

Kommuneplanens arealdel for Værøy kommune 2025-2037

Planbestemmelser

Vedtatt i K- sak 22/545, 25.02.25, med hjemmel i pbl §§ 11-5 og 11-15.

Veiledning

Kommuneplanens arealdel består av et plankart med tilhørende bestemmelser og retningslinjer i tillegg til en planbeskrivelse. Dokumentene angir til sammen hovedtrekkene i framtidig arealdisponering og setter rammer og betingelser for nye reguleringsplaner og for byggesaksbehandling.

Bestemmelsene er strukturert etter inndeling i plan- og bygningsloven (PBL) og lovhjemmel i hvert punkt refererer til PBL 2008:

- Generelle og tematiske bestemmelser: Føringer av generell og overordnet karakter, jf. PBL § 11-9
- Bestemmelser knyttet til arealformål: Føringer for ulike arealformål, jf. PBL §§ 11-10 og 11-11
- Bestemmelser knyttet til hensynssoner: Føringer for ulike hensynssoner, jf. PBL § 11-8

Der det er behov for å konkretisere fagtema ved å gi overordnede føringer, er retningslinjer benyttet. Retningslinjene er ikke juridisk bindende og gir derfor ikke direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak. Innholdet er likevel viktig ved at kommunestyret politikk og forventninger utdypes. Retningslinjene skal legges til grunn for planlegging og søknad om tiltak og vil i mange sammenhenger bli innarbeidet med rettsvirkning i etterfølgende reguleringsplaner. Retningslinjene er vist med skrift i kursiv.

I dette dokumentet er kun de formålene i plankartet som det er knyttet bestemmelser eller retningslinjer til, tatt med.

Innhold

1.	Generelle bestemmelser og retningslinjer (§11-9)	5	
1.1.	Plankrav (§11-9, nr. 1)	5	
1.2.	Forhold til eldre reguleringsplaner	5	
1.3.	Utbyggingsavtaler (§11-9 nr. 2)	5	
1.4.	Vann, avløp og overvann (§11-9, nr. 3 og 8)	6	
1.5.	Byggegrenser (§11-9, nr. 5)	6	
1.5.1.	Mot sjø		6
1.5.2.	Mot vassdrag		6
1.5.3.	Mot veg		6
1.6.	Avkjøring til fylkesveg (§11-9, nr. 3)	7	
1.7.	Universell utforming (§11-9, nr. 5)	7	
1.8.	Parkering (§11-9, nr. 5)	7	
1.9.	Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap (§11-9, nr. 6 og 8)	7	
1.9.1.	Vassdrag		7
1.9.2.	Grøntstruktur og naturverdier		7
1.9.3.	Estetikk og landskap		7
1.9.4.	Solfangere og solceller		8
1.10.	Støy (§11-9, nr. 6)	8	
1.11.	Hensyn til bevaring av kulturminner og kulturmiljø (§11-9, nr. 7)	8	
1.12.	Samfunnssikkerhet (§11-9, nr. 8)	8	
1.13.	Krav til dokumentasjon i reguleringsplaner (§11-9 nr. 8)	9	
2.	Bebyggelse og anlegg (§11-10)	10	
2.1.	Fellesbestemmelser til bebyggelse og anlegg (§11-10)	10	
2.1.1.	Utnyttingsgrad og volum		10
2.1.2.	Uteoppholdsareal		10
2.2.	Bolig B	11	
2.3.	Sentrumsformål SF	11	
2.4.	Fritids- og turistformål FTU (§11-9 nr. 5, §11-10 nr. 2)	11	
2.5.	Næring NÆ (§11-9 nr. 8, §11-10 nr. 2)	11	
2.6.	Råstoffutvinning RU (§11-10 nr. 2 og 6)	12	
2.7.	Idrettsanlegg IA	12	
2.8.	Kombinerte bygge- og anleggsformål KBA (§11-9, §11-10 nr. 2)	12	
2.8.1.	Kombinert formål bolig/tjenesteyting (KBA1)		12
2.8.2.	Kombinert formål bolig, næring og fritids- og turistformål (KBA2-KBA5)		12

