

# **KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR FLAKSTAD KOMMUNE 2010-2021**

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

Dato: 16.12.2010

<b><u>GENERELT</u></b> .....	<b>4</b>
▪ <b>GENERELLE BESTEMMELSER (§ 11-9)</b> .....	<b>4</b>
▪ <b>GENERELLE RETNINGSLINJER</b> .....	<b>6</b>
<b><u>1 BEBYGGELSE OG ANLEGG</u></b> .....	<b>8</b>
<b>1.1 BOLIGOMRÅDER (§11-7 NR. 1)</b> .....	<b>8</b>
1.1.1 BESTEMMELSER.....	8
1.1.2 RETNINGSLINJER .....	8
<b>1.2 FRITIDSBEBYGGELSE (§11-7 NR. 1)</b> .....	<b>9</b>
1.2.1 BESTEMMELSER.....	9
<b>1.3 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL (§11-7 NR. 1)</b> .....	<b>9</b>
1.3.1 BESTEMMELSER.....	9
<b>1.4 RÅSTOFFUTVINNING (§11-7 NR. 1)</b> .....	<b>10</b>
1.4.1 BESTEMMELSER.....	10
<b>1.5 RETNINGSLINJER</b> .....	<b>10</b>
<b>1.6 INDUSTRI- OG NÆRINGSOMRÅDE (§11-7 NR. 1)</b> .....	<b>11</b>
1.6.1 BESTEMMELSER.....	11
1.6.2 RETNINGSLINJER .....	11
<b><u>2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR</u></b> .....	<b>11</b>
<b>2.1 VEGNETTET (§11-7 NR. 2)</b> .....	<b>11</b>
2.1.1 RETNINGSLINJER .....	11
<b>2.2 HAVNEOMRÅDER OG INNSEILINGSLEDER (§11-7 NR. 2)</b> .....	<b>12</b>
2.2.1 RETNINGSLINJER .....	12
<b>2.3 KRAFTFORSYNING (§11-7 NR. 2)</b> .....	<b>12</b>
2.3.1 BESTEMMELSER (§11-10 NR 2).....	12
2.3.2 RETNINGSLINJER .....	12
<b>2.4 KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG (§11-7 NR. 2)</b> .....	<b>12</b>
2.4.1 BESTEMMELSER (§11-10 NR 1).....	12
<b><u>5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (§ 11-7 PKT 5)</u></b> .....	<b>13</b>
<b>5.1 AREAL FOR NØDVENDIGE TILTAK FOR LANDBRUK OG GÅRDSTILKNYTTET NÆRINGSVIRKSOMHET BASERT PÅ GÅRDENS RESSURSGRUNNLAG</b> .....	<b>13</b>
5.1.1 BESTEMMELSER (§11-11 NR 1).....	13
5.1.2 RETNINGSLINJER .....	13
<b>5.2 LNF-B AREAL FOR SPREDT BOLIGBEBYGGELSE (JF § 11-11 NR. 5)</b> .....	<b>14</b>
5.2.1 BESTEMMELSER (§11-11 NR 1).....	14
5.2.2 RETNINGSLINJER .....	15
<b>5.3 LNF-F – AREAL FOR SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE (JF § 11-11 NR. 2)</b> .....	<b>15</b>
5.3.1 BESTEMMELSER.....	15
5.3.2 RETNINGSLINJER .....	16
<b><u>6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (§11-7, NR. 6)</u></b> .....	<b>16</b>
<b>6.1 HAVBRUK</b> .....	<b>16</b>
<b>6.2 VANN OG VASSDRAG</b> .....	<b>17</b>

6.2.1	RETNINGSLINJER .....	17
<b>7</b>	<b><u>HENSYNSSONER (§11-8) .....</u></b>	<b>18</b>
<b>7.1</b>	<b>OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT (JFR. PBL. 11-8, D) .....</b>	<b>18</b>
7.1.1	RETNINGSLINJER .....	18
7.1.2	DRIKKEVANN OG NEDSLAGSFELT (VANNRESSURSLOVEN OG DRIKKEVANNSFORSKRIFTEN)....	18
7.1.3	RETNINGSLINJER .....	19
<b>7.2</b>	<b>SIKRINGS- STØY OG FARESONER (§11-8, A).....</b>	<b>19</b>
<b>7.3</b>	<b>KULTURMINNEOMRÅDER (§11-8, C).....</b>	<b>19</b>
7.3.1	RETNINGSLINJER .....	19
<b>8</b>	<b><u>VEDLEGG.....</u></b>	<b>19</b>
<b>9.2</b>	<b>TEMAKART KULTURMINNER.....</b>	<b>33</b>

## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Bestemmelsene knyttet til arealdelen er delt i to, juridiske bestemmelser og retningslinjer. De juridiske bestemmelsene er bindende for arealbruken. Retningslinjene gir signaler om hvilken praksis Flakstad kommune har innenfor enkelte områder av arealforvaltningen.

Når ikke annet er bestemt, gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre planer.

### PLANOMRÅDET

Planområdet omfatter hele Flakstad kommune.

### PLANKARTET

Planen består av hovedkart i målestokk 1:30 000. I tillegg består planen av et utsnitt av plankartet i målestokk 1:10 000 (Temakart 1-14), samt temakart 15, Kulturminnevern i målestokk 1:60 000.

## Generelt

### ▪ **Generelle bestemmelser (§ 11-9)**

#### **A. Utbyggingsavtale (§ 11-9 nr 2 i flg. § 17-2)**

For større anlegg og byggeprosjekt kan det kreves utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen om kommunal medvirkning i prosjektet, utbyggingstempo og etappevis utbygging, ferdigstilling av anlegg og om overtakelse av kommunaltekniske og andre anlegg.

