

# Arealplanbestemmelser

## Hovedplan - bestemmelser

Gjelder i hele kommunen dersom ikke annen arealplan (f eks lokale reguleringsplaner, kommunedelplaner m v ) bestemmer noe annet.

*Vedtatt av Rødøy kommunestyre 20. juni 2001*

### **AREALDELEN TIL KOMMUNEPLAN FOR RØDØY KOMMUNE - BESTEMMELSER** ( kfr. Plan- og bygningslovens § 20-4)

#### **Krav om reguleringsplan/bebyggelsesplan:**

I områder hvor det planlegges opparbeidet en gruppe på minst 2 boliger eller 2 fritidsboliger innenfor LNF-sone B-områder, kan arbeid, tiltak eller fradeling til slikt formål ikke finne sted før området inngår i bebyggelsesplan eller reguleringsplan. Med område forstås en eiendom, dvs. et bruksnummer. For landbrukseieendommer forstås et område som en driftsenhet, jfr. jordlovens definisjoner.

#### **Rekkefølge av utbygging m.v.:**

Ved bebyggelse skal det taes hensyn til kulturlandskapet, eksisterende vegetasjon og den lokale byggeskikken. Bygging kan ikke finne sted før kommunikasjons-, vannforsynings-, avløps- og elektrisitetsforholdene er tilfredsstillende etter den kommunale bygningsmyndighetens skjønn.

#### **Avkjørsler:**

Ved lokalisering av tiltak i lovens §§ 81, 84, 86b og 93 i landbruks-, natur- og friluftsområder, gjelder slike bestemmelser for avkjørsler:

- Langs Rv17 skal det praktiseres en "streng" holdning til avkjørsler. Dette innebærer at:
  - Antall avkjørsler til vegen må være meget begrenset. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
  - Gårdsbruks hovedavkjørsel kan tillates når den oppfyller de tekniske krav etter vegnormalene.
  - Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger stadfestet reguleringsplan, eller godkjent detaljplan etter vegloven, som godkjenner en slik løsning. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på fremtidig utviklingsmulighet.
  - Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere fra før.
  
- Langs øvrige offentlige veger i kommunen praktiseres en "lite streng" holdning til avkjørsler. Dette innebærer at:
  - Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at de tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles. Der forholdene ligger til rette for dette, kan adkomst henvises til nærliggende, eksisterende avkjørsel.

#### **Lekeareal:**

Ved boligbygging skal leke- og oppholdsmulighetene for barn og unge vurderes. I rimelig nærhet fra boligen skal det være mulig for lek og opphold for barn( 1-7 år) og voksne, og lekearealene skal ha solrik beliggenhet, være best mulig skjermet mot støy, vind og snødrev samt sikret mot forurensning og annen helsefare.

#### **Landbruks-, natur- og friluftsområde**

*LNF-sone A* : I disse områdene er fritidsbebyggelse, spredt boligbebyggelse og ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring, ikke tillatt.

Bygg og anlegg for allmenn friluftsinnteress kan tillates. Slik bebyggelse kan ikke finne sted før området inngår i bebyggelsesplan.

*LNF-soner B* : I disse områdene kan spredt boligbebyggelse, ervervsbebyggelse og fritidsbebyggelse finne sted. Bebyggelsen må ikke komme i konflikt med landbruks-, vannforsynings-, natur-, friluft-, kulturvern- og reindriftsinnteresser. Bygging i 100-meters beltet er ikke tillatt.

I høyreliggende områder med fjellkvaliteter tillates ikke spredt bebyggelse utenom stedbunden næring.

Det settes følgende grense for ny spredt utbygging i LNF-B-områdene innenfor planperioden :

Område	Grensebeskrivelse	Antall boliger	Antall fritidshus
Nordnesøy	Gnr. 1	6	4
Storselsøy	Gnr. 2	4	3
Sundøy	Gnr. 3	2	2
Selsøyvik/Rangsund	Gnr. 4, 5 og 6	6	4
Gjersvik-Langnes	Gnr. 7 og 8	3	3
Stensland-Øresvik	Gnr. 9, 10 og 11	8	4
Tømmerdal-Gjervalen	Gnr. 12, 13, 14,15 og 16	2	2
Skivik-Oldervik	Gnr. 17, 18 og 19	6	4
Hellervik-Hammerhei	Gnr. 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28 og 29	0	0
Telnes-Strømsvik	Gnr. 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 og 41	6	3
Eivik-Værnes Nordre	Gnr. 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 og 50	5	3
Kvalvik-Aarnes	Gnr. 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 og 58	2	2
Tjong Nedre-Segelfore	Gnr. 59, 60, 61, 62 og 63	8	3
Vågenge-Strosteinøren	Gnr. 64, 65, 66, 67 og 68	6	3
Svinvær-Otervær	Gnr. 69 og 70	0	0
Gjessøy-Flatøy	Gnr. 72, 73, 74 og 75	0	2
Gjerøy Nordre-Gjerøyhavn	Gnr. 76, 77 og 78	5	2
Rengen Ytre og Indre	Gnr. 79 og 80	0	0
<b>Sum, hele kommunen :</b>		<b>69</b>	<b>62</b>

