Støyskjermer bør unngås.

Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på søndager og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.

1.10. Grønnstruktur (PBL § 11-9 nr. 6)

- Ved utbygging av nye byggeområder, samt ved fortetting, skal overordnet grønnstruktur ivaretas og utvikles. Mindre tiltak som stier, gapahuger, tilrettelagte sitteplasser/bålplasser o.l. som fremmer bruken av områdene i natur- og friluftssammenheng, kan tillates.

1.11. Parkering (PBL § 11 -9 nr. 5)

- Parkering og antall parkeringsplasser skal fremkomme av planforslag eller søknad om tiltak. Det vises til Statens vegvesens håndbok for utforming og dimensjonering av parkeringsplasser for bil (Håndbok N100).

2. Bebyggelse og anlegg

2.1. Generelle bestemmelser (PBL § 11-9 nr 1)

- Arealformål innenfor kategorien bebyggelse og anlegg viser den dominerende arealbruken. Innenfor områdene vil det ved regulering også kunne bli avsatt arealformål til grønnstruktur, trafikkformål m.v.

2.2. Boligbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 1, 11-9 nr. 4)

- Formålet gjelder boligbebyggelse med tilhørende tekniske anlegg, garasje, uthus, veier, parkering og annet fellesareal.
- Ved regulering av framtidig og eksisterende boligområder, skal rekkefølgekrav, jfr. Pkt. 1.4 følges.
- Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30 %.

Alt areal avsatt til utbyggingsformål etter PBL § 11-7 nr.1, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter § 11-7 nr.2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som nevnt i § 20-1 (tiltak som krever byggetillatelse) er tillatt.

2.3. Uteoppholdsareal og lekeplasser (PBL §§ 11-9 nr. 5 og 28-7)

- Ved fortetting og ved etablering av nye boligområder skal det etableres tilstrekkelig lekeplasser og uteoppholdsareal. Detaljer avklares på eller reguleringsplannivå.
- Der det ikke kreves detaljplan skal uteoppholdsarealet være 200 m² for bolig, 150 m² for tomannsbolig, 50 m² for sekundærleilighet og 30 m² for konsentrert småhusbebyggelse. Alle boenheter skal ha tilgang til et større sammenhengende lekeområde.
- 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).
- Ved regulering av områder skal det tas med i rekkefølgebestemmelsene at lekeplass skal være ferdig opparbeidet senest samtidig med at de første boligene tas i bruk.
- Dersom lekeplasser og parkering ligger inntil hverandre, skal det være en fysisk og visuell skjerming.

2.4. Fritidsbebyggelse (PBL § 11-7 nr. 1)

- Formålet gjelder fritidsbebyggelse med tilhørende tekniske anlegg, garasje, uthus, veier, parkering og annet fellesareal.
- Bebygd areal (BYA) for alle bygninger på eiendommen skal ikke overstige 25 %. Det stilles ingen spesielle krav til bygningenes størrelse ut over dette. Forannevnte krav til fritidsbebyggelsen, gjelder alle områder avsatt til fritidsbebyggelse, også gjeldende reguleringsplaner.

2.5. Fritids- og turistformål (PBL § 11-7 nr. 1)

- Formålet gjelder fritids- og turistformål, herunder camping.
- Bebygd areal skal ikke overstige 30 %

Innenfor dette formålet kreves det ikke reguleringsplan for mindre utbygginger. Dette innebærer utvidelser av eksisterende bygg og oppføring av lager/uthus og naust i tilknytning til eksisterende utleieenhet. Innenfor planlagte områder kan det oppføres inntil tre utleieenheter med tilhørende lager/uthus og naust uten krav om reguleringsplan.

2.6. Råstoffutvinning (PBL § 11-9 nr. 1)

- Etablering eller utvidelse av masseuttak skal skje etter utarbeidelse av reguleringsplan. Likevel kan mindre masseuttak og mindre utvidelser etter vurdering av om tiltakets totale virkning på omgivelsene ikke er vesentlige, etableres uten reguleringsplan.
- Landskapsmessige og estetiske hensyn skal vektlegges ved planlegging og gjennomføring av masseuttak slik at uttaksområdet avsluttes med god tilpassing til omgivelsene og tilrettelagt for planlagt/påregnelig etterbruk.