#### **B. Kommunaltekniske anlegg (§11-9 nr 3)**

Teknisk norm for Flakstad kommune gjeldende vei-, vann- og avløpsanlegg skal legges til grunn for utbygging av nye kommunaltekniske anlegg. Nye bygg, veganlegg o.l. kan ikke komme i konflikt med eksisterende eller planlagte vann- og avløpsanlegg.

#### **D. Barn- og unges interesser (§11-9 nr 4 og 5)**

Lokale leke- og oppholdsmuligheter for barn og unge skal vurderes før boliger og veier plasseres. Bygg og utoppholdsareal, lekeplass m.m. skal plasseres i god avstand fra høyspentlinjer. Trafikkareal, fareområde, støyområde (mer enn 55 dBA), areal brattere enn 1:3 og ikke allment tilgjengelig areal regnes ikke som uteareal.

#### **E. Natur- og miljøhensyn (§11-9 nr 6)**

Ved planlegging i utbyggingsområder skal det tas hensyn til følgende forhold:

- Viktige leveområder og trekk/spredningsveier for planter og dyr
- Viktige allmenne friluftsinnteresser
- Eksisterende vegetasjon og terreng – både i forhold til egenverdi og i forhold til klimavern.

#### **F. Estetisk utforming (§11-9 nr 6)**

Det skal sikres god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og i samspill med omgivelsene. Bygninger skal være tilpasset tomten. Byggehøyder og antall etasjer kan variere

men være tilpasset sine omgivelser. Bygningers karakter og uttrykk skal ikke avvike vesentlig fra eksisterende bygg og bygningsmiljø (jfr. pbl § 20-4, 2. ledd bokstav b).

Flere naust innenfor samme område skal plasseres samlet i klynge. Naust skal være i maksimum 1 etasje, utelukkende innredet for naustformål, skal ha saltak og røstes mot vannet.

#### **G. Kulturminner (§11-9 nr 7)**

Rundt eller i et kulturminneområde kan man ikke gjennomføre tiltak eller inngrep som på kort eller lang sikt kan redusere opplevelsesverdien eller kulturminnet i seg selv.

For alle typer tiltak gjelder uansett en generell aktsomhetsplikt. Tiltakshaver er pliktig til å gjøre seg kjent med plansituasjonen i området. Dersom man under arbeid, graving m.m. avdekker spor, rester eller gjenstander som kan ha kulturhistorisk verdi er en pliktig til å melde fra om dette.

Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele planområdet. Alle tiltak som medfører markinngrep skal oversendes Nordland fylkeskommune og Sametinget som kulturminnemyndigheter til uttalelse. Alle tiltak som medfører inngrep på sjøbunden skal sendes Tromsø Museum, som er rette myndighet for kulturminner under vann.

#### **H. Støy (§11-9 nr 6)**

Tiltakshaver skal gjøre støyundersøkelser i forbindelse med plansaker som omhandler etablering av ny støyende virksomhet eller utvidelse/endring av støyen fra eksisterende kilder. Utredninger skal gjøres i henhold til retningslinje T-1442

#### **I. ROS-analyse (§ 11-9 nr 8)**

Framtidige reguleringsplaner skal inneholde egen analyse av risiko, sårbarhet og nærmiljø. Det skal i nye planer vedtas bestemmelser om utbygging i hensynssone, herunder forbud som er nødvendig for å avverge skade og tap. Alle nye boliger og institusjoner som bygges i områder med fare for radon skal sikres mot stråling.

#### **J. Kvikkleire (§ 11-9 nr 8)**

Tiltakshaver skal kartlegge grunnforholdene i forhold til kvikkleire i de områder der en utbygging kan tenkes å berøre marine avsetninger.

#### **K. Strandsone og vassdrag (§11-11 nr. 4, 5 og 6)**

Oppføring av ny bolig- fritids- og ervervsbebyggelse, utvidelse eller fradeling til disse formål tillates ikke innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, og en sone på 50 m langs vann og vassdrag. Forbudet omfatter også iverksetting av nye eller utvidelse av eksisterende masseuttak. Forbudet gjelder ikke i utbyggingsområder hvor avstand til sjøen og vann og vassdrag er vurdert i kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplan.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i 100-metersbeltet skal det dokumenteres verdier knyttet til friluftsliv, naturmiljø, landskap og kulturhistorie. Det skal synliggjøres hvordan disse hensynene er ivaretatt i planen.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan, skal det avsettes en sone mellom bebyggelse og sjø og vann/vassdrag til friluftsføremål. Dette for å sikre allmenn tilgang og redusere inngrepets virkning i landskapsbildet. Unntak kan gjøres i spesielle tilfeller hvor hensynet til allmenn ferdsel, landskap og naturmiljø ikke blir berørt, eller intensjonene i dette punkt løses på annen måte gjennom reguleringsplan eller kommune(del)plan. Dette må dokumenteres i forbindelse med utarbeiding av plan.

Bebyggelsen må ikke beslaglegge eller stenge eksisterende passasje ned til og langs strandlinjen, med mindre alternativ passasje eksisterer eller kan etableres.

Bestemmelsen omfatter ikke naust og brygger. Utbygging i strandsonen til næringsformål må skje etter plan. Det kan gis dispensasjon for mindre næringstiltak i LNF-områder.

## ▪ **Generelle retningslinjer**

### **Fortetting/kvalitet**

I byggeområder med særlige omgivelseskvaliteter (natur og kulturlandskap) kan kommunen stille krav om ekstra dokumentasjon, for eksempel i form av fotomontasje, som viser tiltaket i sine omgivelser.

Fortetting skal fortrinnsvis skje i større tettsteder, og skal ikke medføre redusert kvalitet på grønne områder og areal som brukes av barn og unge.

