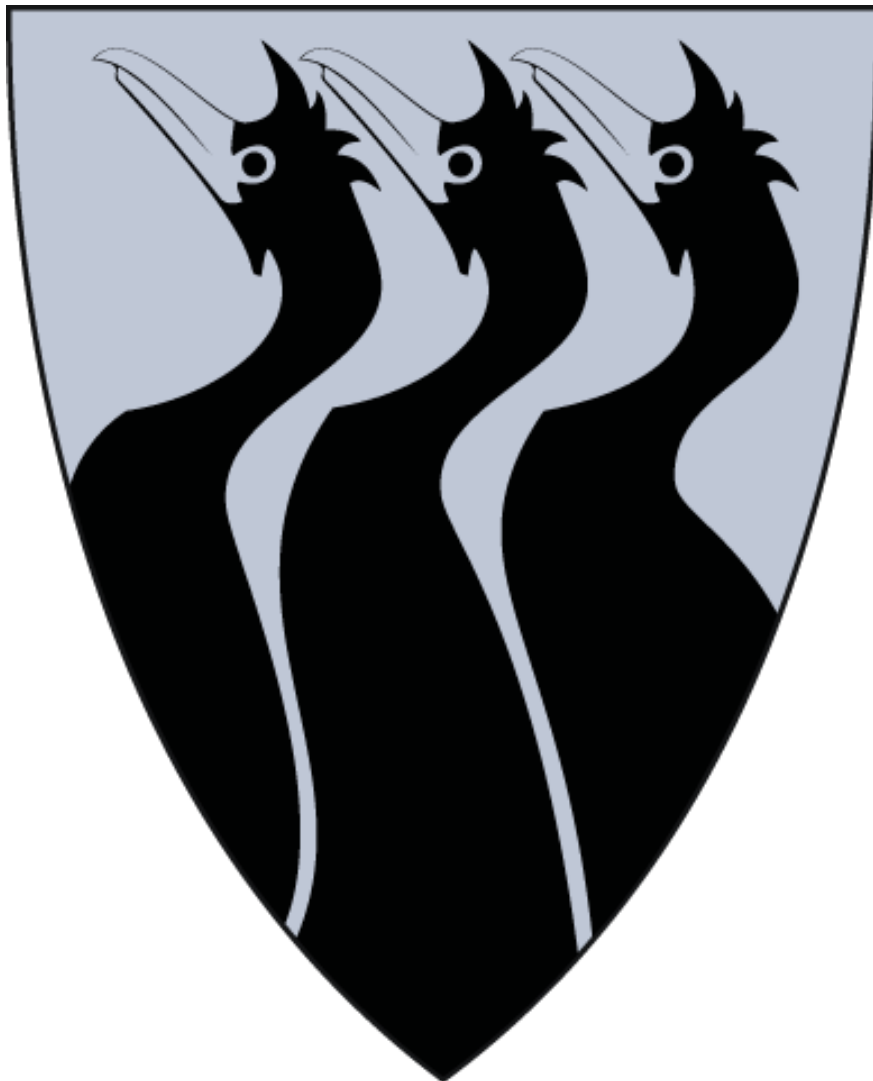


Bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel 2024-2035



Innhold

§ 1.	Rettsvirkninger.....	5
§ 2.	Forholdet til eldre reguleringsplaner.....	5
§ 3.	Generelle bestemmelser	5
§ 3.1.	Plankrav	5
§ 3.1.1.	Unntak fra plankrav	5
§ 3.2.	Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak.....	8
§ 3.2.1.	Veianlegg	8
§ 3.2.2.	Vann-, avløps- og overvannshåndtering	8
§ 3.3.	Rekkefølgekrav.....	8
§ 3.4.	Byggegrenser	9
§ 3.4.1.	Byggegrense langs sjø og vassdrag	9
§ 3.4.2.	Byggegrense mot kommunaltekniske anlegg og offentlig vei	9
§ 3.5.	Universell utforming og tilgjengelighet	9
§ 3.6.	Leke- og uteoppholdsareal	9
§ 3.6.1.	Arealkrav	10
§ 3.6.2.	Funksjonskrav	10
§ 3.7.	Parkering.....	10
§ 3.7.1.	Krav til bilparkering.....	11
§ 3.7.2.	Krav til sykkelparkering	11
§ 3.8.	Estetisk utforming og landskapstilpasning	11
§ 3.9.	Støy	12
§ 3.10.	Forurensing.....	12
§ 3.10.1.	Luftforurensning	12
§ 3.10.2.	Grunnforurensning	12
§ 3.10.3.	Lysforurensning	12
§ 3.11.	Kulturminner	12
§ 3.12.	Grønnstruktur	13
§ 3.13.	Miljøoppfølging og -overvåking	13
§ 3.14.	Bevaring av matjord.....	13
§ 3.15.	Avfallshåndtering.....	13
§ 3.16.	Håndtering av overskuddsmasser fra bygge- og anleggsarbeid	13
§ 3.17.	Risiko og sårbarhetsvurderinger	14
§ 3.17.1.	Stein-, snø-, jord- og flomskred	14
§ 3.17.2.	Leirskred	14
§ 3.17.3.	Havnivåstigning, stormflo og bølger	14

§ 3.18. Utbyggingsavtaler	14
§ 4. Bestemmelser til arealformål	14
§ 4.1. Bebyggelse og anlegg	14
§ 4.1.1. Fellesbestemmelser	14
§ 4.1.2. Boligbebyggelse	15
§ 4.1.3. Sentrumsformål	15
§ 4.1.4. Forretninger	17
§ 4.1.5. Offentlig eller privat tjenesteyting	17
§ 4.1.6. Fritids- og turistformål	18
§ 4.1.7. Råstoffutvinning	18
§ 4.1.8. Næringsbebyggelse	19
§ 4.1.9. Idrettsanlegg	19
§ 4.1.10. Andre typer bebyggelse og anlegg	20
4.1.2. Uteoppholdsareal	20
§ 4.1.11. Grav- og urnelund	20
§ 4.1.12. Kombinert bebyggelse og anleggsformål	20
§ 4.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	22
§ 4.2.1. Veg	22
§ 4.2.2. Havn	23
§ 4.2.3. Molo	23
§ 4.2.4. Hovednett for sykkel	23
§ 4.2.5. Parkering	23
§ 4.3. Grønnstruktur	23
§ 4.3.1. Friområde	23
§ 4.4. Landbruks-, natur- og friluftformål (LNF)	23
§ 4.4.1. LNF areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	23
§ 4.4.2. LNF areal for spredt bebyggelse	24
§ 4.5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	24
§ 4.5.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	25
§ 4.5.2. Ferdsel i sjø	25
§ 4.5.3. Ankringsområde	25
§ 4.5.4. Havneområde i sjø	25
§ 4.5.5. Småbåthavn	25
§ 4.5.6. Fiske	25
§ 4.5.7. Akvakultur	26

§ 4.5.8.	Drikkevann	26
§ 4.5.9.	Naturområde	26
§ 5.	Bestemmelser til hensynssoner.....	27
§ 5.1.	Sikringssone H110 – Nedslagsfelt drikkevann	27
§ 5.2.	Andre sikringssoner H130 – Høyderestriksjoner og byggerestriksjoner omkring Røst lufthavn	27
§ 5.3.	Faresone H310 – Ras- og skredfare	27
§ 5.4.	Faresone H370 – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler).....	28
§ 5.5.	Faresone H380 – Sone for militær virksomhet	28
§ 5.6.	Infrastruktursone H410 – Krav vedrørende infrastruktur.....	28
§ 5.7.	Sone med angitte særlige hensyn H530 - Hensyn friluftsliv	28
§ 5.8.	Sone med angitte særlige hensyn H570 – Bevaring kulturmiljø.....	28
§ 5.9.	Båndleggingssone H720 – Båndlegging etter lov om naturvern	28
§ 5.10.	Båndleggingssone H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner	28
§ 5.11.	Videreføring av reguleringsplan H910	29
§ 6.	Bestemmelser til bestemmelsesområder.....	29
§ 6.1.	Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn.....	29

§ 1. Rettsvirkninger

Kommuneplanens arealdel består av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

Plankart og bestemmelser er juridisk bindende for arealbruken i kommunen. I tillegg til bestemmelsene er det gitt retningslinjer (*i kursiv*). Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men skal legges til grunn ved arealplanlegging samt tillegges vekt ved behandling av byggesaker.

Temakart 1 *Høyderestriksjoner inn- utflygings og sikringsflater for Røst lufthavn* og temakart 2 *Koter for maksimal byggehøyde* er også juridisk bindende.

Denne kommuneplanens arealdel erstatter kommuneplanens arealdel med planID KPA09 vedtatt 10.09.2009.

