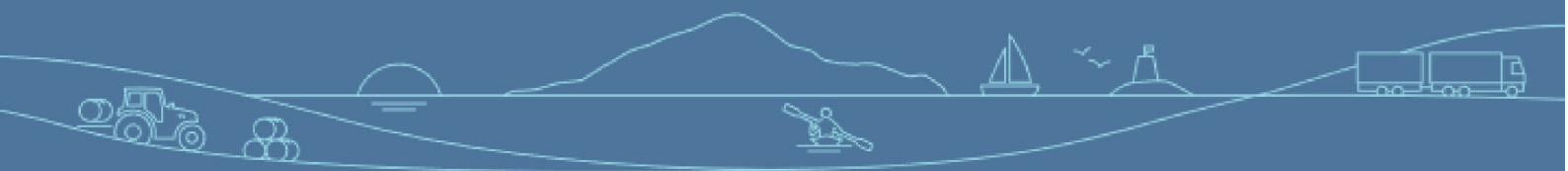




Kommunedelplan Konsvikosen

Forslag til planbestemmelser



LIV
LAGA

Innhold

1. Arealformål	4
1.1. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg	4
1.2. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	4
1.3. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift.....	4
1.4. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag	4
1.5. Hensynssoner	4
2. Definisjoner	5
2.1. Bebygd areal (BYA)	5
2.2. % Bebygd areal (%BYA).....	5
2.3. Bruksareal (BRA).....	5
3. Generelle bestemmelser.....	5
3.1. Formålet med planen.....	5
3.2. Plankrav.....	5
3.3. Tiltak i strandsonen	6
3.4. Vurdering av grunnforhold.....	6
3.5. Bygningers form, plassering, volum og tilpasning.....	6
3.6. Utbyggingsvolum.....	6
3.7. Byggegrense	7
3.7.1. Byggegrense mot havet.....	7
3.7.2. Byggegrense langs offentlige veier	7
3.8. Garasje	8
3.9. Kulturminner	8
3.9.1. Forholdet til automatisk fredete kulturminner	8
3.9.2. Forhold til nyere tids kulturminner	9
3.10. Universell utforming	9
3.11. Sikkerhet mot flom.....	9
3.12. Vassdrag og vannforvaltning.....	10
4. Bestemmelser til arealformål.....	10
4.1. Bebyggelse og anlegg.....	10
4.1.1. Boligbebyggelse.....	10
4.1.2. Fritidsbebyggelse.....	10
4.1.3. Tjenesteyting.....	11
4.1.4. Bolig-/næringsbebyggelse.....	11

4.1.5.	Andre typer bebyggelse	12
	Følgende bestemmelser for Naust (N) gjelder:	12
4.1.6.	Grav og urnelund.....	12
4.2.	Samferdsel og teknisk infrastruktur.....	12
4.2.1.	Veg	12
4.3.	Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift.....	12
4.4.	Bruk og vern av sjø og vassdrag	13
4.4.1.	BSV – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	13
4.4.2.	SH – Småbåthavn.....	13
4.5.	Hensynssoner	13
4.5.1.	Faresoner	13
4.5.2.	Sikringssoner	14
4.5.3.	Angitt hensynssone	14
4.5.4.	Båndlagte områder	15
4.5.5.	Detaljeringssone	16
5.	Rekkefølgebestemmelser.....	16
6.	Saksbehandlingsretningslinjer	16
6.1.	Tomtestørrelser og byggegrenser	16
6.2.	Bolig og næring	16
6.3.	Tiltak i LNFR.....	17
6.4.	Vassdrag	17

1. Arealformål

Det er knyttet bestemmelser til alle arealbrukskategoriene. Planbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med plangrenser. Arealbrukskategorier og bestemmelser er rettslig bindende med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Planområdet er avsatt til følgende arealformål (plan- og bygningsloven 2008, §11-7):

1.1. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

1110 – Boligbebyggelse

1120 – Fritidsbebyggelse

1160 – Tjenesteyting

1300 – Næringsbebyggelse

1500 – Andre typer bebyggelse

- Naust
- Garasje

1700 – Grav og urnelund

1800 – Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1.2. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2001 – Samferdsanlegg og teknisk infrastruktur

2010 – Veg

2044 – Molo (nåværende)

2080 – Parkering

1.3. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift

5100 – Areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, samt tiltak for tilrettelegging for natur og friluftsliv.