### **Bruksendring**

Det skal ikke tillates bruksendring fra bolig til fritidsbolig, eller fra naust til fritidsbolig eller bolig.

### **Konsekvenser av havstigning**

Konsekvenser av havnivåstigning og stormflo skal vurderes i forbindelse med reguleringsplaner og byggesaker i de områder der bebyggelse og infrastruktur vil være sårbar med hensyn til dette. Antatt havstigning som det bør tas høyde for er 1 meter.

### **Flom, erosjon, steinsprang, jord- eller snøras**

Før det gis tillatelse til bygging langs sjø- eller vassdrag skal det dokumenteres at området ikke er utsatt for flom eller erosjon. I alle byggeområder skal det dokumenteres at det ikke er fare for steinsprang, jord- eller snøras.

### **Avkjøringer til riks- eller fylkesveger**

Nye avkjøringer til riks- eller fylkesveger skal plasseres og utformes i samsvar med godkjent rammeplan for avkjøringer utarbeidet av Statens Vegvesen Region Nord. Tillatelse til ny avkjørsel til fylkesveg kan normalt gis under forutsetning av at tekniske krav til avkjørselsutformingen oppfylles. Hvor forholdene ligger til rette kan atkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel. Riksveg E6 er satt til holdningsklasse streng i rammeplanen. Antall avkjørsler langs E6 må være begrenset, og nye avkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger stadfestet reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter vegloven som godkjenner slik løsning.

### **Byggegrense mot veg**

Generell byggegrense langs europa-, riks- og fylkesveg er 50 meter fra midtlinje veg, jf vegloven. Dette ut fra en helhetsvurdering for å sikre tilstrekkelig areal mhp trafikksikkerhet, vedlikehold og drift, utbedring av veg samt miljøet langs vegen. Arealet omfatter også areal til framføring av gang- og sykkelveg og anlegg av støyvoller og støyskjermer.

### **Forurensa grunn**

Tiltakshaver er forpliktet til å kartlegge forurensingsgrad før oppstart av ethvert utbyggingsprosjekt i områder der det er påvist forurensing, eller i områder der det er mulighet for at grunnen er forurenset.

Tiltakshaver har i samarbeid med kommunen ansvar for at sikre at forurensa masser ikke blir flyttet eller dumpet ukontrollert.

### **Radon**

I områder der det er påvist radon skal tiltakshaver dokumentere at det er utført risiko og sårbarhetsvurderinger. Alle nye boliger som bygges i områder med fare for radon skal sikres mot stråling. Vannforsyning må kvalitetssikres med hensyn på radon.

### **Høyspentledninger**

Tiltakshaver skal dokumentere avstand til elektromagnetiske felt ved planlegging av bebyggelse i nærheten av høyspentledninger. Minimum avstand til nye boliger er 30 meter.

### **Ekspløsjonsfare**

Tiltakshaver skal dokumentere vurdering av eksplosjonsfare ved planlegging av bebyggelse i nærheten av lagringstanker for brannfarlig væske eller bensinstasjoner.

### **Kulturminner:**

Kulturminner i byggeområdene skal forvaltes i henhold til kulturminneloven (kml) og temaplan for kulturminner (Regional kulturminneplan for Lofoten), og ellers i samråd med de instanser som har myndighet på dette fagområdet.

Automatisk fredede kulturminner har direkte vern etter kulturminneloven. Disse er fra før 1537 og omgis av en automatisk fredet sikringssone på minimum 5 m, jf. kulturminnelovens §6. For samiske kulturminner gjelder dette minner eldre enn 100 år. Bygninger og bygningsmiljø kan være automatisk fredede etter vedtak. For Flakstad kommune er bevaringsverdige bygg utenom kirkebygg registrert i SEFRAK-registeret.

Forskrift om nydyrking forutsetter alle nydyrkingstiltak, uavhengig av arealstørrelse eller bearbeidelse av jordsmonn i dybden, skal søknadsbehandles. Nydyrkingstiltak av en slik størrelse omfattes av undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens §2 andre ledd: uten tillatelse av vedkommende myndighet må det ikke foretas pløying og annet jordarbeid dypere enn tidligere.

Vedtatt arealplan erstatter ikke bestemmelsene i gjeldende særlover. Det medfører at for eksempel lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen.

Kulturminneloven(kml) verner kulturminner under vann på to måter. Er kulturminner et automatisk fredet kulturminne er det fredet direkte gjennom loven, jfr. kml § 4.1 og 2. ledd. Også skipsfunn er beskyttet direkte av loven, men ikke fredet som fredet kulturminne. Etter kml § 14 tilhører funn av mer enn 100 år gamle båter, skipsskrog, tilbehør, last og annet som har vært om bord eller deler av slike ting i utgangspunktet staten. Det er forbudt med handlinger eller tiltak som kan skade skipsfunn, jfr. § 14, 2. ledd.

### **C. Universiell utforming (§11-9 nr 5)**

Ved utforming av offentlige og publikumsrettede bygg og tilrettelagte utområder, boliger, arbeidsplasser og atkomst til transportmidler, skal tilgjengelighet for alle legges til grunn – universell utforming.

Der det terrengmessig ligger til rette for det skal trinnfri adkomst og livsløpsstandard være hovedløsningen i alle nye boliger. Nye boligfelt skal fortrinnsvis lokaliseres der universell utforming av omgivelsene lett kan oppnås.

# 1 Bebyggelse og anlegg

Disse bestemmelsene gjelder for de områdene som på plankartet er vist som eksisterende eller fremtidig byggeområder. Bygeområder omfatter flere utbyggingsformål, og de vanligste er bolig, fritidsbebyggelse, næring samt fritids- og turistformål.