§ 2. Forholdet til eldre reguleringsplaner

Reguleringsplan for Røst havn med planID 201601 vedtatt 06.07.2016 og for Røst lufthavn med planID 201101 vedtatt 10.03.2011 skal i utgangspunktet gjelde foran denne kommuneplanen. §3 (generelle bestemmelser) skal imidlertid gjelde foran ved motstrid, evt. utfylle bestemmelsene til reguleringsplanen dersom planen ikke har bestemmelser om forholdet.

§ 3. Generelle bestemmelser

§ 3.1. Plankrav

Før gjennomføring av tiltak etter plan- og bygningslovens §20-1 kan det kreves reguleringsplan.

Kommunen kan stille krav om områderegulering for områder der det kan være nødvendig for å sikre helhetlige planløsninger.

Retningslinje:

Tiltak etter plan- og bygningslovens §20-1 bokstav c, e, f, g, h, i, m og n, og tiltak etter §§20-4 og 20-5 faller som oftest ikke innenfor plankravet. Hvilke tiltak som utløser plankrav skal vurderes konkret i hver enkelt sak.

§ 3.1.1. Unntak fra plankrav

Unntak fra plankrav gjelder ikke for områder hvor det er stilt særskilt plankrav, jf. enkelte framtidige tiltaksområder som er ramset opp i tabeller under § 4.

a. Fellesbestemmelser

Vilkår for å unnta et tiltak fra plankravet (gjelder bokstav b, c, d og e):

- I tråd med arealformål
- Oppfyller krav til parkering
- Innenfor maks tillatt utnyttingsgrad og byggehøyder
- Tiltaket er ikke i konflikt med etablert grønnstruktur eller atkomst til grønnstruktur
- Byggesøknaden belyser og ivaretar forhold som normalt ville blitt vurdert i en reguleringsplan, herunder teknisk infrastruktur og forholdet til annet relevant lovverk
- Nye tomter er tilpasset øvrig eiendomsstruktur med gode arrondering.

Retningslinje:

Annet relevant lovverk kan være kulturminneloven, naturmangfoldloven, jordloven eller forurensningsloven.

b. Eksisterende boligbebyggelse

I områder avsatt til nåværende boligbebyggelse eller i tilknytning til eksisterende boligbebyggelse i områder avsatt til fremtidig boligbebyggelse, kan det søkes om tillatelse til oppføring av inntil 3 nye boenheter innenfor tomtegrensen uten reguleringsplan. Det samme gjelder fradeling iht. første setning.

I tillegg til oppramsede punkter under bokstav a skal krav til leke- og uteoppholdsareal være oppfylt.

c. Eksisterende fritidsbebyggelse

I områder avsatt til nåværende LNF areal for spredt fritidsbebyggelse eller i tilknytning til eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse, kan det søkes om tillatelse til oppføring av inntil 2 nye boenheter innenfor tomtegrensen uten reguleringsplan. Det samme gjelder fradeling iht. første setning.

d. Eksisterende næringsbebyggelse / handel

I områder avsatt til nåværende næringsbebyggelse eller i tilknytning til eksisterende næringsbebyggelse i områder avsatt til fremtidig næringsbebyggelse, kan det søkes om tillatelse til nybygg, påbygg, tilbygg samt bruksendring til annen type næring, inntil 500 m² BRA uten reguleringsplan. Det samme gjelder fradeling iht. første setning.

e. Offentlig eller privat tjenesteyting

I områder avsatt til nåværende offentlig eller privat tjenesteyting eller i tilknytning til eksisterende bebyggelse kan det søkes om tillatelse til nybygg, påbygg, tilbygg samt bruksendring til annen type offentlig eller tjenesteyting, inntil 500 m² BRA uten reguleringsplan. Det samme gjelder fradeling iht. første setning.

f. Råstoffutvinning

I områder avsatt til råstoffutvinning kan det tas ut mineralske råstoffer og masser inntil 500 m³ som en utvidelse av eksisterende uttak, uten reguleringsplan. I områder avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag og havneområde i sjø, hvor det åpnes for mudring (jf. bestemmelsesområder), kan det tas ut masser inntil 500 m³ uten reguleringsplan. Følgende skal være oppfylt:

- Det skal gjøres rede for tiltakets virkninger for landskapet og nærmiljøet samt støv- og støyproblematikk.

Retningslinje:

Annet relevant lovverk kan være kulturminneloven, forurensningsloven og havne- og farvannsloven.

g. Andre typer bebyggelse og anlegg – naust

I tilknytning til eksisterende naustbebyggelse kan det søkes om tillatelse til oppføring av inntil 2 nye naust uten reguleringsplan. I tilknytning til boligbebyggelse eller fritidsbebyggelse kan det søkes om tillatelse til oppføring av 1 nytt naust uten reguleringsplan. Det samme gjelder fradeling iht. de to første setningene. Følgende skal være oppfylt:

- Tiltaket ligger i områder avsatt til nåværende eller fremtidig LNF-areal for spredt bebyggelse, fritidsbebyggelse eller boligbebyggelse
- Tiltaket oppfyller krav til maks tillatt utnyttingsgrad og byggehøyder
- Hensynet til allmennhetens tilgang til strandsonen er ivaretatt.

h. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

I områder avsatt til eksisterende eller framtidig veg og hovednett for sykkelveg, kan det søkes om tillatelse til etablering av gang- og sykkelvei, fortau samt mindre samferdselstiltak uten reguleringsplan. Følgende skal være oppfylt:

- Tiltak utløser ikke vesentlig terrenginngrep og kan tilpasses landskapet
- Byggesøknaden skal belyse og ivareta forhold som normalt ville blitt vurdert i en reguleringsplan, herunder forholdet til annet relevant lovverk

Retningslinje:

Med vesentlig terrenginngrep menes inngrep som innebærer store sprengningsarbeider og / eller store oppfyllingsarbeider.

Med mindre samferdselstiltak menes for eksempel etablering av busstopp eller andre mindre konstruksjoner, mindre veiutbedringer og etablering av få antall parkeringsplasser.

i. Grønnstruktur og LNF-områder

I områder avsatt til grønnstruktur og LNF-områder (eksisterende og framtidig) kan det søkes om tillatelse til enkle tiltak som tilrettelegger for friluftsliv uten reguleringsplan. Følgende skal være oppfylt:

- Tiltak medfører ikke vesentlig terrenginngrep og kan tilpasses landskapet
- Byggesøknaden skal belyse og ivareta forhold som normalt ville blitt vurdert i en reguleringsplan, herunder forholdet til annet relevant lovverk

Retningslinje:

Med vesentlig terrenginngrep menes inngrep som innebærer store sprengningsarbeider og / eller oppfyllingsarbeider.

Med enkle tiltak menes for eksempel tursti, gapahuk, grillplass o.l. Gapahuker /mindre bygg for allmenn bruk bør ikke overstige 10 m² i BYA og 3 m i byggehøyde.

j. LNF-areal for spredt bolig-, fritids-, eller næringsbebyggelse

I områder avsatt til LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse kan det tillates tiltak slik som beskrevet i §3.1.1 bokstav b, c og d og med tilhørende vilkår i bokstav a, uten reguleringsplan. I tillegg gjelder kriteriene i §4.4.2 bokstav b.

k. Tiltak i sjø og strandsone

Det kan søkes om tillatelse til mindre utvidelse av eksisterende kaier og moloer, bygging av mindre kaier, utlegging av enkle flytebrygger, mindre utfyllinger samt mindre utdypninger i områder med tinglyste landingsretter, uten reguleringsplan.

Følgende skal være oppfylt:

- Tiltaket er i tråd med arealformål
- Tiltaket gjelder etablering eller utvidelse av småbåthavn med inntil 6 båtplasser
I områder avsatt til boligbebyggelse tillates det etablert plass til én båt per boenhet.
- Byggesøknaden skal belyse atkomstforhold, parkeringsløsning, strømningsforhold, utforming og bruk.
- Forholdet til forurensningsloven, havne- og farvannsloven, naturmangfold og kulturminner skal gjøres rede for.

Etablering av navigasjonsinstallasjoner og mindre utdypninger av farleder tillates uten reguleringsplan.

Retningslinje:

Det skal etterstrebes å samle båtplassene til ei fellesbrygge til erstatning for mange små.

Med mindre utdypninger menes mudring med inntil 1,5 m fra opprinnelig havbunn.

§ 3.2. Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak

§ 3.2.1. Veianlegg

Den til enhver tid gjeldende kommunalteknisk norm skal gjelde.

Veianlegg som skal overtas av kommunen skal utformes og dimensjoneres iht. Statens vegvesens håndbøker og veinormaler. Terrengutslag i skjæring og fylling skal inngå i samferdselsformål og fremgå av plankartet ifm. planarbeidet. Det samme gjelder byggegrense mot vei. Det skal settes av tilstrekkelig areal til snøopplag langs offentlig veianlegg.

Alle planforslag skal prioritere tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, og ta hensyn til virkningene for trafikksikkerhet og framkommelighet på berørte veinett.

§ 3.2.2. Vann-, avløps- og overvannshåndtering

Den til enhver tid gjeldende kommunalteknisk norm skal gjelde.