Sammen med planforslag skal det utarbeides driftsplan som beskriver forutsetninger og tiltak før, under og etter driftsperioden. I område med løsmasser skal området i størst mulig grad føres tilbake til opprinnelig form etter driftsfasen.

2.7. Næringsbebyggelse (PBL 11-7 nr. 1)

- Formålet gjelder næringsbebyggelse og omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet og øvrig næringsvirksomhet.
- Næringsbebyggelse skal plasseres og utformes slik at det ikke vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende boligbebyggelse eller allmenne interesser med tanke på støy, forurensning, trafikk eller andre negative konsekvenser for miljø og naboer. Ved behov skal det som del av byggetiltak etableres buffersoner, fortrinnsvis vegetasjon, som skjermer nærliggende bebyggelse.
- Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 60 %.

2.8. Idrettsanlegg (PBL. § 11-10 nr. 1)

- I områder for nåværende idrettsanlegg tillates bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet. Ved søknad om vesentlig endring eller utvidelse innenfor områder kreves regulering.
- Det stilles krav til detaljert reguleringsplan i alle områder for framtidig idrettsanlegg. Likevel kan mindre idrettsanlegg, etter vurdering av om tiltakets totale virkning på omgivelsene ikke er vesentlige, etableres uten reguleringsplan.

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

2.9. Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7 nr. 1)

- Naustområde er merket N i plankartet
- Naust skal ha et bebygd areal (BYA) på maks 50 m².
- Naustbebyggelse skal normalt plasseres i grupper og gis en enhetlig utforming med basis i lokal (områdetypisk) byggeskikk, takvinkel mellom 30-40 gr. Avstand mellom bygg kan være 2-4 m.
- Det kreves ikke reguleringsplan for naustområdene

Med "naust" forstås uthus i strandsonen for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskap. Naust skal ikke innredes eller benyttes som fritidsbolig, bolig eller annet rom for varig opphold. Naust skal utformes i samsvar med tradisjonell byggeskikk med variasjon og oppdeling som er vanlig i tradisjonelle naustmiljø og med beskjedent vindusformat.

Der ny naustbebyggelse etableres i tilknytning til eksisterende, skal utforming, materialvalg og farge være tilpasset og underordne seg denne. Det er ikke anledning til bygging av plattinger eller andre utvendige faste innretninger, utover nødvendig kaianlegg og/eller båtopptrekk. Det er ikke anledning til å gjerde inn tomta, eller bygge frittstående plattinger som privatiserer området eller hindrer fri ferdsel.

3. Samferdsel og teknisk infrastruktur

3.1. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 11-7 nr. 2)

- Formålet gjelder hoved infrastruktur som veier, sykkelveier, havn og traseer for teknisk infrastruktur.
- Mindre justeringer av vegtrase, siktutbedring, opparbeiding av møteplasser, sikringstiltak og lignende innenfor eiendomsgrensen til vegarealet kan gjøres uten reguleringsplan.
- Krav til sikt og utforming av avkjørsler skal oppfylles i samsvar med Statens vegvesen sine håndbøker.

3.2. Krav til infrastruktur, byggegrense mot vei, avkjørsler, renovasjon og energi (PBL § 11-9 nr. 3)

- Det kan kreves tilknytningsplikt til offentlig vann og avløpsanlegg for bolig og fritidsbebyggelse.
- Alternative løsninger for bruk av fornybar energi og lavt energiforbruk skal vurderes.
- Ved utbygging av nye områder og ved nybygg/ombygging/bruksendring skal det settes av areal til renovasjon, adkomst og interne trafikkarealer.
- Der det etter kommunens vurdering er nødvendig kan det kreves snuplass for bil på egen grunn.
- Den til enhver tid gjeldende **Rammeplan for avkjørsler i Nordland**, skal legges til grunn ved søknad om avkjørsel på fylkesveier.
- Avkjørsler til private veier skal tilfredsstillende de samme krav til utforming som avkjørsler til offentlige veier.
- Private veier med flere enn 7 bolig- og landbrukseiendommer, vurderes i arealplansammenheng tilsvarende som kommunale veier.
- Der det ikke er vist byggegrense i reguleringsplan, gjelder følgende byggegrense for plassering av bebyggelse (målt fra midten av veien):
15 m fra kommunal veg.
30 m fra andre Fv.
50 m fra Fv. 17
- Ved regulering av utbyggingsområde skal valgte løsninger for energiforsyning beskrives.
- Høyspenningsanlegg: Det er ikke tillatt å føre opp boliger, skoler eller barnehager nærmere eksisterende kraftlinjer enn:

Spenning	Avstand (minimum horisontale avstand)
420 kV-800A	105 meter
300 kV-800A	67 meter
132 kV-200A	37 meter
20 kV-20 A	10 meter

- Strømførende jordkabel: For bebyggelse for opphold av personer er byggegrensen fra strømførende jordkabel med spenning på 22 kilovolt og mer minimum 6 meter fra senterlinjen. Det skal ikke være lekeareal innenfor denne byggegrensen.

Statens vegvesen gir nødvendige avkjørselstillatelser i henhold til vegloven. Kommunen gir nødvendige tillatelser på kommunal vei. Avkjørsler fra fylkesvei skal skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Følgende holdningsklasser legges til grunn for nye avkjørsler eller utvidet bruk av avkjørsler til fylkesvegnettet:

- *Fv. 17 og Fv. 801 - streng holdning*
- *Andre Fv. - mindre streng holdning*

➤ *Streng holdning: Antall avkjørsler må være begrenset. Holdningen gjelder også for driftsavkjørsler. Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger stadfestet reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter vegloven.»*

Holdningsklassene langs fylkesveier gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Klassene viser ansvarlige myndigheters holdning til etablering av nye, og utvidelse av eksisterende, avkjørsler langs veistrekninger.

4. Grønnstruktur

4.1 Grønnstruktur (PBL § 11-7 nr. 3)

- Formålet omfatter friområde, park, naturområde og turdrag. Innenfor områdene tillates ikke tiltak som er i konflikt med områdenes funksjon/hensikt.

5. Landbruk-, natur- og friluftsmål, samt reindrift (LNFR)

5.1 Generelle bestemmelser

- Alle tiltak eller fradeling av tomt til ulike tiltak innenfor LNFR-områdene skal avklares i forhold til de særlovsinteressene som berøres.
- I LNFR-områdene kan det i tillegg til den bebyggelse som er tilknyttet stedbunden næring også tillates mindre tiltak som fremmer bruken av områdene til allment natur- og friluftsliv (eks. gapahuker, stier, små parkeringsplasser o.l.) Slike tiltak kan ikke fine sted før det foreligger reguleringsplan.
- Ved rasjonalisering i landbruk og med landbruksmyndighetenes anbefaling, kan bestemmelsene for LNFR-områdene fravikes ved fradeling av tomt til eksisterende gårdsbebyggelse, som tas ut av bruk eller til tomt til bolighus eller fritidshus når landbrukseiendommen selges som tilleggsareal til gårdsbruk i aktiv drift.
- Lokalisering av ny landbruksbebyggelse i 100 metersbeltet lang sjø, skal ikke skje nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse.
- På fradelte og bebygde tomter til bolig- og fritidsbebyggelse som ikke berører byggeforbudssoner (strandsonen, byggegrenser langs veg, verneområder mv.) kan tiltak uten søknadsplikt (jfr. PBL. § 20-5) gjennomføres.
- Det skal ikke plasseres bebyggelse, utenom bebyggelse tilknyttet landbruksnæringen, på dyrka mark eller produktivt skogareal. Bebyggelsen skal ikke plasseres nærmere dyrka mark enn 20 meter.

5.2 LNFR-områder (PBL § 11-9 nr. 5)

- I LNFR-områder er det ikke tillatt å sette opp ny bebyggelse eller andre varige konstruksjoner eller anlegg, eller fradele tomt til samme formål, som ikke er knyttet til stedbunden næring, landbruksdrift eller allment friluftslivsformål.
- Nye tiltak i tråd med LNFR formålet, skal ikke være i strid med noen av de andre interessene som formålet er ment å ivareta.