1.4. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag

6001 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

6230 – Småbåthavn

1.5. Hensynssoner

- Faresoner
- Sikringssoner
- Angitt hensynssone
- Båndleggingssone

- Detaljeringszone (Videreføring av reguleringsplan)

2. Definisjoner

2.1. Bebygd areal (BYA)

Bebygd areal beregnes med utgangspunkt i Norsk Standard NS 3940, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningen etter TEK17 §5-7.

Bebygd areal for en tomt er summen av bebygd areal for alle bygninger, bygningsdeler og konstruksjoner over bakken, åpent overbygd areal og nødvendig areal for biloppstillingsplasser på tomte.

2.2. % Bebygd areal (%BYA)

Prosent av bebygd areal på en tomt forkortes %-BYA. Det brukes til å angi den prosentvise størrelsen en bygning utgjør på en tomt og hvor stor del av tomten som er ubebygd.

2.3. Bruksareal (BRA)

Bruksareal beregnes etter Norsk Standard NS 3940, men slik at parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget etter TEK17 § 5-7.

Bruksareal for bebyggelse på en tomt (BRA) er summen av bruksarealet for alle bygninger og konstruksjoner, åpent overbygd areal og parkeringsareal/biloppstillingsplasser.

Tillatt bruksareal T-BRA setter en øvre grense for bruksareal som er tillatt på en tomt.

3. Generelle bestemmelser

3.1. Formålet med planen

Kommunedelplan for Konsvikosen skal legge til rette for bolig- og næringsbebyggelse. Planområdet omfatter hele bygda fra Høydalen i vest, sentrumsområdet og Langdalen i øst. I sør omfatter planområdet Breivika og Småskogan.

3.2. Plankrav

For områder avsatt til utbyggingsformål med krav om reguleringsplan tillates ikke nye tiltak før området inngår i ny reguleringsplan.

Områder hvor det kreves reguleringsplan (detaljplan) i henhold til plan- og bygningsloven §11-9 nr.1:

	Område	Formål som reguleringsplan i hovedsak skal ta stilling til
B1	Engeskogen	Boligbebyggelse
B8	Nedre Konsvik	Boligbebyggelse

3.3. Tiltak i strandsonen

I 100-metersbeltet langs sjø, kan nødvendige bygninger, konstruksjoner, anlegg eller innhengning i tilknytning til landbruksvirksomhet, fiske eller reindrift, oppføres dersom de blir plassert i tilknytning til eksisterende gårdstun. Ved plassering og utforming skal det særlig tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser.

Kommunen kan godkjenne gjennomføring av erstatningsbygg etter brann, ulykke eller naturskade i 100-metersbeltet langs sjø, når kravene i gjeldende lover og regler oppfylt. Det samme gjelder for ombygging av eksisterende byggverk for å sikre at byggverkets funksjonalitet ivaretas.

3.4. Vurdering av grunnforhold

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til plan og bygningsloven § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.

3.5. Bygningers form, plassering, volum og tilpasning

Tomter og all bebyggelse skal lokaliseres slik at eksisterende lovlige avkjørsler kan nyttes, eller at ny lovlig avkjørsel kan etableres. Løsninger for adkomst og parkering skal godkjennes av berørte parter og kommunen før fradeling av tomt.

Ved søknad om byggetillatelse, skal det legges fram en detaljert situasjonsplan som viser plassering og utforming av bebyggelse adkomstveier, biloppstillingsplasser og uteoppholdsarealer.

Hverken fradelings- eller byggetillatelse kan gis før løsninger for vann og avløp, samt adkomst og parkering er tilfredsstillende avklart med kommunen, og eventuelt andre berørte parter.

All bebyggelse skal tilpasses sterk vind og store nedbørsmengder.