## 1.1 Boligområder (§11-7 nr. 1)

### 1.1.1 Bestemmelser

#### **Eksisterende boligområder (§11-10 nr. 1):**

I områder avsatt til eksisterende boligområde kan fortetting skje ved fradeling av enkelttomter. Dersom fortettingen omfatter flere eiendommer/ større område skal planmyndigheten vurdere krav om detaljreguleringsplan.

#### **For den enkelte tomt gjelder at (§11-9 nr. 6):**

- Nye bygninger skal tilpasses eksisterende byggeskikk og bygningsmasse.
- Utnyttingsgraden skal være i tråd med gjeldende plan eller maksimum 30 % BYA.
- På boligtomt kan bygges garasje med grunnflate på inntil 70 m<sup>2</sup> og frittliggende uthus.
- På hver tomt skal det være minimum 200m<sup>2</sup> utoppholds-/lekeareal
- Nye bygninger skal ha godkjent adkomst og avkjørsel før fradeling.

#### **Krav om reguleringsplan for framtidige boligområder (§11-9 nr 1):**

- Nappskaret (B4)
- Skredholmen Napp (B5)
- Fredvang nord (B10)
- Fredvang sør (B11)
- Sund (B12)
- Ramberg nord (B13)
- Andopen nord (B15)
- Andopen sør (B16)
- Ramberg, Justneset (B18)
- Ramberg, Justneset (B19)

Innenfor område B18 tillates blandet bolig og fritidsbebyggelse.

### 1.1.2 Retningslinjer

Nye tomter tilpasses øvrig eiendomsstruktur og en bør søke gode arronderingsløsninger.

Endring av plan bør ikke utvanne intensjon og formål av opprinnelig plan. Spesielt bør en søke å ivareta struktur og kvalitet på leke- og friareal. Omdisponering av disse områdene bør ikke skje. Ved eventuell omdisponering må det legges til rette fullverdige erstatningsareal.

For alle typer avkjøring er Statens vegvesen sin rammeplan og Handbok 017 førende. En bør søke å utnytte eksisterende infrastruktur.



Der hvor utgiftene ikke er urimelige, vil det stilles krav om tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett.

## **1.2 Fritidsbebyggelse (§11-7 nr. 1)**

Innenfor området kan det bygges ordinære privateide fritidsboliger med tilhørende anlegg.

Avgrensning av områdene må vurderes i reguleringsplan med hensyn til blant annet terrengformasjon, bebyggelse og vei.

### **1.2.1 Bestemmelser**

#### **Miljøkvalitet og estetiske hensyn (§11-9 nr. 6):**

I randsonene av planområdet skal det være ei lokal tilpassing til kategoriene friluftsområde, friområde, naturområde og landbruk.

Det skal nyttes tradisjonelle byggemateriale.

Fargevalg skal holdes i en tradisjonell fargeskala og tilpasses de omkringliggende bygg.

Det kan ikke settes opp gjerde eller andre innretninger som hindrer tilgjengelighet til eller fri ferdsel i strandsona.

For ny eller eksisterende naustbebyggelse gjelder:

- Takvinkel skal være mellom 30°- 35°
- Mønehøyde på max 5,0 m ved sjø og 3,5 m ved ferskvann/vassdrag, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- Grunnflate på max 30m<sup>2</sup>
- Kan ikke innredes til overnatning.

## **1.3 Fritids- og turistformål (§11-7 nr. 1)**

### **Sjørelatert bebyggelse innenfor område FT1 - 10**

Gjelder områder som ligger i direkte tilknytning til sjø, havn og bryggemiljø og omfatter hotell, turistanlegg og utleiehytter.

Formålet er tilrettelegging for bygningsmiljø med et tradisjonelt uttrykk. Som i et fiskevær vil sentrale element være rorbuer, bryggehus og naust der arealene utnyttes relativt tett.

Område FT9 kan i tillegg benyttes til campingplass

### **1.3.1 Bestemmelser**

#### **Miljøkvalitet og estetiske hensyn (§11-9 nr. 6):**

I randsonene av planområdet skal det være ei lokal tilpassing til kategoriene friluftsområde, friområde, naturområde og landbruk.

Det skal nyttes tradisjonelle byggemateriale.

Fargevalg skal holdes i en tradisjonell fargeskala og tilpasses de omkringliggende bygg.

Det kan ikke settes opp gjerde eller andre innretninger som hindrer tilgjengelighet til eller fri ferdsel i strandsona.

For ny eller eksisterende naustbebyggelse gjelder:

- Takvinkel skal være mellom 30° - 35°
- Mønehøyde på max 5,0 m
- Grunnflate på max 30m<sup>2</sup>
- Kan ikke innredes til overnatning.

**Krav om reguleringsplan (§11-9 nr 1):**

- Fredvang (FT1-2)
- Torvøya (FT3)
- Trollskjeran, Ramberg (FT4)
- Kåkersund -Andopen/Kåkeren (FT5)
- Sund øst (FT6)
- Nusfjord/ Vika (FT7-8)
- Straumsnes (FT9)
- Sund (FT10)

**1.4 Råstoffutvinning (§11-7 nr. 1)**

Følgende områder er avsatt til råstoffutvinning i planen:

Område	Sted	Arealbruk
M	Flakstad	Massetak
M	Finnbyen	Massetak
M	Revsal, Kåkern	Massetak
M	Fjøsdaalen, Kåkersundet	Massetak/ Sjøppellass /slamlagune
M	Solbjørn, Kåkersundet	Massetak (Kystsoneplanen)
M	Torvøya	Massetak

**1.4.1 Bestemmelser**

**Krav om reguleringsplan (§11-9 nr 1):**

I områder avsatt til råstoffutvinning tillates det ikke søknadspliktige tiltak før området inngår i reguleringsplan.