Det skal utarbeides rammeplan / overordnet plan for vann, avløp og overvann ifm. utarbeiding av reguleringsplan. Planen skal vise løsninger for hele planområdet og sammenheng med overordnet hovedsystem.

Ved etablering av ny bebyggelse med brannkrav skal forsyning av vann til brannslukking vurderes nærmere sammen med Røst kommune ved Brann- og redningsberedskap. Tilstrekkelig brannforsyning skal dokumenteres i reguleringsplan eller ved søknad om rammetillatelse.

Terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering skal ses i sammenheng. Overvann skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og åpne vannveier. Ved påslipp til offentlig overvannsnett skal tiltakshaver dokumentere ledig kapasitet på overvannsnett.

Ifm. utarbeiding av reguleringsplan skal det redegjøres for hvordan overvannet tenkes håndtert. Forholdet mellom harde og permeable flater skal dokumenteres.

Naturlige flomveier skal ivaretas. Ved søknad om tiltak eller utarbeiding av reguleringsplan som berører eksisterende flomveier skal det settes av areal for nye flomveier.

§ 3.3. Rekkefølgekrav

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan utbygging ikke finne sted før teknisk infrastruktur (herunder transportkapasitet og kapasitet på vann- og avløpsnett), leke- og uteoppholdsareal og sosial infrastruktur (herunder barnehage- og skolekapasitet) er tilfredsstillende etablert.

Retningslinje:

Kommunen kan ifm. søknad om tiltak eller planarbeid som legger til rette for boligformål, kreve at det skal foreligge dokumentasjon på at det er tilstrekkelig barnehage- eller skolekapasitet.

§ 3.4. Byggegrenser

§ 3.4.1. Byggegrense langs sjø og vassdrag

Byggegrense langs sjø og vassdrag fremgår av plankartet. Der byggegrense ikke er vist, faller denne sammen med formålsgrensen.

Forbudet gjelder ikke ved etablering av flytebrygge og naust og ved fradeling av nausttomt som er i tråd med gjeldende planverk.

Forbudet gjelder ikke nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, jf. §. 4.4.1.

Forbudet gjelder ikke ved iverksetting av tiltak som tilrettelegger for friluftsliv i områder avsatt til LNF-formål, herunder LNF-areal for spredt bebyggelse.

Mindre tiltak i LNF-areal i tilknytning til eksisterende hovedbygg kan tillates, men skal ikke plasseres nærmere strandsonen enn eksisterende bygg.

Oppsetting av nødvendige navigasjonsinstallasjoner langs farleder tillates innenfor 100 metersbeltet.

Retningslinje:

Med mindre tiltak menes mindre tilbygg, redskapshus, terrasser og fasadeendringer. Plan- og bygningslovens § 20-1 (søknadsplikt) gjelder.

§ 3.4.2. Byggegrense mot kommunaltekniske anlegg og offentlig vei

a. Offentlige vann- og avløpsanlegg

Byggverk tillates ikke oppført nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 4 m.

b. Kommunal vei

Byggverk tillates ikke oppført nærmere kommunalt veianlegg enn 4 m fra areal avsatt eller regulert til fortau, gang- og sykkelvei eller kjørevei. I områder hvor eksisterende kommunalt veianlegg ikke er angitt som samferdselsformål på plankartet, settes byggegrensen til 6 m fra asfalkant på fortau, gang- og sykkelvei eller kjørevei.

Der det ikke er til hinder for sikt og trafikkavvikling kan garasjer plasseres inntil 3 m fra veikant dersom garasjen ligger parallelt med veien.

c. Fylkesvei og riksvei

Mot fylkesvei og riksvei gjelder veglovens bestemmelser og rammeplan for avkjørsler og byggegrenser langs fylkesveier i Nordland, med mindre annet er bestemt i reguleringsplan eller denne plan.

§ 3.5. Universell utforming og tilgjengelighet

Universell utforming skal innarbeides i all kommunal planlegging og utbygging i tråd med plan- og bygningslovens formål og tilhørende forskrifter.

§ 3.6. Leke- og uteoppholdsareal

Ved utforming av uteoppholdsareal skal permeabelt dekke alltid vurderes.

Ifm. planarbeid og ved søknader om byggetillatelse skal det settes av tilstrekkelig areal til utendørs leke- og oppholdsarealer i samsvar med krav gitt i §§3.6.1 og 3.6.2.

§ 3.6.1. Arealkrav

Ved etablering av eneboliger, tomannsboliger eller rekkehus skal det etableres minimum 50 m² leke- og uteoppholdsareal per boenhet. Ved etablering av leilighetsbygg skal det etableres 25 m² leke- og uteoppholdsareal per boenhet.

Krav til leke- og uteoppholdsareal, ved etablering av eneboliger og tomannsboliger, skal løses på egen tomt.

Ved etablering av konsentrert småhusbebyggelse (herunder rekkehus og leilighetsbygg) og blokkbebyggelse eller flermannsboliger, med 3 eller flere boenheter, skal krav til leke- og uteoppholdsareal løses i felles areal. Minimum 5 m² av de 25 m² skal være privat. Resterende areal skal inngå i felles leke- og uteoppholdsareal.

Felles leke- og uteoppholdsareal skal være på bakkeplan.

Felles uteoppholdsareal skal ikke ligge mer enn 200 m fra inngang til bolig, og skal være minst 80 m².

§ 3.6.2. Funksjonskrav

Felles leke- og uteoppholdsareal skal være tilpasset de minste barnas behov og skal minimum inneholde lekeapparater / aktiviteter og sitteplasser.

Offentlige friområder, parker eller plasser kan ikke brukes til å løse kravet til felles leke- og uteoppholdsareal.

Felles leke- og uteoppholdsareal skal ha solrik beliggenhet, være skjermet for støy, vind og snødrev, samt være flatere enn 1:3. Arealene skal for øvrig være tilfredsstillende belyst og være sikret mot forurensning og annen helsefare.

Arealene skal ha en variert utforming og egnet til allsidig lek og aktivitet for ulike aldersgrupper sommer og vinter, og skal ha god vegetasjonsbruk som gir estetiske kvaliteter til området rundt.

Felles leke- og uteoppholdsareal skal være opparbeidet og ferdigstilt til bruk senest samtidig med innflytning i første tilhørende bolig.

Retningslinje:

Terrenget på felles leke- og uteoppholdsarealet bør ha en variert form med variert underlag, eksempelvis gress, sand, grus osv.

§ 3.7. Parkering

Ved utforming av utendørs parkeringsareal skal permeabelt dekke alltid vurderes.

Ifm. reguleringsplanarbeid og ved søknader om byggetillatelse skal det settes av tilstrekkelig areal til bil- og sykkelparkering i samsvar med krav gitt i tabellen nedenfor.

Tabell 1: Krav til parkering

	Beregningsgrunnlag	Bil (minimumskrav – makskrav)	Sykkel (minimumskrav)
Bolig (enebolig, tomannsbolig og rekkehus)	Boenhet	1 - 2	1
Bolig (leiligheter)	Boenhet	0,5 - 1	1
Omsorgsbolig	Sengeplass	0,5 – 1,5	0,5
Barnehage	Årsverk	0,5 - 1	0,5

Skole	Årsverk (bil) / Elev (sykkel)	0,5 - 1	0,5
Sykehus / sykehjem	Pr. seng	0,25 - 0,5	0,25
Kulturhus	Per sitteplass	0,25 - 0,5	0,25
Kontor	100 m ² BRA	0,5 - 2	1
Forretning	100 m ² BRA	0,5 - 2	0,5
Industri / lager	100 m ² BRA	0,25 - 1	0,25
Beverting	100 m ² BRA	0,5 - 1,5	1
Overnatting	Gjesterom	0,25 - 1	0,25
Småbåthavn	Pr. båtplass	0,25 - 0,75	0,25

Statens vegvesens håndbok N100 skal legges til grunn for utforming av bil- og sykkelparkering.

§ 3.7.1. Krav til bilparkering

Antall parkeringsplasser skal rundes opp til hele tall.

Innendørs parkeringsplasser skal utformes med tilrettelegging for lade plass for elbiler.

Parkering skal skje på egen eiendom, men kommunen kan godkjenne at parkeringsplasser helt eller delvis blir anlagt i rimelig nærhet utenfor egen eiendom. I så fall skal det foreligge tinglyst avtale på leieforholdet som ikke kan avlyses uten kommunens samtykke.

Der ulike funksjoner med besøkstopper i forskjellige deler av døgnet og / eller uka, skal sambruk av parkeringsplasser alltid vurderes. Kommunen skal da vurdere om kravet til totalt antall plasser kan reduseres.

§ 3.7.2. Krav til sykkelparkering

Bestemmelsen gjelder ved opparbeiding av felles sykkelparkeringsplasser.

En andel av utendørs sykkelparkeringsplasser skal være under tak. Andelen angis i reguleringsplan, eller dokumenteres i byggesøknaden.