3.6. Utbyggingsvolum

Tabellen nedenfor viser områder for bebyggelse og anlegg, som kan bebygges direkte med hjemmel i kommunedelplanen. Antall nye boliger, fritidsboliger og naust som tillates i hvert område fremgår av tabellen nedenfor.

Nr.	Bolig	Fritidsbolig	Naust
B2	2		
B3	1		
B4	2		
B5	1		
B6	3		

B8	Ca.8-10		
B9	1		
B11	3		
B16	1		
B/N	Ca. 5-6		
N1			3
H1		1	
H2		1	
H3		1	
H4		1	
H5		1	
H6		1	
	ca.30	6	3

Med boliger menes det eneboliger eller tomannsboliger. For andre typer boliger, skal krav om maksimalt bebygget areal anvendes. Se bestemmelser i 4.

Eksisterende områder for naust og bolig kan fortettes der kommunen finner det hensiktsmessig.

For utnyttingsgrad boligbebyggelse, gjelder bestemmelser i 4.1.1.

For utnyttingsgrad fritidsbebyggelse, gjelder bestemmelser i 4.1.2.

3.7. Byggegrense

3.7.1. Byggegrense mot havet

Byggegrense mot havet vises som juridisk linje langs deler av strandsonen i plankartet.

I områder avsatt til byggeformål er byggegrensen den samme som grensen for det angitte arealformålet, med mindre det er spesifikt angitt en juridisk linje som byggegrense.

3.7.2. Byggegrense langs offentlige veier

Veieiers byggegrense langs fylkesvei skal til enhver tid være gjeldende, jf. Rammeplan for avkjørsler og byggegrenser langs fylkesveg i Nordland. Byggegrense langs fylkesvei skal være minimum 15 meter målt fra senterlinja.

Langs kommunale veier må byggegrense vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Se for øvrig retningslinjer saksbehandlingsretningslinjer.

3.8. Garasje

Garasje eller deler av disse tillates ikke innredet til overnatting eller varig opphold. Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges godkjent avkjørselstillatelse, situasjonsplan som blant annet viser bebyggelsens plassering og utforming, byggegrense, parkeringsareal, utforming og bruk av ubebygde areal. Planen skal godkjennes av kommunen. Adkomst skal ikke skje fra fylkesvei.

Størrelse, utnyttelsesgrad og plassering	a) Største tillatte utnyttelsesgrad er 500 m ² BRA.
Høyder	a) Høyde på grunnmur/pilarer, målt fra laveste terrengnivå til overkant gulv skal ikke overstige 0,80 meter. b) Gesimshøyde skal ikke overstige 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. c) Mønehøyde skal ikke overstige 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng. d) Tillatt takvinkel mellom 25 og 45 grader.
Estetikk	a) Byggene skal utformes med utgangspunkt i byggeskikk tilpasset lokale forhold. b) Taktekking skal utføres med materialer som gir eller mørk eller matt fargevirkning.
Strøm	a) Strømledninger skal legges som jordkabler innenfor byggeområdet.

3.9. Kulturminner

3.9.1. Forholdet til automatisk fredete kulturminner

Ingen utbyggingsområder er avklart med tanke på automatisk fredete kulturminner. Dersom eldre gjenstander, konstruksjoner eller andre funn etter eldre aktiviteter blir oppdaget i forbindelse med gravearbeider, skal arbeidet stanses omgående og kulturminnemyndighet skal underrettes, jf. gjeldende lovverk angående kulturminnevern. Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen, jf. § 3, 1. ledd:

Ingen må uten at det er lovlig etter § 8 sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje.

jf. § 8, 1.ledd:

Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før

tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet.

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

Vedkommende myndighet er Kultur- og miljøavdelingen, Nordland fylkeskommune. Kulturminnemyndighet skal forelegges planlagte tiltak som reguleringsplaner, fradelingsaker og landbruksveger innenfor alle arealbrukskategorier.

Sametinget er forvaltningsmyndighet for samiske kulturminner.