2.8.3. Kombinert formål råstoffutvinning og andre typer bebyggelse og anlegg (KBA6)	13
2.9. Andre typer bebyggelse og anlegg AB	13
3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§11-10)	13
3.1. Lufthavn LHA	13
3.2. Havn H	13
4. Grøntstruktur (§11-10)	13
4.1. Friområde FRI	13
5. Forsvaret (§11-10)	13
5.1. Forsvaret F	13
6. Landbruk, natur og friluftsliv samt reindrift (§11-11)	14
6.1. Generelt (§11-11 nr. 1)	14
6.2. Retningslinjer for dispensasjon for spredte boliger	14
6.3. Områder for spredt fritidsbebyggelse LSF (§11-11 nr. 2)	14
6.3.1. Fellesbestemmelser for spredt fritidsbebyggelse LSF1-3	14
6.3.2. Bestemmelser knyttet til enkeltområder	15
6.4. Områder for spredt bygging av naust LS (LS1-LS3)	15
7. Bruk og vern av sjø og vassdrag (§11-11)	15
7.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag BSV	15
7.2. Farleder FA	15
7.3. Havneområde i sjø HOS1-4	16
7.4. Småbåthavn SH1	16
7.5. Fiske FI	16
7.6. Akvakultur AKV	16
7.7. Kombinert formål natur/friluftsliv VK	16
8. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner (§11-8)	17
8.1. Sikringssoner (§11-8a)	17
8.1.1. Sikringssoner for grunnvannsforsyning (H120_1-H120_3)	17
8.1.2. Sikringssone for innflyging til helikopterhavna (H190_1)	17
8.1.3. Sikringssone for radiotekniske vurderinger for helikopterhavna (H190_2)	17
8.1.4. Sikringssone for operative forhold ved Værøy helikopterhavn (H190_3)	17
8.2. Støysoner (§11-8a)	17
8.2.1. Støysone for helikopterhavna (H210-H220)	17

8.3. Faresoner (§11-8a)	18	
8.3.1. Fareområde for ras og skred (H310)		18
8.3.2. Fareområde for kvikkleire (H310_1-3)		18
8.3.3. Faresone for flom (H320_1)		18
8.3.4. Faresone for stormflo (H320_2)		18
8.3.5. Høyspenningsanlegg (H370)		18
8.3.6. Hensynssone militær aktivitet (H380)		18
8.4. Soner med angitte særlige hensyn (§11-8c)	19	
8.4.1. Hensynssone med særlig hensyn til friluftsliv (H530)		19
8.4.2. Hensynssone med særlig hensyn til naturmiljø (H560)		19
8.4.3. Hensynssone med særlig hensyn til kulturmiljø (H570)		19
8.5. Områder som er båndlagt etter annet lovverk (§11-8d)	19	
8.5.1. Båndlagt etter naturmangfoldloven (H720_1-H720_4)		19
8.5.2. Båndlagt etter kulturminneloven (H730)		19
9. Rekkefølgebestemmelser (§11-9 nr. 4)	20	
9.1. Generelt	20	

1. Generelle bestemmelser og retningslinjer (§11-9)

1.1. Plankrav (§11-9, nr. 1)

- a) For områder avsatt til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og havneområde i sjø skal tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, k, l og m ikke finne sted før det er vedtatt reguleringsplan for området. Kommunen kan stille krav om at planområdet skal omfatte et større areal enn tiltaket omfatter for å ivareta en helhetlig utvikling.
- b) Unntatt fra plankravet er følgende tiltak, forutsatt at tiltakene er i tråd med kommuneplanens bestemmelser:
 - Tilbygg, påbygg og bruksendring av eksisterende bygg innenfor alle formål
 - Tiltak innenfor areal avsatt til råstoffutvinning
 - Boligformål: Utbygging av inntil 3 boenheter med maksimalt 3 daa samlet tomteareal. Unntaket gjelder ikke dersom tomtearealet inngår i et byggeområde med åpenbart potensiale for flere tomter enn det det søkes om.
 - Sentrumsformål: Utbygging av inntil 3 boenheter med maksimalt 3 daa samlet tomteareal
 - Etablering av parkeringsplass
 - Vann- og avløpsledninger og tilhørende bygg
 - Tiltak som er unntatt fra krav om søknad og tillatelse jf. pbl § 20-5