Ved etablering av nye masseuttak eller utvidelse av eksisterende, og ved råstoffutvinning i sjø kan dette ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området.

**1.5 Retningslinjer**

I forbindelse med søknader om konsesjon for masseuttak i sjø skal fiskerimyndighetene, lokale fiskarlag, lokale naturvernlag, kulturminnemyndigheten (Tromsø museum), grunneiere i nærområdet få mulighet til å uttale seg.

Det må søkes om byggetillatelse før drift av masseuttaket kan igangsettes.

Uttak av masser skal skje i henhold til godkjent driftsplan. Bergvesenet godkjenner driftsplanen i samråd med Flakstad kommune.

Innenfor planområdet kan det, i driftsfasen, føres opp mindre konstruksjoner og bygninger med tilknytning til driften.

Slike konstruksjoner, bygninger, anleggsmateriell og maskiner skal fjernes når driften avsluttes.

Uttak skal til enhver tid sikres slik at det ikke oppstår fare for ulykker. Med sikring menes her oppsett av gjerder, skilt m.m.

Reguleringsplanen skal gi bestemmelser om avslutning, revegetering, arealbruk etter uttak og uttaksdybde.

## **1.6 Industri- og næringsområde (§11-7 nr. 1)**

Eksisterende områder for industri og næring er avsatt i planen.

### **1.6.1 Bestemmelser**

#### **Krav om reguleringsplan (§11-10 nr 1):**

Innenfor områder avsatt til industri- og næring kan det tillates fortetting uten ytterligere plan dersom hensynet til skjermingsvegetasjon, støy og andre konsekvenser av tiltaket mot nærliggende bebyggelse er vurdert og tatt hensyn til.

Industriområder skal ikke lokaliseres slik at det utløser økte krav om brannvern. Før utbygging skal eventuelt andre fare- og beredskapsmessige forhold være vurdert og klarlagt.

### **1.6.2 Retningslinjer**

Industrivirksomheter som er konfliktskapende innbyrdes med hensyn til forurensing til ytre miljø bør lokaliseres separat.

Industrivirksomheter som krever sjønær lokalisering skal ha prioritet i de industriområdene som ligger til sjøen, fortrinnsvis til de med tjenlige kaianlegg.

## **2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **2.1 Vegnettet (§11-7 nr. 2)**

Vegnettet er vist i tre nivåer i plankartet; riksvei (EV 10), fylkesvei (fv 803, 806, 807 og 808) samt kommunal og privat vei.

#### **2.1.1 Retningslinjer**

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.

For arbeid og tiltak knyttet til riks- og fylkesvei vises til veglovens bestemmelser og føringer gitt i plan- og bygningsloven.

For arbeid og tiltak knyttet til kommunal og private veier vises til veglovens bestemmelser og føringer gitt i plan- og bygningsloven.

## **2.2 Havneområder og innseilingsleder (§11-7 nr. 2)**

Det er i plankartet vist hovedinnseilingsleder og trafikkområder i sjø i tilknytning til fiskeri-, trafikk- og godshavn.

### **2.2.1 Retningslinjer**

Sentrale virkemiddel i forvaltningen av havneområdene ved siden av Havne- og farvannsloven og Pbl er gjeldende Havneplan – Fiskerihavneplan.

Ved all planlegging i havneområdene skal man ta hensyn til eventuelle klausuleringer fra Kystverket.

## **2.3 Kraftforsyning (§11-7 nr. 2)**

Gjelder kraftstasjoner, eksisterende og planlagte kraftledningstraseer.

### **2.3.1 Bestemmelser (§11-10 nr 2)**

Ved oppføring av høyspentlinje skal denne plasseres minimum 30 meter fra boliger og utbyggingsområde.

### **2.3.2 Retningslinjer**

Kraftverk krever behandling etter pbl § 93. Tiltak som har konsesjon i følge vassdragslovgivningen er unntatt byggesaksbehandling.

I LNF- område kan det oppføres kraftverk/minikraftverk som energikilde til tradisjonell landbruksdrift/stedbunden næring. Tiltak av større omfang skal behandles som planendring eller dispensasjon.

I områder med viktige friluftsf- natur-/ ferdselsinteresser skal det ikke plasseres kraftinstallasjoner.

Framføring av nye linjer til godkjent byggeområde over LNF-områder, blir regnet å være i samsvar med arealplanen. Saken skal allikevel sendes inn på vanlig måte.

## **2.4 Kommunaltekniske anlegg (§11-7 nr. 2)**

Vann- og avløpsledninger med tilhørende anlegg (bygg, pumpestasjon, basseng m.m).

### **2.4.1 Bestemmelser (§11-10 nr 1)**

Tiltak i tråd med gjeldende Hovedplan for vann eller avløp og deres handlingsprogram kan gjennomføres uten reguleringsplan. Der planmyndigheten eller annen fagmyndighet finner det nødvendig kan det likevel stilles krav om reguleringsplan.

## **5 Landbruks-, natur- og friluftsområder (§ 11-7 pkt 5)**

### **5.1 Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag**

Flakstad er en liten landbrukskommune, hvor landbruket primært er tuftet på sauehold med helårs utmarks-/ innmarks beite. I og med at kommunens arealer er meget begrenset er det behov for en forutsigbar forvaltning av produksjonsarealene og kulturlandskapet.

#### **5.1.1 Bestemmelser (§11-11 nr 1)**

Sammenhengende jordbruksareal, herunder åker, eng og beite med tilhørende bygnings - og gårdsmiljø skal ivaretas. I disse områdene tillates bare bygninger og /eller anlegg tilknyttet stedbunden næring og tiltak for tilrettelegging av friluftsliv for allmennheten.