3.9.2. Forhold til nyere tids kulturminner

Kommunen skal i hvert enkelt tilfelle vurdere om en eksisterende bygning, eller deler av et bygningsmiljø, har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi. Dersom det ligger en verdi, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdiene ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. I bevaringsøyemed kan kommunen også kreve at husets opprinnelige uttrykk og karakter bevares, opprettholdes eller tilbakeføres.

3.10. Universell utforming

- a) Prinsippene for universell utforming skal til enhver tid følge gjeldende krav og retningslinjer. Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved nye større tiltak.
- b) Det skal særlig legges til rette for universell utforming i områder og bygninger som er offentlig tilgjengelige.
- c) Universelt utformede områder skal knyttes sammen for å sikre tilgjengelighet.
- d) Parkering for forflytningshemmede skal oppfylle gjeldende krav for størrelse, utforming og plassering av parkeringsplasser, som angitt i forskrift om vilkårsparkering for allmennheten.

3.11. Sikkerhet mot flom

Garasjer, naust, lagerbygning med lite personopphold og andre bygninger som tilsvarer sikkerhetsklasse F1 (TEK17), kan ikke bygges lavere enn 20-års returnivå for stormflo + klimapåslag (ref. DSB). Tallene oppgitt må rundes av oppover til nærmeste 10 cm før bruk. Per dags dato er dette 270 cm over NN2000 nivå.

Bolig, fritidsbolig, garasjeanlegg, skole, barnehage, kontorbygg, industribygg, og andre bygninger som tilsvarer sikkerhetsklasse F2 (TEK17), kan ikke bygges lavere enn 200 års returnivå for stormflo + klimapåslag (ref. DSB). Tallene oppgitt må rundes av oppover til nærmeste 10 cm før bruk. Per dags dato er dette 290 cm over NN2000 nivå.

Bygninger som tilsvarer sikkerhetsklasse F3 (TEK17), kan ikke bygges lavere enn 1000 års returnivå for stormflo + klimapåslag (ref. DSB). Tallene oppgitt må rundes av oppover til nærmeste 10 cm før bruk. Per dags dato er dette 300 cm over NN2000 nivå.

Det skal opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte langs vassdrag.. Vegetasjonsbeltet skal ikke være smalere enn 10 meter.

3.12. Vassdrag og vannforvaltning

Elver og bekker skal ikke lukkes og skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig.

I planer og tiltak som berører allerede lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag, skal det vurderes om vassdraget kan gjenåpnes og restaureres.

I eksisterende beiteområder skal det innføres tiltak som sikrer vassdrag mot gjødsel og ellers andre negative påvirkninger fra driften. Slike tiltak kan være oppsetting av gjerde minimum 10 meter fra kanten av vassdraget eller andre løsninger som forhindrer beitedyr i å bevege seg nært og/eller ut i vassdraget.

Rundballer skal ikke lagres langs vassdrag.

4. Bestemmelser til arealformål

4.1. Bebyggelse og anlegg

4.1.1. Boligbebyggelse

Følgende bestemmelser gjelder:

- a) Det skal etableres minimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet (rundes oppover). Parkering kan løses på egen tomt eller som fellesanlegg.
- b) Maksimal utnyttingsgrad per tomt er 40 % BYA.
- c) Søkeren må dokumentere løsninger for vann og avløp, samt søke om utslippstillatelse før det kan gis fradelings- eller byggetillatelse for boligtomta.
- d) Fra område B6 tillates det etablert én ny avkjørsel til fylkesveien.

4.1.2. Fritidsbebyggelse

I tillegg til de generelle bestemmelsene til byggeområder, gjelder følgende bestemmelser for fritidsbebyggelse:

- a) Største tillatte bruksareal T-BRA per tomt er 110 m². Innenfor begrensningen på 110 m², kan det bygges uthus med annektsfunksjon. Uthus skal være plassert i nærheten av hytta og ikke lengre unna enn 8 meter, hvis terrenget tillater det.
- b) Naust inngår ikke i arealbegrensningen på 110 m² T-BRA (gjelder i tilfeller når naust bygges på samme eiendom som fritidsbolig og i samsvar med plan, naustformål)
- c) Største tillatte mur- eller pilarhøyde er 90 cm over planert terreng. Terrasse skal ikke ha totalhøyde over terreng større enn maksimalt 120 cm, og denne kan bare omfatte en mindre del av terrassen.
- d) Bygningen skal ikke ha større totalhøyde enn 5 meter over grunnmur.
- e) Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