Spredt fritidsbebyggelse må ikke plasseres nær eksisterende helårsbebyggelse og ikke plasseres slik at den forringer bokvalitet m.m. for helårsbebyggelsen, herunder utsikt, adkomst til sjø, strand og turområder.

Som retningsgivende bør fritidsbebyggelse ikke plasseres nærmere eksisterende helårsbebyggelse enn 100 meter.

For områder langs innsjøer større enn 2 daa og langs følgende elver:

- Gjervalelva
- Sørfjordelva
- Reppaelva
- ?Litlfjordelva?
- Segeraaen

kan fritidsbebyggelse ikke finne sted nærmere enn 50 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.

Det tas landskapshensyn, og på odder, nes, mindre øyer og holmer med svak vegetasjon og åpne terrengforhold er bebyggelse ikke tillatt.

Naust kan oppføres nærmere innsjøer og sjøen enn 50 meter.

*LNF-n*: Viktig naturområde.

I disse områdene er det dokumentert naturverdier som det bør tas spesielle hensyn til.

I disse områdene er bebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring, ikke tillatt.

*LNF-v*: Viktig viltområde.

Dette er områder som er viktige for ulike viltarter, spesielt fugler. I disse områdene må det ikke settes i gang tiltak som vil være til skade for viltet.

I disse områdene er bebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring, ikke tillatt.

*LNF-f*: Viktig friluftsområde.

Dette er områder som benyttes mye som utfartsområder, og som har stor verdi for friluftslivet og som trivselsmoment i nærmiljøet.

I disse områdene er bebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring, ikke tillatt.

### **Båndlagte områder.**

**Områder som er eller skal båndlegges for nærmere angitte formål i medhold av denne eller andre lover og områder for forsvaret.**

*I planen er markert Saltfjellet/Svartisen nasjonalpark (SSN: kfr. kgl. Res. Den 8. september 1989) og område hvor rikspolitiske bestemmelser gjelder (RB) i forbindelse med planene om kraftutbygging (Melfjordutbyggingen). De rikspolitiske bestemmelser setter forbud mot bygge- og anleggstiltak som omfattes av plan- og bygningslovens bestemmelser, unntatt nødvendige tiltak knyttet til en gitt konsesjon for vannkraftutbygging.*

### **Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (PBL § 20-4 nr. 5)**

#### **FLERBRUKSOMRÅDER - FFFNA**

Flerbruksområde for fiske-, ferdsel-, friluft-, natur- og akvakulturformål.

Dette er områder med verdi for flere brukstyper, men hvor disse generelt likestilles i forhold til hverandre. Ny akvakultur tillates, dersom det dokumenteres at ingen av de andre formålene blir skadelidende.

#### **Retningslinjer for flerbruksområder**

Tiltak og arbeid som er i konflikt med de dokumenterte interessene i hvert enkelt område vil ikke bli tillatt.

Hensynet til fiskerinæringen skal generelt (også i uplanlagte områder) tillegges stor vekt i konfliktilfeller.

Ved kaste- og låssettingsplasser, har fiske prioritet i den perioden fiske pågår. Annen arealbruk fortsetter som i dag.

#### **AKVAKULTUR**

Områder merket A- blå sirkel : Områder avsatt til akvakultur

A nr. 01-35 : Områder til planlagt ny akvakultur

### ***Retningslinjer for akvakultur***

Innenfor områder avsatt til akvakultur vil kommunen tillate lokalisering for oppdrett av fisk og skalldyr, såfremt anlegget ikke kommer i konflikt med gjeldende lovverk (oppdretsloven, forurensningsloven, saltvannsfiskeoven, fiskeesykdomsloven, havneloven og reindrifstloven). De utlagte oppdrettssonene skal prioriteres ved fremtidig lokalisering.