Det skal være tilrettelagt for å lade elsykler i eller i tilknytning til sykkelboder.

§ 3.8. Estetisk utforming og landskapstilpasning

Ny bebyggelse og anlegg skal sikres god estetisk utforming tilpasset bebyggelsens eller anleggets funksjon, og i samspill med omgivelsene.

Det skal legges til rette for variasjon i det arkitektoniske uttrykket, innenfor rammen av en tydelig helhetskarakter som skaper stedlig tilknytning.

Fasader skal utformes med gode detaljer, og det skal benyttes materialer av høy kvalitet.

Det tillates aktiv bruk av tak og fasader for alle bygg hvor dette ikke kommer i konflikt med kulturminne- eller landskapsinteresser.

Retningslinje:

Ved større utbyggingsprosjekter kan kommunen kreve utarbeiding av stedsanalyse.

Kommunen kan også kreve at offentlige uterom og fellesareal skal opparbeides med høy kvalitet på beleg, beplantning og møblering.

Med aktiv bruk av tak og fasader menes for eksempel solceller, solfangere til produksjon av energi, og tak med vannfordrøyende egenskaper (blå / grønne tak).

§ 3.9. Støy

Grenseverdiene i den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 skal legges til grunn for planarbeid og byggesaksbehandling.

Det skal gjøres en støyutredning dersom:

- Det planlegges støyfølsom bebyggelse som kan være eller er utsatt for støy over grenseverdier i T-1442, herunder planlegging av støyfølsom bebyggelse i rød eller gul støysone. Det skal legges vekt på gode avbøtende tiltak som gir tilfredsstillende innendørs støynivå, tilgang til stille uteoppholdsareal samt stille side for bebyggelsen.
- Det planlegges støyende anlegg/virksomhet.

§ 3.10. Forurensing

§ 3.10.1. Luftforurensning

Den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal legges til grunn for reguleringsplanarbeid og byggesaksbehandling.

§ 3.10.2. Grunnforurensning

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

§ 3.10.3. Lysforurensning

I utmarksområder er naturlig lys og mørke en viktig miljømessig og opplevelsesmessig kvalitet som skal bevares.

Belysning av uteområder og fasader skal utformes slik at lysforurensning minimeres.

Lyskvalitet som styrke og fargeegenskaper, skal velges med hensyn på minst mulig forstyrrelser for naturmangfoldet.

Retningslinje:

For å bidra til å redusere lysforurensning skal disse 5 prinsippene legges til grunn: 1) Bruk av lys kun der det er nødvendig 2) Belysningen bør være rettet mot området som trenger det, og skal rettes mest mulig ned mot bakken 3) Bruk av så lave lysnivåer som mulig for å unngå blinding 4) Bruk av varm fargetemperatur på lyskilden der ikke annet er påkrevd ved lov eller forskrift 5) Bruk lysstyringsutstyr som timer eller bevegelsesdetektorer for å sikre at lys er dempet når det er mulig, og slått av når det ikke trengs.

§ 3.11. Kulturminner

Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal ivaretas i planarbeid og byggesaker.

Tiltak som berører fredede og vernede kulturminner og -miljøer, kan ikke utføres uten godkjenning fra kulturminnemyndighetene.

Kulturminnelovens aktsomhets- og meldeplikt vedrørende kulturminnefunn i grunnen og i sjøbunn / fjæresonen gjelder for hele kommunen.

Retningslinje:

Kommunen kan stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien til bygninger og anlegg som er SEFRAK-registrert eller som er bevaringsverdige, men hvor verneverdi ikke er avklart, ved søknad om riving / ombygging eller ifm. planarbeid som berører slike bygninger og anlegg.

§ 3.12. Grønnstruktur

Sammenhengende grøntdrag og grønne lunger samt friluftskorridorer /turdrag mellom bebyggelse og turområder skal ivaretas.

Ved beplantning skal det legges vekt på planter som fremmer et variert biologisk liv.

§ 3.13. Miljøoppfølging og -overvåking

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det medfølge et overordnet miljøprogram.

I reguleringsplaner som berører viktige miljøforekomster, vassdrag eller kan føre til forurensning eller skade, skal det innarbeides rekkefølgebestemmelser som sørger for at det i tillegg blir utarbeidet miljøoppfølgingsplan som skal redegjøre for hvordan hensynene i miljøprogrammet konkret vil bli ivaretatt.

§ 3.14. Bevaring av matjord

I plan- og byggesaker som legger til rette for formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det vurderes utarbeidet matjordplan som sikrer at jordressursene fortsatt kan brukes til matproduksjon ved nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark.

Matjordplanen skal inneholde:

- Beskrivelse av matjorda i planområdet
- Vurdering og avklaring av mottaksarealer
- Beskrivelse av mottaksarealet
- Bruk av matjorda fra planområdet
- Utførelse av jordflyttingen

Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan.

Det skal utarbeides bestemmelser i reguleringsplan som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen.

Det skal foreligge dokumentasjon på disponering av matjord før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

§ 3.15. Avfallshåndtering

Nødvendig areal for håndtering av husholdningsavfall skal dokumenteres i reguleringsplan og planlegges slik at støy og sjenanse mot boliger reduseres mest mulig.

Ved bygging av flere enn tre boenheter skal det benyttes felles avfallscontainere, eller de løsningene renovasjonsselskapet godkjenner.

§ 3.16. Håndtering av overskuddsmasser fra bygge- og anleggsarbeid

For tiltak som medfører uttak av faste masser på mer enn 150 m³ skal det utarbeides massebudsjett ifm. søknad om igangsettingstillatelse. Massebudsjettet skal dokumentere uttak, disponering og deponering av massene. Før midlertidig brukstillatelse kan foreligge skal det foreligge et masseregnskap.

§ 3.17. Risiko og sårbarhetsvurderinger

§ 3.17.1. Stein-, snø-, jord- og flomskred

Ved utbygging i skredutsatte områder, herunder i aktsomhetsområde for stein-, snø-, jord- og flomskred, skal det gjøres geologiske vurderinger av fagkyndig. Vurderingene skal gi svar på om planområdet / tiltaksområdet kan bygges ut og eventuelt på hvilke vilkår.

§ 3.17.2. Leirskred

Ved utbygging i skredutsatte områder, herunder i aktsomhetsområde for marin leire eller i områder med marine avsetninger, hav- og fjordavsetninger eller elveavsetninger, skal det gjøres geotekniske vurderinger. Vurdering skal gjøres av fagkyndig. Dersom det kan dokumenteres at det er grunt til berg (< 2m) eller berg i dagen, som er representativt for hele byggeområdet / planområdet og områdene i terrenget ovenfor, er det ikke fare for områdeskred.

Dersom det påvises kvikkleire må område- og lokalstabilitet dokumenteres av fagkyndig.

§ 3.17.3. Havnivåstigning, stormflo og bølger

Av hensyn til havnivåstigning og stormflo fastsettes byggehøyde for overflate gulv (laveste gulvhøyde) i henhold til tabellen nedenfor, med mindre Statens kartverk har gjort nye beregninger (jf. Se havnivå). I så fall skal nye / oppdaterte beregninger legges til grunn.

Bygninger og anlegg som tåler oversvømmelse kan tillates plassert lavere.

Tabell 2: Returnivå stormflo (her er ev. klimapåslag for fremtidig havnivåendring lagt sammen med stormflonivået)

Returnivå stormflo NN2000 (cm)			
	20 år (F1)	200 år (F2)	1000 år (F3)
	180	280	290

Retningslinje:

Statens kartverk har utarbeidet løsningen Se havnivå hvor effekten av stormflo kombinert med økt havnivå er beregnet og vist i kart. De til enhver tid gjeldende beregninger gjort av Statens kartverket (Se havnivå) skal legges til grunn for vurderinger av laveste gulvhøyde.

Bygg og anlegg som ikke tåler oversvømming bør ikke legges under høyeste estimerte vannstands nivå for 200 års gjentakintervall.

I tillegg til nivåene på stormflo og økt havnivå må alltid bølgepåvirkning tas med i beregningene.

§ 3.18. Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler kan inngås i den utstrekning kommunestyrets forutsetningsvedtak etter pbl. § 17-2 gir adgang til.

§ 4. Bestemmelser til arealformål

§ 4.1. Bebyggelse og anlegg

§ 4.1.1. Fellesbestemmelser

a. Byggehøyder

Byggehøyder skal måles fra gjennomsnittlig planert terreng eller tilliggende gatenivå. I terreng som er brattere enn 1:5 skal byggehøyder måles fra planert terreng rundt bygningen.

Ved pulttak skal høyeste gesims regnes som mønehøyde.

Teknisk rom tillates 2,5 m over tillatt gesimshøyde. Rommet skal være tilbaketrukket.

b. Krav til sikkerhet rundt flyplassen

Turbulensforhold ved Røst lufthavn

Bygg, massedeponi, snødeponi eller andre anlegg som vil få en høyde over rullebanen som er større enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km (basert på terskelhøyde), må forelegges Avinor for eventuell godkjenning. Dersom tiltaket ligger på terreng som er lavere enn rullebanen, skal tiltaket forelegges Avinor dersom det i seg selv er høyere enn 1/35-de l av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse.