Mindre om- og påbygninger av eksisterende bebyggelse samt gjenoppbygging etter brann/erstatningsbygg, tillates under forutsetning av at det ikke blir flere boligenheter. Det tillates også å bygge opp eksisterende bygg i samme stil og utforming.

Fradeling og bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til bolig- og fritidsbebyggelse kan tillates i forbindelse med salg av landbrukseiendommer.

Det er ikke tillatt med oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av hyttebebyggelse i kommunens LNFR-områder. Vesentlig utvidelse vil være hvis bebyggelsen overskrider 50 % av bestående grunnflateareal.

*Se veileder **Garden som ressurs H-2401** for mer informasjon om stedbunden næring.*

5.3 LNFRs-områder - spredt bebyggelse (PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 1 og 2)

- Nye enheter er tillatt innenfor disse områdene når de etableres innenfor de generelle hensyn til jordvern, reindrift, landskap, natur og kulturvern jfr. 1.3. Bebyggelsen skal plasseres slik at en får en rasjonell utnyttelse av arealene i forhold til spredt bebyggelse, men også slik at den ikke er til hinder for almen ferdsel eller stenger for videre utnyttelse av områdene til spredt bebyggelse. Følgende kriterier gjelder:
- Nye enheter til bolig- og fritidsbebyggelse skal plasseres underordnet landskap/terreng/vegetasjon og ta hensyn til annen bebyggelse m.h.t. utsikt, skjermet uteplass m.v.
- Maks tomtestørrelse for nye boliger er 10 dekar.
- Maks tomtestørrelse for nye fritidsboliger er 2 dekar. Ved lokalisering av de enkelte enheter skal det også tas hensyn til og illustreres i kart, plass til nødvendige og påregnelige fellesfunksjoner som adkomst, parkering, felles havn/landingsplass, andre fellesfunksjoner (badeplasser/utsiktspunkter) m.v.
- Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30 % for bolig og 25 % for fritidsbebyggelse og 50 % for næringsbebyggelse.
- For naust skal bebygd areal ikke overstige 50 m².
- For byggeaktivitet som innebærer at det oppstår ny gruppebebyggelse på mer enn 3 boliger eller mer enn 2 fritidsboliger kreves reguleringsplan, jfr. PBL 11-9.
- Bygning kan ikke oppføres nærmere sjø og vassdrag enn 50 meter fra strandlinjen målt horisontalt ved alminnelig høyvann. Naust, flytekaier o.l. for sikring av adkomst, kan etableres nærmere sjø og innsjø enn 50 meter, primært som fellesanlegg for flere eiendommer.
- Tiltak i 100-meters beltet langs sjø tillates ikke dersom det er til hinder for allmenn ferdsel.
- Det skal ikke plasseres bebyggelse ved registrerte kulturminner
- Næringsbebyggelse. Småskala næringsbebyggelse tilknyttet stedbundet næring eller basert på stedlig ressursgrunnlag kan etableres. For ny næringsbebyggelse med samlet BYA > 1000 m², kreves reguleringsplan.
- Dersom lokaliseringsspørsmål utløser arealbrukskonflikter eller reiser planmessige og prinsipielle spørsmål m.v., kan dette utløse reguleringskrav for området.

5.3.1 LNFRs - områder for spredt bebyggelse kan i planperioden tillates bygd ut med følgende antall bygningsenheter/tomter:

Rammer for spredt bolig-, fritids-, eller næringsbebyggelse m.v. innenfor LNFR spredt, planperioden 2022-2027						
Nr.	Lokalisering - Områdenavn	Bolig Max	Fritidsbolig Max	Næring Max	Naust Max	Areal dekar
1	Kjellsand – bru v/ Øya	1	2	1	2	2252
2	Bru v/ Øya - Bogen	1	2	1	2	2114
3	Bogen	1	0	1	1	77
4	Valen - Kjelleidet	1	2	1	1	1733
5	Kjelleidet	1	1	0	0	102
6	Lysfjord	1	1	0	1	606
7	Storheil - Solstad	1	2	2	2	4543
8	Kveinsjøen - Bøkestad	1	2	1	1	2162
9	Vikestad - Kalvik	1	2	1	2	1518
10	Åkvika	0	1	0	2	371
11	Skjelsviksjøen - Røytvoll	1	2	1	3	2052
12	Hildiringsflaugan - Saghaugen	0	1	0	1	372
13	Hjartøya	0	1	0	1	588
14	Langenget	0	1	0	1	72
15	Årsand - Kolbotnet	0	1	0	1	1471
16	Vassås - Bangstad	1	3	1	2	5319
17	Heimen – Fuglstad	1	2	1	1	7699
18	Staurnesodden - Øyen	0	2	0	0	33
19	Øksninga - Staurnesodden	0	3	0	0	29
20	Øksninga Dalen	0	1	0	1	1805
21	Liasjøen – Skåren	0	1	0	1	458
22	Imøya	0	1	0	1	2002
23	Sætran	0	1	0	1	156
24	Skotnes	1	2	0	1	1730
25	Målvika - Bjørnvika	1	3	1	1	7181
26	Storvatnet	0	2	0	1	4274
27	Kolsvika	0	1	0	1	206
28	Åbjørgården	0	0	1	0	36
Totalt antall av hver bygningstype		14	41	13	32	51113

6. Bruk og vern av sjø, vassdrag og strandsone

6.1. Småbåthavn (PBL §§ 11-7 nr. 6 og 11-11 nr. 3)

- Formålet omfatter småbåthavn med nødvendig parkering, tekniske anlegg og servicebygg.
- I område regulert til småbåthavn skal tiltak som krever søknad etter PBL §§ 20-1 og 20-2 inngå i reguleringsplan før tiltak kan godkjennes.
- Det kan gis tillatelse til utlegg/anlegg i sjø for samlet inntil 10 småbåtplasser uten reguleringsplan, dersom tiltaket ikke utløser behov for ny adkomstvei, parkering eller bygg.

Reguleringsplan skal vise marinaanlegg og arealbruk på land (opplagsplass på land, tilkomst til offentlig vei, servicebygg, parkeringsplasser o.l.).

7. Hensynssoner

7.1. Sikrings- støy og faresoner (PBL § 11-8 a)

7.1.1 Skytebane (H360)

- Sone H360 angir område med potensiell fare for liv og helse. Eventuelle nye tiltak innenfor området kan kun tillates dersom bruken av skytebanen ikke utgjør en risiko.

7.1.2. Sikringssone – nedslagsfelt drikkevann (H110)

- I nedslagsfeltene for drikkevann er det ikke tillatt å iverksette tiltak som kan ha negativ virkning på vannkvaliteten i området, jfr. Pbl. § 1-6 og forskrift om vannforsyning og drikkevann.

7.2. Hensynssone for landbruk, reindrift, friluftsliv og bevaring av kulturmiljø eller naturmiljø (PBL § 11-8c)

7.2.1. Hensyn reindrift (H520)

Flytteleier for rein som er avsatt i plankartet som hensynssone. Tiltak i hensynssonen som er til hinder ved flytting med rein, er ikke tillatt. Ved tvil om tiltaket har konsekvenser for reindriften rett til å flytte med rein, skal uttalelse fra berørt reinbeitedistrikt og Statsforvalteren innhentes. Også ved tiltak like inntil hensynssone reindrift, bør reinbeitedistrikt og Statsforvalteren høres.

7.2.2. Hensyn friluftsliv (H530)

Hensynssonene omfatter områder som har særlig verdi for friluftsliv. I disse områdene skal landskaps- og friluftsinnteresser prioriteres og vektlegges. Innenfor sonene er det ikke tillatt med tiltak som hindrer tilgang til og bruk av området til friluftsliv, eller reduserer opplevelsesverdi på annet vis.

7.2.3. Bevaring kulturmiljø (H570)

Hensynssonen omfatter områder som har særlig verdi som kulturmiljø. I disse områdene skal

Kulturminneverdiene vektlegges, og tiltak bør fremme vern av kulturmiljøet. Tiltak skal lokaliseres og utformes slik at de underordner seg og bygger opp om eksisterende kulturmiljø. Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som kommer i konflikt med verdifulle kulturminner.