På landbrukseiendommer tillates bi - /tilleggsnæring som har direkte tilknytning til den drift som pågår på eiendommen eller som er innenfor de rammer gitt i f.eks. ”Landbruks Pluss” og ”Ta landet i bruk”.

Tiltak eller virksomhet som kommer i konflikt med kjente kulturminne -, miljø - , natur -, biologisk mangfold -, vilt - , kulturlandskaps - eller landskapsregistreringer vil som utgangspunkt ikke være tillatt. Det kan allikevel tillates tilrettelegging for bi -/ tilleggsnæring som enten utfyller og fremmer eller tar tilstrekkelig hensyn til den aktuelle registrering, landskap og jordbruksmiljø.

Bygninger må tilpasses det aktuelle næringsformålet. De må ha en utforming og omfang knyttet til det forventede næringspotensialet samt harmonere med det aktuelle gårdsmiljøet for øvrig. Dersom fradeling er aktuell for gjennomføring av næringsutvikling på gården kan det godtas fradeling ned til sjø, vann eller vassdrag.

Så fremt det ikke er direkte tilknyttet landbruksdriften, næringsutøvelsen eller beitegjerde kan det ikke settes opp annet gjerde eller innretninger som hindrer tilgjengelighet til eller fri ferdsel i strandsone og utmark.

#### **Strandsone langs sjøen (§11-11 nr 4)**

Det tillates oppført ny bebyggelse nærmere enn 100 m til sjø, hvor vei eller annet utgjør et naturlig skille mot sjø. Det kan ikke settes opp gjerde eller andre innretninger som hindrer tilgjengelighet til eller fri ferdsel i strandsona.

Bygging i strandsonen skal kun tillates i områder som er kartlagt og vurdert som akseptable i forhold til biologisk mangfold, friluftslivsinteresser og landskapsvirkninger.

#### **Krav om reguleringsplan (§11-11 nr 2):**

Bebyggelse tillates oppført på grunnlag av enkeltsøknader. Dette gjelder byggetiltak i eksisterende bebygde områder der ny bebyggelse kan innpasses i den bestående struktur. Ny bebyggelse skal underordne seg bestående bygningshøyde, volum og grad av utnytting. Forholdet til blant annet landbruksinteressene og kulturminner skal være avklart.

#### **5.1.2 Retningslinjer**

Rapport om biologisk mangfold, utarbeidet høsten 2008 av Bioforsk, skal være førende for vurdering av arealbruk, spesielt i forhold til søknad om dispensasjon fra arealplanen.

For avstand til offentlig veg gjelder veglovens byggegrenser.

## 5.2 LNF-B Areal for spredt boligbebyggelse (jf § 11-11 nr. 5)

LNF – områder hvor det er tillatt med spredt bebyggelse av bolig eller næringsbygg. Gjelder tiltak uten tilknytning til stedbunden næring. Områder lagt ut til dette formålet er i hovedsak i tilknytning til eksisterende spredt bebygde områder i kommunen.

### 5.2.1 Bestemmelser (§11-11 nr 1)

For alle områder lagt ut til spredt bolig gjelder at bebyggelse:

- ikke kan plasseres på dyrka mark
- ikke kan ha tilkomst over dyrka mark
- ikke kan medføre drifts – eller miljømessige ulemper for landbruket.

Størrelse på tomt er for bolig inntil 1000 m<sup>2</sup>. For næringsbygg en aktuell tilpasning til det aktuelle formålet.

BYA = 80 m<sup>2</sup> for bolig, og BYA = 40 % for næringsformål. Erverv knyttet til bolig kan tillates. Bolig og næringsbebyggelse kan ha inntil to etasjer.

Ny bebyggelse kan ikke lokaliseres til viktige områder for biologisk mangfold.

### Strandsone langs sjøen (§11-11 nr 4)

Det tillates oppført ny bebyggelse nærmere enn 100 m til sjø, hvor det ikke er til hinder for fri ferdsel langs sjøen. Det kan ikke settes opp gjerde eller andre innretninger som hindrer tilgjengelighet til eller fri ferdsel i strandsona.

Bygging i strandsonen skal kun tillates i områder som er kartlagt og vurdert som akseptable i forhold til biologisk mangfold, friluftslivsinteresser og landskapsvirkninger.

### Krav om reguleringsplan (§11-11 nr 2):

Spredt boligbebyggelse tillates oppført på grunnlag av enkeltsøknader, dersom tiltaket er i tråd med bestemmelsene som er angitt i planen. Forholdet til blant annet landbruksinteressene og kulturminner skal være avklart.

### Bebyggelsens omfang/ antall boliger i planperioden (§11-7 nr 5, b):

Område	Navn/sted	Arealbruk	Areal	Boliger
LNF-B1	Myrland	Spredt bolig	646 daa	2
LNF-B2	Vikten	Spredt bolig	126 daa	2
LNF-B3	Nappskaret ved Storvatnet	Spredt bolig	95,6 daa	1
LNF-B6	Flakstad	Spredt bolig	396,3 daa	2
LNF-B7	Vareid	Spredt bolig	31 daa	1
LNF-B8	Vareid vest	Spredt bolig	63 daa	1
LNF-B9	Indresand Fredvang	Spredt bolig	45,1 daa	2
LNF-B14	Skjelfjorden	Spredt bolig	82,5 daa	4
LNF-B17	Kåkern	Spredt bolig	45,8 daa	1
LNF-B20	Vareid sør	Spredt bolig	35,4 daa	1
LNF-BF1	Store Sandnes	Spredt bolig eller fritid	21,8 daa	1
LNF-BF2	Kåkersund /Mørkved	Spredt bolig eller fritid	26 daa	1
LNF-BF3	Krystad	Spredt bolig eller fritid	355 daa	2

Innenfor område LNF-B2 på Vikten stilles krav om reguleringsplan for utbygging utover to boliger som fortetting av eksisterende bebyggelse langs fylkesveg.