Avinor vil kostnadsfritt gjøre en forenklet vurdering av mulige turbulens effekter tiltaket kan ha på operasjoner med luftfartøy.

Dersom Avinor finner at det er nødvendig med en mer detaljert turbulens analyse, må tiltakshaver besørge og bekoste slik analyse fra anerkjent leverandør. Dersom Avinor ikke godkjenner tiltaket, kan tiltakshaver påklage / anke beslutningen til Luftfartstilsynet. Klagen / anken skal sendes via Avinor for kommentar.

Farlig eller villedende belysning ved Røst lufthavn

Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for Lufttrafikken.

Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved Røst lufthavn

I utbyggingsområder med plankrav må utbyggingstiltak i nærheten av inn- og utflyging ved Røst lufthavn samt etablerte soner for nødprosedyrer, utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking.

§ 4.1.2. Boligbebyggelse

c. Utnyttingsgrad og byggehøyder

Maks tillatt bebygd areal, %-BYA, skal være 30 %. I områder der byggehøyder ikke er fastsatt skal maks tillatt mønehøyde være 8,5 m. Ved flatt tak skal maks tillatt gesimshøyde være 7,0 m.

For garasje eller carport skal maks tillatt bruksareal, BRA, ikke overstige 70 m². Maks tillatt mønehøyde skal være 5,5 m. Ved flatt tak skal maks tillatt gesimshøyde være 3,5 m.

Garasjens og uthusets takform og volum skal underordnes og tilpasses bolighuset.

d. Leilighetsstørrelser og antall boenheter

Reguleringsplaner skal sikre en variert sammensetning av boligtyper og leilighetsstørrelser.

e. Bokvalitet

Reguleringsplaner skal sikre løsninger som gir gode lys-, sol- og støyforhold, som begrenser innsyn, og som er tilpasset lokalt klima.

Tabell 3: Supplerende bestemmelser og retningslinjer for bestemte felter / områder

Felt / Område	Supplerende bestemmelser
B21 og B25 (Markveien)	Ved søknad om tiltak skal steingjerder / steingarder i størst mulig grad ivaretas.

§ 4.1.3. Sentrumsformål

I område avsatt til sentrumsformål tillates kontor, forretning, bolig og tjenesteyting, herunder kulturinstitusjon, helseinstitusjon, forsamlingslokale og bevertning.

I forbindelse med utvidelse av Querinihallen og / eller i tilknytning til eksisterende svømmehall tillates det etablert idretts- / svømme- / flerbrukshall.

a. Bygningstyper

I området tillates det etablert blokkbebyggelse med kombinert bruk, konsentrert småhusbebyggelse (leilighets- og mikrobygg), i tillegg til tilbygg til Querinihallen.

Ved etablering av blokkbebyggelse med kombinert bruk tillates det ikke boliger i 1. etasje.

b. Takform og kledning

Ny bebyggelse skal oppføres med saltak. Det kan gis unntak for nytt tilbygg til Querinihallen og / eller eksisterende svømmehall, som kan føres opp med flatt tak.

Ny bebyggelse skal ha trekledning. Det gis unntak for nytt tilbygg til Querinihallen og / eller eksisterende svømmehall.

c. Utnyttingsgrad

Maks tillatt bebygd areal, %-BYA, skal være 50 %.

Maks tillatt samlet bruksareal, BRA, for forretning skal ikke overstige 300 m².

Tillatt bruksareal, BRA, for sekundære boenheter skal minimum være 30 m² per boenhet. Maks bruksareal, BRA, for leilighet, jf. konsentrert småhusbebyggelse, skal variere mellom 35 m² – 100 m².

d. Byggehøyder

Blokkbebyggelse med kombinert bruk: Maks tillatt mønehøyde skal være 12,0 m.

Konsentrert småhusbebyggelse (leilighets- og mikrobygg): Maks tillatt mønehøyde skal være 4,5 m.

Tilbygg til Querinihallen og / eller svømmehallen: Maks tillatt gesimshøyde skal være 10,5 m.

e. Uterom

Det skal legges til rette for gode og sammenhengende uterom i området. Videre skal det, etter evt. riving av dagens skolebygg sikres gangforbindelse fra uterommet og videre vestover mellom Querinihallen og Rådhuset, og til område avsatt til uteoppholdsreal, sør for området.

Uterommet kan brukes til møteplass, lek, uteservering, markeds plass og hage, og tillates møblert med benker og bord samt lekeapparater. Oppføring av vekst-/drivhus tillates.

Krav til leke- og uteoppholdsareal kan løses i uterommet eller i område avsatt til uteoppholdsareal sør for område avsatt til sentrumsformål benevnt SF1.

f. Parkering og avkjørsel

Krav til parkering skal løses på felles parkeringsplass som legger til rette for sambruk, og kan løses med bakkeparkering.

Dagens plassering av avkjørsel beholdes. Avkjørselen skal utformes i henhold til Statens vegvesens håndbøker og veinormaler, og behov for utbedring avklares ifm. byggesøknaden. Ved tilrettelegging for tiltak som utløser behov for bruk av avkjørselen, skal Nordland fylkeskommune høres.

g. Rekkefølge

Før boenheter kan tas i bruk, skal det være etablert et godt bomiljø med gode visuelle kvaliteter i omgivelsene.

Retningslinje:

I område avsatt til sentrumsformål bør det legges til rette for en variert sammensetning av bruk / arealformål, boligtyper og leilighetsstørrelser.

§ 4.1.4. Forretninger

a. Utnyttingsgrad

I områder avsatt til forretninger tillates det etablert handelsvirksomhet, herunder nærbutikker med dagligvareprofil med inntil 2500 m² BRA.

Det skal sikres gode og trafikksikre forhold for varelevering. Varelevering skal skje på egen tomt.

Maks tillatt bebygd areal skal være %-BYA = 100 %.

b. Byggehøyder

I områder der byggehøyder ikke er fastsatt, skal maks tillatt gesimshøyde være 9 m, og mønehøyde 10 m, fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 4.1.5. Offentlig eller privat tjenesteyting

I områder avsatt til offentlig og privat tjenesteyting tillates blant annet barnehage, undervisning, helse- / omsorgsinstitusjon, kulturinstitusjon, forsamlingslokale, administrasjon og bevertning.

a. Kulturinstitusjon

I område benevnt T1 tillates det etablert kulturinstitusjon, herunder museum.

Maks tillatt bebygd areal, %-BYA, være 50 %. Maks tillatt gesimshøyde skal være 7 m, og mønehøyde 8,5 m.

b. Religionsutøvelse

I område benevnt T2 tillates det etablert bygninger i tilknytning til religionsutøvelse.

c. Helse- og omsorgsinstitusjon

I område benevnt T3 og T4 tillates det etablert helse- og omsorgsinstitusjon.

Maks tillatt bebygd areal, %-BYA, være 45 %. Maks tillatt gesimshøyde skal være 4 m, og mønehøyde 7 m.

d. Administrasjon, flerbrukshall og kulturlokaler

I område benevnt T7 tillates det etablert administrasjonsbygg, flerbrukshall og kulturlokaler.

Maks tillatt bebygd areal, %-BYA, være 60 %. Maks tillatt byggehøyde skal være 13 m.

e. Barnehage og undervisning

I område benevnt T7 tillates det etablert barnehage og undervisningsbygg.

Maks tillatt bebygd areal, %-BYA, skal være 30 %. Maks tillatt gesimshøyde skal være 4 m, og mønehøyde 7 m.

Hente- og bringeplasser ved skoler, barnehager og liknende skal plasseres og utformes med særskilt vekt på trafikksikkerhet for gående og syklende.

f. Bevertning

I område benevnt T8 tillates bevertning / kafe / restaurant o.l.

Maks tillatt bebygd areal, %-BYA, være 30 %. Maks tillatt gesimshøyde skal være 6,5 m, og mønehøyde 9,5 m.

Tabell 4: Supplerende bestemmelser og retningslinjer for bestemte felter / områder

Felt / Område	Supplerende bestemmelser
T6 (område ved Querinihallen)	Området skal ses i sammenheng med utvidelse av Querinihallen. Evt. overskridelse av utnyttingsgrad og byggehøyder (jf. § 4.1.5 punkt a) skal vurderes i byggesøknaden.

§ 4.1.6. Fritids- og turistformål

I områder avsatt til fritids- og turistformål tillates det etablert utleiehytter og campingplass, herunder oppstillingsplass for bil.

a. Utleiehytter

Maks tillatt bebygd areal, %-BYA, skal være 30 %. Maks tillatt mønehøyde være 8,5 m. Ved flatt tak skal maks tillatt gesimshøyde være 7,0 m.