Nye lokalitetsvalg må avklares i hvert enkelt tilfelle gjennom konsesjons- og lokalitetssøknad og det skal være offentlig høring på lokaliseringen. Det er forbud mot ferdsel 20 meter fra, og fiske 100 meter fra anleggene. Inntil anlegg er etablert og tatt i bruk eller dersom det er satt ut av drift, kan ferdsel, fiske og friluftsliv foregå uhindret. Når oppdrettsvirksomhet opphører eller ikke følger de gitte vilkår, vil kommunen kreve fjerning av anlegg som er skjemmende for miljøet eller til hinder for annen bruk.

### **NATUROMRÅDER**

Merket: N.

Formålet med "naturområder" er å verne om og gjøre oppmerksom på viktige/sårbare bestander av dyre- eller plantearter.

### ***Retningslinjer for naturområder***

Tiltak og inngrep må ikke endre stedlige forhold som på en unaturlig måte kan forringe eksisterende tilstand og verdi.

Allmen ferdsel, fiske og friluftsliv kan fortsette som før.

### **FRILUFTSOMRÅDER**

Merket: F.

Områdene er betegnet som særlig viktige da de har spesiell verdi som utfartsområder og badeplasser m.v.

### ***Retningslinjer for friluftsområder***

Arbeid og tiltak som kan bli til hinder for utøvelsen av friluftslivet, eller redusere områdets kvalitet som friluftsområde vil ikke tillates.

Friluftsområdet vil ikke være til hinder for fiske og ferdsel.

### **UPLANLAGTE OMRÅDER**

Uplanlagte områder omfatter områder av kystsonen som ikke er avsatt til spesielt formål. Dette er områder hvor det ikke foreligger spesielle planer om aktiviteter utover dagens bruk. I disse områdene er fiske og ferdsel de viktigste aktiviteter.

De 2 områdene er Valvær-Innmyken og Nordfjorden. Valvær-Myken er uplanlagt i denne revisjonen av kommuneplanens arealdel i påvente av sluttbehandlingen av Kystverneplan for Nordland.

Nordfjorden er uplanlagt i påvente av hvorvidt oppdrettsaktiviteter kan skje i ytre deler av fjorden.

I uplanlagte områder er det ikke foretatt noen avklaring mellom de ulike interessene. Søknader om eventuell utnyttelse av området avklares gjennom det aktuelle lovverk.

### **Andre retningslinjer for arealdelen:**

1. Innenfor område LNF-sone A med tekst "fremtidig kraftutbygging", må det ikke iverksettes tiltak som kan komme i konflikt med fremtidige anlegg for vannkraft.

2. Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen.

" 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 kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje" (§ 3, 1. ledd).

" Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 1. ledd, må vedkommede 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 vedtaket er kommet frem til adressaten" (§ 8, 1. ledd).

Vedkommende myndighet er kultur- og fritidsavdelingen, Nordland fylkeskommune.

### **Retningsgivende bestemmelser om fritidsbebyggelse i LNF-områder:**

#### **§ 1**

Tomt som fradeles til fritidsformål skal ikke overstige 500 m<sup>2</sup>.

#### **§ 2**

Hyttene oppføres i en etasje med maksimal grunnflate på 85 m<sup>2</sup>, eksklusiv eventuelt uthus. Tak skal utføres som saltak med takvinkel mellom 15 - 30 grader.

#### **§ 3**

For uthus gjelder at disse skal bygges i sammenheng med fritidshuset/hytta og tilpasses denne med hensyn til materialvalg, form og farge. Uthusets grunnflate skal ikke overstige 15 m<sup>2</sup>. Terrasse/balkong skal ikke overstige 20 m<sup>2</sup>. Det tillates kun ett frittliggende uthus pr. fritidseiendom.

#### **§ 4**

Byggene må best mulig falle sammen med terrenget, og skal ha rektangulær form. Der høyde på grunnmur etter byggemyndighetens skjønn blir liggende for høyt over terrengnivå, skal denne blendes med gråstein eller torv. Byggemyndigheten kan også sette krav om maks. byggehøyde. Veggene skal kles med trepanel eller annen laft. Alle bygninger skal beises eller males i farger som passer til omgivelsene. Tak skal tekkes med materiale med matt, mørk virkning. Pipestokken føres ikke høyere enn nødvendig.

#### **§ 5**

Det skal ikke fjernes mer vegetasjon enn det som er nødvendig for plassering av hyttene.

#### **§ 6**

Fra disse bestemmelsene kan en innenfor rammen av plan- og bygningsloven og vedtekter i Rødøy kommune, tillate unntak, når helst spesielle grunner taler for det.