- f) Det skal avsettes minimum 200 m² uteoppholdsareal for hver fritidsbolig.
- g) Det skal avsettes minst 2 parkeringsplasser per hytte ved veiforbindelse. Se generelle bestemmelse 3.7.
- h) Bygningsplassering i terreng skal godkjennes av Lurøy kommune.
- i) Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- j) Det er ikke tillatt med inngjerding av enkelttomter, jf. kommunens forskrift.

Disse bestemmelsene legges til grunn ved behandling av tiltak på ny eller eksisterende fritidsbebyggelse innenfor planområdet.

4.1.3. Tjenesteyting

- For område o_G:

Området skal brukes til formål offentlig tjenesteyting. Det kan etableres brannstasjon og/eller kommunaltekniske anlegg i området. Maksimal bygningshøyde er 7 meter. Det skal opparbeides nødvendig parkeringsplass på egen tomt. Grad av utnyttning skal ikke overstige 70 % BYA.

4.1.4. Bolig-/næringsbebyggelse

Områdene skal benyttes til bolig og/eller næringsbebyggelse med tilhørende anlegg. Næringsbebyggelse omfatter kontor, hotell, og bevertning, industri samt øvrig næringsvirksomhet.

Ved søknad om tiltak skal det redegjøres for tiltakets påvirkning på omgivelsene med tanke på støy, forurensning, trafikk eller andre negative konsekvenser for miljø eller naboer. Kommunen kan kreve etablering av en buffersone (fortrinnsvis vegetasjon), dersom plasseringen eller utformingen av tiltaket antas å forårsake ulemper for omkringliggende boligbebyggelse eller allmenne interesser.

Kombinasjonen næring og bolig tillates ikke ved etablering av industri. Det tillates ikke næring som gir vesentlige negative konsekvenser for nærliggende boliger.

For nye næringsområder er maks. utnyttingsgrad for tomt 60 % BYA, hvis ikke annen utnyttingsgrad er angitt for det konkrete området nedenfor.

Maksimal bygningshøyde er 10 m fra ferdigplanert terreng.

- For område B/N

Området skal utnyttes til bolig og/eller nærings- og industribebyggelse. Næring skal ikke være til sjenanse for boligområder.

- For område L_1

Området utnyttes til lagring.

- For område L_2

Området utnyttes til lagring av grus/pukk og lagring av andre gjenstander. Det kan settes opp lagerbygninger og/eller garasje. Maksimal utnyttingsgrad er 60 % BYA. Maksimal bygningshøyde er 7 meter.

4.1.5. Andre typer bebyggelse

- For område N – 1500

Følgende bestemmelser for Naust (N) gjelder:

- a) Naust eller deler av naust tillates ikke innredet til varig opphold.
- b) Største tillatte bruksareal T-BRA er 30 m². Maksimal mønehøyde over terreng er 5 meter.
- c) Før nausttomt tillates fradelt eller bebygd, skal det vises til godkjent avkjørsel, og opparbeidet parkeringsplass som kommunen finner tjenlig.
- d) Før nye nausttomter som grenser til offentlig vei tillates fradelt eller bebygd, skal adkomst og parkering godkjennes av veimyndighet. Denne bestemmelsen gjelder også ved fortetting av eksisterende naustbebyggelse.
- e) Naust skal bygges med saltak. Takvinkel skal være mellom 27 og 45 grader.
- f) Avkjørsel og parkeringsplass som ikke ligger på samme tomt, skal være sikret ved tinglyst dokument.
- g) Taket skal tekkes av et materiale som gir mørk og matt fargevirkning.
- h) Naustenes fargesetting skal tilpasses omgivelsene.

Se også generelle bestemmelser.

- For område GR

Området utnyttes til lagring av grus/pukk og lagring av andre gjenstander. Det kan settes opp garasjer/lagerbygninger i sikkerhetsklasse S1.