Tabell 5: Supplerende bestemmelser og retningslinjer for bestemte felter / områder

Felt / Område	Supplerende bestemmelser
FTU1 (Kvalvågsletta)	I området tillates det etablert oppstillingsplass for bil. Sanitetsanlegg tillates etablert i tilknytning til oppstillingsplass for bil. Det skal legges til rette for avfallshåndtering i området. Det skal etableres skjerming mot Gammelkjerkegården. <u>Retningslinje:</u> <i>Med skjerming menes jordvoll, trær/hekk, gjerde eller lignende.</i>

§ 4.1.7. Råstoffutvinning

I områder avsatt til råstoffutvinning i sjø tillates masseuttak med tilhørende konstruksjoner og bygninger i tilknytning til driften.

Ved evt. utarbeiding av reguleringsplan skal det gjøres rede for uttaksomfang og -dybde, massenes egnethet og kvalitet, terrengtilpasning, hvordan deponering av masser / mellomagring tenkes håndtert samt istandsetting og etterbruk.

Retningslinje:

For områdene gjelder i tillegg bestemmelser etter særlov, herunder mineralloven, havne- og farvannsloven, forurensningsloven og kulturminneloven.

Tabell 6: Supplerende bestemmelser og retningslinjer for bestemte felter / områder

Felt / Område	Supplerende bestemmelser
RU1 (Demmleira)	Det stilles særskilt plankrav. Ny reguleringsplan skal omfatte hele området.
RU2 (Klakken)	Det stilles særskilt plankrav. Ny reguleringsplan skal omfatte hele området.

§ 4.1.8. Næringsbebyggelse

I områder avsatt til næringsbebyggelse tillates industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Kontorplasser med støttefunksjon for forannevnte virksomheter tillates.

Næringsvirksomheter som har behov for sjønær lokalisering skal ha prioritet i de næringsområdene som ligger til sjøen, fortrinnsvis med tjenlige kaianlegg.

Det skal sikres gode trafikksikre forhold for varelevering. Varelevering skal skje på egen eiendom.

Næringsbebyggelse skal plasseres og utformes slik at det ikke vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende bebyggelse og allmenne interesser med tanke på trafikk, støy, støv, lukt og forurensning generelt.

Behov for buffersone /vegetasjonsskjerm mot tilstøtende områder skal alltid vurderes.

Utendørs lagring skal foregå på en ryddig måte og skal være skjermet mot innsyn fra omgivelsene ved behov.

a. Utnyttingsgrad og byggehøyder

I områder der grad av utnytting ikke er fastsatt, skal maks tillatt utnyttingsgrad %-BYA være 80 %.

Maks tillatt gesimshøyde skal være 8,0 m og mønehøyde 12 m. Enkeltstående elementer og tekniske installasjoner tillates oppført over angitte byggehøyder.

Retningslinje:

Med enkeltstående elementer og tekniske installasjoner menes siloer, piper, rør, søyler, sjakter o.l.

Tabell 7: Supplerende bestemmelser og retningslinjer for bestemte felter / områder

Felt / Område	Supplerende bestemmelser
NÆ6 (Røstlyngvær)	Det stilles særskilt plankrav. Ny reguleringsplan skal omfatte hele området.
NÆ13 (Ystneset)	Området skal brukes til fiskehjell.

§ 4.1.9. Idrettsanlegg

Områder avsatt til idrettsanlegg skal benyttes til idrettsformål, herunder skytebane og andre idrettsanlegg (sykkelkrossanlegg).

Retningslinje:

Nødvendig støydemping og skjermingstiltak skal gjøres med hensyn til omgivelsene.

Tabell 8: Supplerende bestemmelser og retningslinjer for bestemte felter / områder

Felt / Område	Supplerende bestemmelser
IDR3 (Røstlandveien)	Området skal inngå i og brukes som del av skolens uteareal (jf. område benevnt T8). Det kan etableres balløkke / ballbinge samt tribune i området.

a. Skytebane

Område benevnt IDR1 skal benyttes til skytebane.

Det tillates oppført bygninger eller innretninger med bruksareal (BRA) inntil 400 m² i tilknytning til driften av skytebanen.

b. Andre idrettsanlegg

Område benevnt IDR2 skal benyttes til sykkelkrossanlegg.

§ 4.1.10. Andre typer bebyggelse og anlegg

I områder avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg kan det etableres naust (i område benevnt ABA2), vannforsyningsanlegg (i område benevnt ABA3) og renovasjonsanlegg (i område benevnt ABA1).

a. Naust

Maks tillatt bebygd areal, BYA, skal være 50 m². Maks tillatt mønehøyde skal være 5,0 m. Naust skal ha saltak, og takvinkel mellom 20 og 35 grader samt matt takteking. Tomtestørrelse for naust skal maksimalt være 150 m².

Naust tillates ikke innredet til beboelse.

Retningslinje:

Naust er uthus for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskap.

b. Renovasjonsanlegg

Maks tillatt bebygd areal, %-BYA, skal være 40 %. Maks tillatt mønehøyde skal være 9,0 m.

4.1.2. Uteoppholdsareal

Områder avsatt til uteoppholdsareal skal benyttes til lek, opphold og rekreasjon.

Tabell 9: Supplerende bestemmelser og retningslinjer for bestemte felter / områder

Felt / Område	Supplerende bestemmelser
UTE2 (ved tidligere barnehage)	Ved etablering av boenheter i område avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål (benevnt KBA1), kan krav til leke- og uteoppholdsareal løses i området. Det skal legges til rette for gangforbindelse fra KBA1 til UTE2.
UTE3 (ved Rådhuset)	Ved etablering av boenheter i område avsatt til sentrumsformål (SF1) kan krav til leke- og uteoppholdsareal løses i området. Det skal legges til rette for gangforbindelse fra SF1 til UTE3.

§ 4.1.11. Grav- og urnelund

I områder avsatt til grav- og urnelund tillates kirkegårder og gravplass med tilhørende bebyggelse.

§ 4.1.12. Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Innenfor områder avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål kan det etableres bebyggelse med blandet formål.

a. Bolig / tjenesteyting

I område benevnt KBA2 tillates bolig og servering / bevertning / restaurant.

b. Forretning / energianlegg

I område benevnt KBA3 tillates forretning og energianlegg.

Maks tillatt samlet bruksareal, BRA, for forretning skal ikke overstige 300 m².

c. Industri og camping

I område benevnt KBA4 tillates camping og industri / lager med tilhørende kaiareal.

Tabell 10: Supplerende bestemmelser og retningslinjer for bestemte felter / områder

Felt / Område	Arealformål	Supplerende bestemmelser og retningslinjer
KBA1 (Område nord for tidligere barnehage)	Bolig, kontor, forretning og tjenesteyting, herunder kulturinstitusjon, helseinstitusjon, forsamlingslokale og bevertning	<u>Bygningstyper</u> I området tillates det etablert frittliggende småhusbebyggelse (herunder tomannsbolig), konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus, leilighets- og mikrobygg) samt bygg med kombinert bruk. <u>Takform og kledning</u> Ny bebyggelse skal oppføres med saltak, og ha trekledning. <u>Utnyttingsgrad</u> Maks tillatt bebygd areal, %-BYA, skal være 30 %. Maks tillatt samlet bruksareal, BRA, for forretning skal ikke overstige 200 m ² . Maks tillatt bruksareal, BRA, for mikroleilighet skal være 30 m ² per boenhet. <u>Byggehøyder</u> Bygg med kombinert bruk: Maks tillatt mønehøyde skal være 8,0 m. Frittliggende småhusbebyggelse og rekkehus: Maks tillatt mønehøyde skal være 7,0 m. Konsentrert småhusbebyggelse (leilighets- og mikrobygg): Maks tillatt mønehøyde skal være 4,5 m. <u>Leke- og uteoppholdsareal</u> Krav til leke- og uteoppholdsareal skal løses i areal avsatt til uteopphold benevnt UTE2. <u>Parkering</u> Frittliggende småhusbebyggelse og rekkehus: Krav til parkering skal løses på egen tomt, i garasje eller carport. Leilighets- og mikrobygg: Krav til parkering skal løses på felles parkeringsplass.

		<u>Atkomst</u> Atkomst til området skal anlegges fra Flyplassveien og Røstlandveien, som en forlengelse av eksisterende atkomstvei til barnehagen. Avkjørsel fra Flyplassveien anlegges på motsatt side av eksisterende atkomst til Golan. Ny avkjørselen skal utformes i henhold til Statens vegvesens håndbøker og veinormaler. Ved tilrettelegging for tiltak som utløser behov for ny avkjørsel, skal Nordland fylkeskommune høres. Avkjørselen fra Røstlandveien skal utformes i henhold til Statens vegvesens håndbøker og veinormaler ved nye tiltak som utløser behov for å utvide avkjørselen. Dette skal avklares ifm. byggesøknaden. Nordland fylkeskommune skal i så fall høres. Intern atkomstvei skal utformes iht. de til enhver tid gjeldende kommunalteknisk norm. Det vises til infrastrukturene – Krav vedrørende infrastruktur (H410_1) hvor det fremgår at trasé for ny atkomstvei må ligge innenfor hensynssonen. <u>Utbyggingsrekkefølge</u> Det legges opp til en utbyggingsrekkefølge fra nærmeste avkjørsel / atkomstvei, dvs. fra vest og øst mot midten av området. <u>Retningslinje</u> <i>I område avsatt til sentrumsformål bør det legges til rette for kombinasjon av formål.</i>
--	--	---

§ 4.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.2.1. Veg

I områder avsatt til vei tillates det etablert kjørebane med vegskulder samt grøfteanlegg med tilhørende fortau, gang- og sykkelvei og annen veggrunn.