### **5.2.2 Retningslinjer**

Ved etablering av ny tomt skal den søkes plassert slik at den gir minst mulig tap av funksjonelt jordbruksland, friluftsarealer og naturområder.

Utforming av tomt og endelig plassering av bygg bør gjøres i samråd med plan- og bygningsmyndigheten.

Lokaliseringen skal være slik at en så langt som råd kan benytte eksisterende avkjørsel og vei, samt nytte samme resipient som etablert(e) bolig(er).

Forhold som vektlegges er bl.a. markerte landskapsformer, vegetasjon, kulturminner, allmenn tilgjengelighet, plassering og tilkomst.

## **5.3 LNF-F – areal for spredt fritidsbebyggelse (jf § 11-11 nr. 2)**

Områder lagt ut for spredt fritidsbebyggelse i LNF-område er i hovedsak i tilknytning til eksisterende spredt bebyggelse i kommunen.

### **5.3.1 Bestemmelser**

For alle områder lagt ut til spredt bebyggelse gjelder at bebyggelse ikke kan:

- Plasseres på dyrka mark
- Ha tilkomst over dyrka mark
- Medføre drifts – eller miljømessige ulemper for landbruket.

Størrelse på tomt er for fritidsbebyggelse inntil 0,5 da.

Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 15 % for fritidsbebyggelse.

Fritidsbebyggelsen kan bygges i 1 ½ etasje med BRA = 60m<sup>2</sup>.

Det tillates inngjerding rundt den enkelte fritidsbolig begrenset oppad til 100 m<sup>2</sup>.

### **Strandsone langs sjøen (§11-11 nr 4)**

Det tillates oppført ny bebyggelse nærmere enn 100 m til sjø, hvor det ikke er til hinder for fri ferdsel langs sjøen. Det kan ikke settes opp gjerde eller andre innretninger som hindrer tilgjengelighet til eller fri ferdsel i strandsona.

### **Krav om reguleringsplan (§11-11 nr 2):**

Spredt fritidsbebyggelse tillates oppført på grunnlag av enkeltsøknader, dersom tiltaket er i tråd med bestemmelsene som er angitt i planen. Forholdet til blant annet landbruksinteressene og kulturminner skal være avklart.

**Bebyggelsens omfang/ antall hytter i planperioden (§11-7 nr 5, b):**

<i>Område</i>	<i>Navn/sted</i>	<i>Arealbruk</i>	<i>Areal</i>	<i>Hytter</i>
LNF-F1	Nesland øst	Spredd fritid	40,5 daa	4
LNF-F2	Nesland sør	Spredd fritid	64,6 daa	4
LNF-F3	Straumsnes	Spredd fritid	64,8 daa	2
LNF-F4	Selfjorden	Spredd fritid	195,1 daa	4
LNF-F5	Andopen	Spredd fritid	43,9 daa	4
LNF-F6	Fredvang	Spredd fritid	340 daa	6
LNF-BF1	Store Sandnes	Spredd bolig eller fritid	66 daa	1
LNF-BF2	Kåkersund/Mørkved	Spredd bolig og fritid	26 daa	2
LNF-BF3	Krystad	Spredd bolig eller fritid	141,3 daa	4

### 5.3.2 Retningslinjer

Ved etablering av ny tomt bør en søke å finne felles grense med eksisterende tomt. Dette for at verdien av restarealet i minst mulig grad blir redusert som jordbruksareal og tilgjengeligheten for allmennheten opprettholdes.

Utforming av tomt og endelig plassering av bygg bør gjøres i samråd med plan- og bygningsmyndigheten.

Lokaliseringen skal være slik at en så langt som råd kan benytte eksisterende avkjørsel og vei, samt nytte samme resipient som etablert(e) fritidsbolig(er).

Forhold som vektlegges er bl.a. markerte landskapsformer, vegetasjon, kulturminner, allmenn tilgjengelighet, plassering og tilkomst.

## 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§11-7, nr. 6)

For disse områdene kan det bare gis bestemmelser etter særlov eller gjennom vedtatt reguleringsplan. Utover dette gis bare retningslinjer.

Flerbruksområder i sjø gjelder ferdsel, fiske, friluftsliv, natur og akvakultur.

### 6.1 Havbruk

Det er avsatt områder til havbruk enten i kombinasjon med andre formål eller som bare akvakultur. Det er avsatt områder til havbruk og områder fra 25 meter under vannoverflata til havbunnen som kan nyttes til fortøyninger. Områdene er merket henholdsvis med A og A – 25. Fra overflate og ned til 25 meters dybde er arealene merket A avsatt til fortøyning/ NFFF – flerbruksområde uten akvakultur.

Fortøyninger til oppdrettsanlegg skal ligge innenfor de avmerkede områdene som er avsatt for akvakultur.



Der det er kabler i sjøen eller ankringsplasser kan det ikke påregnes at det gis tillatelse til etablering av akvakulturanlegg i umiddelbar nærhet til disse.