4.1.6. Grav og urnelund

Området skal benyttes til grav- og urnelund med tilhørende bebyggelse. Området skal skjermes mot eventuell støy i samsvar med retningslinjer gitt i T-1442/2021.

4.2. Samferdsel og teknisk infrastruktur

4.2.1. Veg

- For område – Vei_Adk – Adkomstvei

Ved anlegg av nye veier skal det i størst mulig grad tilpasses terrenget. Med sikte på å unngå omfattende terrenginngrep, skal utformingen av nye veier tilpasses minimumsnivå for bredde og kjørbarehet.

4.3. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift

Omfatter områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder, og naturområder med spesiell betydning for friluftsliv.

Innenfor LNFR-områder tillates det ikke fradelt eller oppført bolig-, fritids- eller ervervsbebyggelse utenom stedbunden næring.

4.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag

4.4.1. BSV – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Følgende bestemmelser gjelder:

- a) I alt sjøareal tillates det etablering og vedlikehold av navigasjonsinstallasjoner.
- b) Området skal være åpent for alminnelig ferdsel med båt.
- c) Tiltak som er i konflikt med ferdsel for rutegående båter tillates ikke.
- d) Der det er beiteareal langs vassdrag skal elva gjerdes inn (ev. andre tiltak som hindrer beitedyr i å gå ut i vassdraget).
- e) Det tillates ikke lagring av landbruksmateriell eller rundballer nærmere enn 10 meter fra vassdrag.

4.4.2. SH – Småbåthavn

- For område SMB1:

Kai og flytebrygger kan tillates innenfor avsatt område. Plassering må være gunstig blant annet med tanke på adkomst og landskapsmessige hensyn.

Det tillates maksimalt 10 båt plasser innenfor hvert avsatt område.

Det skal ikke gjøres større terrengmessige inngrep eller sprengning. Kai skal peles og forankres i fjell.

Alle tiltak er søknadspliktige.

- For område SMB2-SMB3

Kai og flytebrygger kan tillates innenfor avsatt område. Det skal ikke gjøres større terrengmessige inngrep eller sprengning.

Det tillates ikke vedlikeholdsarbeid av båter som kan medføre utslipp til sjø eller vassdrag.

Alle tiltak er søknadspliktig.

4.5. Hensynssoner

For område vist som hensynssoner i plankartet gjelder følgende krav:

4.5.1. Faresoner

- Område H310 – Ras- og skredfare

Ved utarbeidelse av reguleringsplan og byggesaksbehandling innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot ras- og skredfare.

Hytter, eneboliger, næringsbygg med inntil 10 medarbeidere og andre bygninger som tilsvarer sikkerhetsklasse S2, eller strengere (TEK17), kan det ikke bygges i faresone der nominelle årlige sannsynlighet for skred er lik eller større enn 1/1000.

Bygging av bygninger som faller under sikkerhetsklasser S3 må behandles særskilt.

sikkerhetsklasse for skred	Konsekvens	Største nominelle årlige sannsynlighet
S1	liten	1/100
S2	middel	1/1000
S3	stor	1/5000

- Område H370 – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

Det er avsatt en 6 meter faresone på hver side av høyspentkabler, og 1 meter faresone på hver side av høyspentkabel som går i bakken.

- Område H320 – flomfare (vassdrag)

For byggverk som kan være utsatt for flom i vassdrag skal det fastsettes sikkerhetsklasse for flom i tråd med byggt teknisk forskrift (TEK17) § 7-2. annet ledd med tilhørende veiledning.

sikkerhetsklasse for flom	Konsekvens	Største nominelle årlige sannsynlighet
F1	liten	1/20
F2	middel	1/200
F3	stor	1/1000

4.5.2. Sikringssoner

- Område H110_1 – Tilsigsfelt/nedbørsfelt drikkevann

Innenfor tilsigsfelt/nedbørsfelt for drikkevann er det forbud mot tiltak som kan forurense drikkevann.

4.5.3. Angitt hensynssone

- Område H530 – Friluftsliv

Innenfor området tillates det ikke tiltak som hindrer tilgang og bruk av området.