Statens vegvesens håndbøker og veinormaler samt de til enhver gjeldende kommunalteknisk norm skal legges til grunn ved utforming av samferdselsanlegg, herunder utforming av avkjørsler.

Den til enhver tid gjeldende rammeplan for avkjørsler og byggegrenser langs fylkesveier i Nordland skal legges til grunn for planlegging av avkjørsler på fylkesveier.

Etablering av ny avkjørsel fra offentlig vei, herunder fra riks-, fylkes- og kommunale veier, skal være godkjent av veieier.

Retningslinje:

Det skal ses på om det er mulig å finne løsninger der flere atkomster kan samles for å begrense antall avkjørsler.

Dersom det tillates etablering av ny avkjørsel / utvidet bruk, stilles det krav til plassering og geometrisk utforming av avkjørselen.

§ 4.2.2. Havn

Område benevnt H1 skal benyttes til kai.

§ 4.2.3. Molo

I område benevnt MO1 kan det etableres molo.

Retningslinje:

Etablering av molo bør koordineres med utdyping av Røst havn og tilgang på masser for å redusere transportbehovet.

§ 4.2.4. Hovednett for sykkel

I område avsatt til hovednett for sykkel tillates det etablert fortau / gangvei, gang- og sykkelvei eller sykkelfelt med tilhørende annen veigrunn.

Følgende fremtidig gang- og sykkelvei er lagt inn i plankartet som samferdselslinje:

- Gang- og sykkelveitrasé – langs Flyplassveien til Røst lufthavn

§ 4.2.5. Parkering

I område benevnt P1 tillates det etablert parkering.

§ 4.3. Grønnstruktur

§ 4.3.1. Friområde

Område benevnt FRI1 skal brukes til friområde.

§ 4.4. Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)

§ 4.4.1. LNF areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Det er kun tillatt med nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Oppføring av kårbolig eller generasjonsbolig kan kun tillates på aktive gårdsbruk hvor driften utløser behov for det.

Nødvendig beitegjerde tillates satt opp i 100-metersbeltet langs sjøen og vassdrag.

Retningslinje:

Sammenhengende landbruksareal, herunder åker, eng og beite med tilhørende bygnings- og gårdsmiljø skal ivaretas.

Som hovedregel skal kårbolig bygges ved tunet og ikke plasseres på dyrket eller dyrkbar jord. Kårbolig skal tilhøre landbrukseiendommen og kan i utgangspunktet ikke fradeles på et senere tidspunkt.

Atkomstvei skal som hovedregel ikke legges over dyrket eller dyrkbar jord.

Næringsbebyggelse skal tilpasses det aktuelle næringsformålet, og ha en utforming og omfang knyttet til det forventede næringspotensialet, samt harmonere med det aktuelle gårdsmiljøet for øvrig.

Med mindre tiltak menes mindre tilbygg, redskapshus, terrasser og fasadeendringer. Plan- og bygningslovens § 20-1 (søknadsplikt) gjelder.

§ 4.4.2. LNF areal for spredt bebyggelse

a. Fellesbestemmelser

Kriterier for etablering av spredt bebyggelse:

- 1) Bebyggelsen med tilhørende atkomst skal plasseres slik at den ikke er til hinder for allmenn ferdsel og tilgang til strandsonen.
- 2) Bebyggelse med tilhørende atkomst kan ikke etableres i områder med naturverdier.
- 3) Bebyggelsen med tilhørende atkomst kan ikke bygges på myr.

Det tillates etablert naust i tilknytning til bebyggelsen. § 4.1.10 bokstav a vil i så fall gjelde.

Retningslinje:

Bebyggelse skal som hovedregel etableres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, der teknisk infrastruktur allerede er etablert.

Ved fradeling av ny tomt skal nye eiendomsgrenser søkes plassert slik at det ikke hindrer allmenn ferdsel og tilgang til strandsonen.

b. LNF areal for spredt fritidsbebyggelse

I områdene tillates spredt fritidsbebyggelse med det antall som er oppført i tabellen nedenfor. Omfanget gjelder for planperioden.

For etablering av spredt fritidsbebyggelse skal samlet grad av utnytting ikke overskride BYA = 100 m². Maks tillatt mønehøyde skal være 6,5 m. Ved pulttak skal øverste gesimshøyde være 5,5 m.

Tomtestørrelse for fritidsbebyggelse skal maksimalt være 0,5 dekar.

Tabell 11: Supplerende bestemmelser og retningslinjer for bestemte felter / områder

Felt / Område	Maks antall fritidsboliger	Supplerende bestemmelser
LSF2 (Svinøya)	2	
LSF6 (Storfjellet)	2	§ 5.3 og 5.9 gjelder for området
LSF8 (Sandøya)	2	§ 5.9 gjelder for området

§ 4.5. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

Dette er flerbruksområder for bruk og vern i sjø og vassdrag.

a. Farledslinjer

I eller i nærhet av farledslinjer kan det ikke etableres anlegg eller installasjoner som er til hinder eller fare for vanlig sjøveis ferdsel uten godkjenning fra Kystverket eller lokalt havnevesen hvis ansvaret er delegert kommunen.

Fortøyninger ol. Innenfor hvit sektor, skal ikke plasseres grunnere enn 25 meters dybde, uten godkjenning fra Kystverket.

Farledene kan benyttes til annen ferdsel og friluftsliv når det ikke er til vesentlig ulempe for sjøtrafikk.

Utlekking av sjøledninger for vann, avløp, strøm- og telenett mv. som ikke er til ulempe for formålet tillates.

Retningslinjer

Samferdselslinje for farled omfatter viktige områder for båttrafikk, inkludert sjøareal i havner og fiskerihavner, og omfatter normalt en bredde på 500 meter på hver side av farleden.

§ 4.5.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Dette er flerbruksområder som omfatter naturområder, friluftsområder, fiske og ferdsel.

Akvakultur tillates ikke i områder avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.

Utlegging av sjøledninger på havbunnen tillates.

Utbygging av moloer, kaier, flytebrygger, havner, større utdypninger av farled o.l. tillates og skal evt. avklares gjennom reguleringsplan.

Retningslinjer

For områdene gjelder bestemmelser etter særlov, herunder havne- og farvannsloven, akvakulturloven, forurensningsloven og dyrevelferdsloven.

§ 4.5.2. Ferdsel i sjø

Det tillates ikke faste installasjoner som er til hinder for ferdsel i sjø.

§ 4.5.3. Ankringsområde

Det tillates ikke faste installasjoner, som f.eks. akvakulturanlegg.

§ 4.5.4. Havneområde i sjø

I områdene tillates etablert kaianlegg, flytebrygger og annen havnerelatert infrastruktur.

§ 4.5.5. Småbåthavn

I område benevnt SH1 tillates etablert småbåthavn av allmenn karakter, herunder flytebrygger, kaier, molo, bølgedemper, servicebygg og opplagsplass. Det skal settes av minimum 2 båtplasser for gjester.

For småbåthavner som legger til rette for spyling av båter skal det etableres anlegg for håndtering av spillvann og avfall.

Båtrampe / -opptrekk tillates og skal være tilgjengelig for og holdes åpen for allmenn bruk.

Ifm. reguleringsplanarbeidet skal det gjøres rede for hvordan etablering av ny småbåthavn kan medvirke til avvikling av eksisterende enkeltbrygger og båtfester i tiliggende områder og hvordan utbyggingen kan gi økt tilgjengelighet til strandsonen i disse områdene.

Det skal legges til rette for gode atkomst- og parkeringsforhold.

Retningslinje:

Større tettstedsnære småbåthavner skal betjene tettstedets behov for faste båtplasser og ha tilstrekkelig gjestehavntilbud.

Grunne områder bør bevares som natur-, friluftsområde, herunder badeplass.

§ 4.5.6. Fiske

I områdene er det ikke tillatt med dumping eller etablering av kabler, rør, flytebrygger, kai, fortøyningsinnretninger som hindrer eller er til ulempe for fiske.

§ 4.5.7. Akvakultur

I områdene tillates etablert akvakulturanlegg med tilhørende fortøyninger.

Anleggene skal lokaliseres og fortøyes på en slik måte at det er fri ferdsel for mindre fartøy mellom anlegg og land.