Planen inneholder følgende A-områder, fiskeområder og flerbruksområder:

Nr	Område	Kommentar
A1-3	Revsholmen/ Moberget	Oppdrett av fisk
A4 -25	Revsholmen/ Moberget	Fortøyning fra under 25 meter
A5-6	Selfjorden	Oppdrett av fisk
A6 -25	Selfjorden	Fortøyning fra under 25 meter
A7-9	Sund	Oppdrett av fisk
A9 -25	Sund	Fortøyning fra under 25 meter
A10	Dalholmen	Oppdrett av fisk
A11	Kunna	Oppdrett av fisk
A12 -25	Kunna	Fortøyning fra under 25 meter
A13	Nusfjord-Nord Bottelvika	Akvakultur
F1	Flakstadpollen	Fiske og gyteområde
F2	Nusfjord, Syd Brattholmen	Fiske og kaste- og låssettingsplasser
NFFFA	Yttersida av Moskenesøya med Kvalvika	Friluftsliv, vegetasjon, kulturhistorie. Fiske: hyse, flyndre, rognkjeks, laksesett
NFFFA	Yttersanden, Fredvang	Friluftsliv, fugl
NFFFA	Selfjorden	Friluftsliv, fugl, flytebrygge - hvilebu? Fiske: flyndre, hyse, sildegarnsett. Yngle- og oppvekstplasser.
NFFFA	Ramberg, Justneset	Friluftsliv, botanik
NFFFA	Skagsanden	Friluftsliv
NFFFA	Andopen	Kulturhistorisk Verdi, del av Flakstadstien
NFFFA	Straumøya	Kulturhistorisk Verdi, del av Flakstadstien
NFFFA	Spengernleira	Artsfattig strandområde. Eksempel på stranding i ytre Lofoten der slike er forholdsvis sjeldne. Langfjære
NFFFA	Hundholmen	Fugl
NFFFA	Nesland, Nusfjord	Kulturhistorie
NFFFA	Flakstadpollen	Regional Verdi, brakkvannseng, andefugler, friluftsliv

## 6.2 Vann og vassdrag

Alt ferskvann, herunder vann, bekk, elv og grunnvann.

### 6.2.1 Retningslinjer

Føringer for motorisert ferdsel i vann og vassdrag er gitt i Lov om Motorferdsel. I utgangspunktet er dette ikke tillatt.

Det bør holdes en inngrepsfri sone på inntil 30 meter fra naturlig strandlinje.

## **7 Hensynssoner (§11-8)**

### **7.1 Områder som er båndlagt (jfr. pbl. 11-8, d)**

For disse områdene kan det bare gis bestemmelser etter særlov eller gjennom vedtatt reguleringsplan. Utover dette gis det bare retningslinjer.

#### **7.1.1 Retningslinjer**

##### **Båndlegging i medhold av naturvernloven**

I naturvernområdene er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak, arbeid, inngrep eller aktivitet som er i strid med verneformålet.

Konkrete bestemmelser for det enkelte området er gitt gjennom vedtak i medhold av naturvernloven.

Det skal tas hensyn til vegetasjon og dyreliv ved lokalisering av for eksempel avløpsledninger, byggetiltak m.m. i nærheten av områdene.

##### **Faresoner/skred**

Skredgrenser jf faresonekart fra NGI datert 02.12.1998. Grensene for skred med gjentakelsesintervall 100 år, 300 år og 1000 år er vist på planen med henholdsvis rød, blå og grønn farge.

Innenfor de ulike skredsonene gjelder følgende begrensninger men hensyn til etablering av ny bebyggelse:

Rød sone: Sannsynlighet for skred er større enn 1/100 pr år. Ingen etablering av ny bebyggelse.

Blå sone: Sannsynligheten for skred er omkring 1/300 pr år. Garasjer, naust o.lign. kan bygges. Hyttebygging, oppbygging etter brann, større ombygging bør unngås.

Grønn-sone: Sannsynlighet for skred er større enn 1/1000 pr år. Etablering av våningshus bør unngås. Rehabilitering, gjenoppbygging kan foretas. Det kan bygges hytter, naust, garasjer o.lign.

#### **7.1.2 Drikkevann og nedslagsfelt (vannressursloven og drikkevannsforskriften)**

Drikkevannskildene med tilhørende nedslagsfelt er vist i plankartet.

### **7.1.3 Retningslinjer**

Drikkevannskilder har vern etter Vannressursloven, jfr. ”Drikkevannsforskriften” § 14 som gir rammer for tiltak og begrensninger som ligger til disse områdene. For øvrig vil godkjente klausuleringsvedtekter være førende for alle typer tiltak i nedslagsfeltet (sikringssonen).

Det er normalt ikke tillatt med noen type tiltak eller inngrep i sikringssonen. Etter særskilt vurdering kan likevel tilrettelegging for allmennheten eller friluftslivet aksepteres.

I reservevannkildene og deres nedslagsfelt skal tiltak etter pbl. §§ 84 og 93 og fradeling til slike formål vurderes særskilt opp mot at nedslagsfeltet kan bli fremtidig vannkilde.

## **7.2 Sikrings- støy og faresoner (§11-8, a)**

**Det er avsatt følgende sikrings- støy og faresoner innenfor planområdet:**

- Skredområder
- Sone rundt kraftlinje (høyspentlinje)
- Skytebane – Nappskaret. Området er privat (§11-10 nr 3).

I forbindelse med utarbeiding av reguleringsplaner og byggesaker må det gjøres en nærmere utredning av skredfaren. Utredningen skal foreligge før 1. gangs behandling av planforslaget.

Dersom det er behov for sikringstiltak, skal disse være beskrevet i reguleringsplanen og være etablert før utbygging igangsettes.

## **7.3 Kulturminneområder (§11-8, c)**

Kulturminneområder som er båndlagt i medhold av kulturminneloven er vist på plankartet og på eget temakart.

### **7.3.1 Retningslinjer**

Rundt eller i et kulturminneområde kan man ikke gjennomføre tiltak eller inngrep som på kort eller lang sikt kan redusere opplevelsesverdien eller kulturminnet i seg selv.

Søknadsplichtige tiltak som berører de utvalgte kulturminneområdene skal oversendes regional kulturminnemyndighet.

## **8 Vedlegg**

- Risiko og sårbarhetsskjema