Det tillates oppført mindre tilretteleggingstiltak som for eksempel gapahuk, bål plass e.l. etter søknad til kommunen.

- Område H560 – Hensyn naturmiljø

Retningslinjer for H560_1 Vollaelva: Det er ikke tillatt med noe inngrep som kan påvirke vannmiljø i Vollaelva. Inngrep i kantvegetasjon langs elva er heller ikke tillatt.

4.5.4. Båndlagte områder

- H730 – Båndlegging etter Lov om kulturminner

Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig, skjemme de automatiske freda kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturmyndighetene.

- H710 – Oversikt over områder som båndlegges i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven

Område	Navn	Formål med båndlegging	Bestemmelse
B8		Boligbebyggelse	Planen skal spesielt ivareta: <ul style="list-style-type: none">• Landskapsvirkning (høydedrag i landskapet)• Avkjørsel til fylkesveg• Det sårbare kystlandskapet• Trygg skolevei (snarveier, skolevei langs fylkesvegen)
B1	Engeskogen	Boligbebyggelse	Planen skal spesielt ivareta: <ul style="list-style-type: none">• Landskapsvirkning• Trafikale løsninger fra fylkesveg• Trygg skoleveg langs fylkesvegen

På overnevnte områder, er det ikke tillatt med arbeid-/tiltak som kan stride med det angitte båndleggingsformålet.

4.5.5. Detaljeringszone

For område H910_1, skal følgende reguleringsplan fortsatt gjelde:

Hensynssone	Navn	Saksnr.	Vedtatt
H910_1	Konsvik havn	05/26	22.06.2005

5. Rekkefølgebestemmelser

- a) Boligområde B1 kan ikke bygges ut før tilstrekkelig vannforsyning til området er sikret.
- b) Før boliger i B1, B11 og B8 kan tas i bruk, skal nødvendige tiltak for å trygge skoleveien fra boligene til skoleområdet være etablert. Tiltakene skal utformes i samråd med vegeier (NFK) og være på plass før midlertidig brukstillatelse gis. Tiltak som kan være aktuelle før boligene tas i bruk, inkluderer for eksempel:
 - a Gatebelysning i tråd med vegnorm.
 - b Intensivbelysning ved kryssing av fylkesveg.
- c) Utbygging kan ikke skje før tilstrekkelige arealer til adkomst og parkering, samt andre nødvendige tekniske anlegg, er etablert.
- d) I byggeområder for boliger og fritidsboliger kan hverken fradeling eller utbygging finne sted før løsninger for vann og avløp, samt adkomst er godkjent av kommunen.
- e) Før B/N, B3 og B4 kan tas i bruk skal det være etablert trygg kryssing (gangfelt eller tilrettelagt kryssing med intensiv belysning) for myke trafikanter over fylkesvegen som kobles til Skolebakken.

6. Saksbehandlingsretningslinjer

6.1. Tomtestørrelser og byggegrenser

- Boligtomter kan ikke overskride 2 daa.
- Fritidsboligtomter kan ikke overskride 1.5 daa.
- Byggegrense mot kommunal ved er normalt minimum 6 meter fra eksisterende veikant.

6.2. Bolig og næring

- Ved utbygging av B/N skal det ved første søknadspliktige tiltak utarbeides en situasjonsplan som viser planlagt utbygging og hvordan videre utbygging av arealet kan løses.
- Det tillates ikke næring som gir negative konsekvenser for nærliggende boliger. Næringer som detaljvarehandel, lager, kontor, bensinstasjon eller lignende kan tillates.

6.3. *Tiltak i LNFR*

- Tiltak i LNFR-områder tillates i utgangpunktet ikke. Det kan tillates tiltak som er positiv for folkehelsen som klopping, oppføring av gapahuk, bålplasser eller lignende ved turområder. Tillatelse skal gis av kommunen.

6.4. *Vassdrag*

Ved tiltak i og langs vassdrag skal NINA-rapport 2494 (tiltaksanalyse for elvemusling i Vollaelva) legges til grunn i saksbehandlingen.