7.2.4 Båndleggingsområder (PBL § 11-8 d)

H720_1: Voynmyra Naturreservat (myr)
H720_2: Blindkjølen naturreservat (barskog)
H720_3: Eidsvatnet naturreservat (barskog)
H720_4:Reppen naturreservat (rik løvskog)

7.3 Detaljeringssoner (PBL § 11-8 nr. f)

7.3.1 Gjeldende planer (H910)

Hensynssonene H910 omfatter område der eksisterende kommunedel- og reguleringsplaner med bestemmelser fortsatt skal gjelde jf. planbeskrivelsens avsnitt 4.1. Der tilsvarende tema ikke er behandlet i kommunedelplan/reguleringsplan gjelder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel 2021-2026.

Feltkode	Plannavn
202002	Peacepainting Center
202001	Parkveien
201803	Lilleheilsodden
201802	Brukstomta Næringspark
201703	FV. 17 Holm Ferjeleie
201701	Terråk sentrum
201401	Gang- og sykkelvei Terråk - Fallbekkvatnet
201301	Kalvik kai
201101	Langstranda panorama
200903	Bruneset camping
200902	Byggøy
200901	Terråk sentrum
200502	Åsheim 2
200501	Terråk småbåthavn
200403	Porsvika
200402	Hollup
200303	Nessahaugen 2
200302	Storheil hyttefelt
200301	Terråk sentrum
200201	Langmarka hyttefelt
200007	Myra hyttefelt

200006	FV 01 Hp. 01 Terråk-Fuglstad, Heimatunnelen - Flostraumen bru og Øvja bru, Fuglstad
200005	Fiskerosen 1
200003	Rasteplass - RV17 Kollstraumen, Årsandøy
200002	Fiskerosen 2
200001	Lian hyttefelt
199903	Åsen boligfelt
199902	Røytvoll utleieområde
199901	Serviceområde Bogen II
199501	Aunvik
199402	Hagan hyttefelt og campingplass
199401	Skytebane Helstad
199305	Terråk sentrum 2B - Smestad
199303	Lessengmoen lysløype
199301	Kalvikheia hyttefelt
199203	Løvoll
199202	Vassenden
199102	Fv 1 Terråk-Fuglstad, parsell: Flostraumen bru-Tåsenflyet
199001	Ytre Kjelleidet
198903	Bindalseidet B
198902	Nordheim hytteområde
198901	Mana hyttefelt
198803	Kalvik hyttefelt
198801	Åsheim
198703	Terråk sentrum 1B
198603	Stokkvikåsen
198602	Kolsvikbugen 1 og 2
198601	Kalvik boligfelt
198504	Solstad II
198503	Øya Horsfjord
198502	Kjellsand hyttefelt
198403	Terråk sentrum
198402	Røytvollnesset
198302	Heian hyttefelt
198301	Terråk Vest
198101	Bindalseidet
198003	Løkroken
198002	Solstad
198001	Langstrandhøgda industriområde
197803	Aspvika
197801	Toppen II

8. Begreper og definisjoner

Begrep	Definisjon
Fortetting	Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirkosomhet innenfor vedtatte utbyggingsområder som fører til høyere arealutnyttelse.
Hytteenhet	Fritidsbolig med sekundærbygg som uthus, anneks, grillhus o.l.
Konsekvensutredninger	Konsekvensutredninger er en metodikk for vurdering av tiltak og konsekvens av dette. Metoden er benyttet på innspill til arealplanen og skal benyttes generelt på nye innspill (dispensasjoner) og i forbindelse med tiltak som ikke har lokalisering (eks. spredt bebyggelse i LNFRs-områder).
Naust/sjøhus	Bygg for oppbevaring av båter, utstyr og redskaper. Omfatter ikke rom for varig opphold.
Småskala ervervsbebyggelse	Mindre næringsvirksomhet som drives som tilleggsnæring til stedbunden næring. Eks. produksjon av ”kortreist mat”, mindre turist-/overnattingsstilbud og lignende. Behøver ikke være basert på eiendommens eget ressursgrunnlag.