Andre tiltak tillates såfremt det ikke kommer i konflikt med akvakultur.

Retningslinje:

For å ta områdene i bruk til akvakultur kreves tillatelse etter akvakulturloven, havne- og farvannsloven, forurensingsloven og dyrevelferdsloven.

Forankringstau skal være nedsenket og festet på en slik måte at de ikke under noen omstendighet flyter opp til overflaten, eller kommer i konflikt med ferdselen i området. Fortøyninger inn mot land skal festes 2 meter under laveste lavvann.

Tabell 12: Supplerende bestemmelser og retningslinjer for bestemte felter / områder

Felt / Område	Supplerende bestemmelser
AKV1 (Stavøya)	Dersom det søkes om tillatelse til oppdrett av torsk, skal det gjøres en nærmere utredning av konsekvenser for villtorsk, før det evt. kan gis lokalitetsklarering.
AKV2 (Stor Kvaløya – Tjyvøya – Eskjeret)	Dersom det søkes om tillatelse til oppdrett av torsk, skal det gjøres en nærmere utredning av konsekvenser for villtorsk, før det evt. kan gis lokalitetsklarering.
AKV4 (Småskjæran)	Området skal brukes til taredyrking.

a. Fangstbasert levendelagring

Området benevnt AKV3 (Svinøya - Verholmen - Litlkvaløya) og AKV5 (Vedøy) skal brukes til levendelagring av villfanget fisk.

Tabell 13: Supplerende bestemmelser og retningslinjer for bestemte felter / områder

Felt / Område	Supplerende retningslinjer
AKV5 (Vedøy)	<u>Retningslinje:</u> <i>Det vises til vilkår for levendelagring i område AKV5 gitt av Kystverket i brev av 06.05.2020.</i>

§ 4.5.8. Drikkevann

I områdene tillates det etablert anlegg for lagring av drikkevann med tilhørende tekniske installasjoner. Anleggene skal inngjerdes.

a. Drikkevannskilder

Etablering av ny eller utvidelse av eksisterende aktivitet eller fysiske tiltak som kan medføre fare for forurensing av vannkilden tillates ikke.

§ 4.5.9. Naturområde

I områdene tillates ikke inngrep som forringer vannmiljøet.

Alminnelig bruk av strandsonen tillates.

§ 5. Bestemmelser til hensynssoner

§ 5.1. Sikringssone H110 – Nedslagsfelt drikkevann

Innenfor sikringssone – nedslagsfelt drikkevann skal hensynet til drikkevann være overordnet andre samfunnsinteresser.

Det tillates ikke tiltak eller aktivitet som kan medføre fare for forurensning av drikkevannskilden. Det samme gjelder for utvidelse av eksisterende tiltak eller aktivitet som kan medføre forurensningsfare.

Godkjente klausuleringsbestemmelser skal være førende for alle typer tiltak innenfor sikringssonene.

Tilrettelegging for alminnelig ferdsel og friluftsliv som ikke medfører fare for forurensning av drikkevannskilden tillates. Alle tiltak eller aktiviteter i området skal godkjennes av vannmyndigheten.

Retningslinje:

Dette gjelder Badetjønna, Ellingtjønna og Querini-kilden.

Vannkilde defineres som grunnvannsbrønnens influensområde samt inngjerdet område.

Søknad om tiltak innenfor nedslagsfeltet skal forelegges Mattilsynet og vannverkseier.

Med tilrettelegging for alminnelig ferdsel og friluftsliv menes etablering av tråkk /enkel sti og enkel gapahuk.

§ 5.2. Andre sikringssoner H130 – Høyderestriksjoner og byggerestriksjoner omkring Røst lufthavn

Innenfor hensynssone H130_1 gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte streksymboler) på gjeldende restriksjonsplan for Røst lufthavn, Avinors tegning ENRS-P-08. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyde restriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyde restriksjonene som angitt på plankartet. Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon kan bli gjennomført av Avinor. Det gjelder egen saksbehandlingsrutine for håndtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen på lufthavnen.

Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H130_1 skal innarbeide høyde restriksjonene i form av egne hensynssoner på reguleringsplanene. Alternativt må de t i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt byggehøyde (mønehøyde) på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen ENRS-P-08 for lufthavnen.

Dersom det skal benyttes byggekraner som bryter høyderestriksjonene i restriksjonsplanen, skal Avinor Røst lufthavn varsles på forhånd og godkjenne kranbruken.

Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H130_2, dvs. områder med byggerestriksjoner rundt flynavigasjonsanlegg ved Røst lufthavn vist med koter (røde streksymboler) på Avinors tegning ENRS -P-09, skal håndteres etter egen saksbehandlingsrutine. For områder beliggende mellom de viste koter, skal bygge restriksjonen beregnes gjennom interpolasjon.

§ 5.3. Faresone H310 – Ras- og skredfare

Innenfor faresonen tillates det ikke etablert bebyggelse eller anlegg uten at skredfaren først er vurdert av fagkyndig.

§ 5.4. Faresone H370 – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

Innenfor faresonen er det ikke tillatt med bebyggelse uten nærmere vurdering av strålefare.

Innenfor faresonen i sjø tillates ikke faste installasjoner som f.eks. akvakulturanlegg.

§ 5.5. Faresone H380 – Sone for militær virksomhet

Faresonen viser forsvarrets skyte- og øvingsfelt.

Innenfor faresonen tillates det ikke faste anlegg i sjø som akvakulturanlegg.

§ 5.6. Infrastruktursone H410 – Krav vedrørende infrastruktur

Trasé for ny atkomstvei i område benevnt H410_1 må ligge innenfor infrastruktursonen.

Innenfor sonen tillates ikke tiltak som vil være til hinder for etablering av den nye atkomstveien.

§ 5.7. Sone med angitte særlige hensyn H530 - Hensyn friluftsliv

Retningslinje:

I H530 1 og 2 tillates tilrettelegging for friluftsliv og adkomst til henholdsvis Gammelkjerka og strand på Sandholmen.

Ved valg av trasé og utforming skal det tas hensyn til naturmangfold og landskap.

Tilrettelegging bør gjøres i dialog med landbruket for å redusere eventuelle negative konsekvenser (f.eks. opplysningsskilt, grind m.m.)

§ 5.8. Sone med angitte særlige hensyn H570 – Bevaring kulturmiljø

Retningslinje:

Nasjonalt og regionalt viktige kulturminner i Lofoten. I kulturminneplan for Lofoten er 16 viktige kulturminner og kulturmiljøer i Røst kommune identifisert og prioritert. Disse områdene har særlige kvaliteter når det gjelder kulturminner, og det er et mål at disse har et godt vern og en god bruk.

Kulturminneplan for Lofoten skal brukes som grunnlag ved saksbehandling.

Innenfor hensynssonen bør det ikke tillates rivning av bebyggelse. Det bør heller ikke gis tillatelse til større bygge- og anleggstiltak, før de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og sikret, eksempelvis gjennom et planarbeid eller søknad om tiltak.

§ 5.9. Båndleggingssone H720 – Båndlegging etter lov om naturvern

Innenfor hensynssonen skal forvaltningen skje etter verneforskrift fastsatt for hvert enkelt område.

Tiltak eller aktiviteter som er i strid med verneformålet tillates ikke.

Retningslinje:

Dette gjelder Røstøyan landskapsvernområde med dyrelivsfredning, Nykan (Hernyken, Trenyken, Ellefsnyken) naturreservat, Røstlandet naturreservat.

§ 5.10. Båndleggingssone H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner

Innenfor hensynssonen skal forvaltningen skje etter verneforskrift fastsatt for hvert enkelt område.

Tiltak eller aktiviteter som er i strid med verneformålet tillates ikke.

Retningslinje:

Dette gjelder Skomvær.

§ 5.11. Videreføring av reguleringsplan H910

Innenfor sonene skal reguleringsplaner fortsatt gjelde.

§ 6. Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 6.1. Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn

I bestemmelsesområdene #1 - #7 tillates mudring.

Det skal gjøres rede for hvordan mudringsmassene blir håndtert.

Tabell 14: Supplerende bestemmelser og retningslinjer for bestemte bestemmelsesområder

Bestemmelsesområde	Supplerende bestemmelser og retningslinjer
#1 Skarvholmleia	Det stilles særskilt plankrav.
#3 (Brygga)	Evt. mudringstiltak må avklares med eier(e) av sjøkabel(ler).
#7 (Ystnesveien)	Evt. mudringstiltak må avklares med eier(e) av sjøkabel(ler).
#8 og #9 (ved Vedøya)	Det tillates ikke faste installasjoner, som f.eks. akvakulturanlegg.
#10 (Innsiden av Røst)	I bestemmelsesområdet tillates ikke bruk av snurrevad eller trål. Sjøbunnen skal beskyttes mot skade for å sikre sårbare gyteområder. <i>Fiskeriaktiviteten i området følges opp av Fiskeridirektoratet.</i>