1.2. Forhold til eldre reguleringsplaner

- a) Følgende reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel for Værøy (vedtatt xx.xx.xx) gjelder foran kommuneplanens arealdel:
 - Reguleringsplan for Langodden
 - Reguleringsplan for Sørland vannverk vedtatt 07.05.09
 - Reguleringsplan for Helikopterhavnen innenfor gnr/bnr. 14/785 vedtatt 30.05.96 (planID 199601)
 - Reguleringsplan for Bråten vedtatt 13.03.74 (planID 197301)
 - Reguleringsplan for Sponga-Hjortdal vedtatt 31.10.79 (planID 198201)
 - Reguleringsplan for Tyvnesleira vedtatt 09.11.77 (planID 197701)
- b) Kommuneplanens bestemmelser gjelder dersom tilsvarende tema ikke er behandlet i reguleringsplan
- c) Reguleringsplaner som ikke har tilfredsstillende risiko- og sårbarhetsanalyse skal avklare hensyn til risiko før søknad om tiltak etter pbl § 20-1 kan vurderes, uavhengig av vedtaksdato for reguleringsplanen.

1.3. Utbyggingsavtaler (§11-9 nr. 2)

Utbyggingsavtaler for realisering av tiltak innenfor planområdet vil kunne omfatte følgende:

- Teknisk, grønn og blågrøn infrastruktur som følger av krav om opparbeiding i plan- og bygningsloven og reguleringsplan
- Veg, vann og avløp
- Friområde, lekeareal og grøntstruktur

- Andre forhold som er nødvendige for å gjennomføre planvedtak. Forutsetninger om nødvendighet og forholdsmessighet må være innfridd.
 - Organisatoriske tiltak, slik som privat drift og vedlikehold av anlegg
 - Utbyggingstakt/rekkefølge
 - Infrastrukturtiltak som følger av den konkrete utbygginga, slik som eksterne veganlegg og vann- og avløpsanlegg, belysning, skilting, turveier og skiløyper/skibruer

1.4. Vann, avløp og overvann (§11-9, nr. 3 og 8)

- Overvann skal håndteres lokalt og gjennom naturbaserte løsninger.
- Bygg og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier og søkk i terrenget blir bevart og det er sikret tilstrekkelig trygghet mot flom og erosjon.
- Krav om tilknytning til offentlig vann- og avløpsledning etter pbl § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd, gjelder også for fritidsboliger, jf. pbl § 30-6

1.5. Byggegrenser (§11-9, nr. 5)

1.5.1. Mot sjø

- Funksjonell strandsone, vist som byggegrense i plankartet, utgjør byggegrense mot sjø og gjelder foran byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 annet ledd. I området mellom sjø og byggegrensen (byggeforbudssonen) er arbeid og tiltak etter §§ 1-6 og 20-1, unntatt fasadeendring, naust, brygger og vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinstallasjoner samt innløsning av festetomter ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt med midlertidige tiltak i byggeforbudssonen.
- Det kan ikke settes opp gjerde eller andre innretninger som hindrer tilgjengelighet til eller fri ferdsel i byggeforbudssonen.
- Forbudet gjelder ikke oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs

Retningslinje:

Som hovedregel skal det avsettes en sone mellom bebyggelse og sjø og vann/vassdrag til blågrønn struktur for å sikre allmenn tilgang og redusere inngrepets virkning i landskapsbildet. Unntak kan gjøres dersom hensyn til allmenn ferdsel, landskap og naturmiljø ikke blir berørt, eller intensjonene i dette punkt løses på annen måte gjennom reguleringsplan. Bebyggelsen må ikke beslaglegge eller stenge eksisterende passasje ned til og langs strandlinjen, med mindre alternativ passasje eksisterer eller kan etableres.

1.5.2. Mot vassdrag

I en sone på 50 m langs vann og vassdrags midtlinje er tiltak etter pbl § 1-6, med unntak av fasadeendringer, innløsning av festetomter og vann- og avløpsanlegg, herunder rør og kummer, forbudt.

1.5.3. Mot veg

Følgende byggegrenser mot veg gjelder for tiltak etter PBL §§20-1, 20-2 og 20-3:

- Fylkesveg: 15 m fra senterlinje veg. Byggegrense langs fylkeskommunal gang- og sykkelveg er 15 m, jf. rammeplan for avkjørsler og byggegrenser langs fylkesveg i Nordland.

- b) Kommunal veg:
 - 15 m fra senterlinje veg og ytterkant gang- og sykkelveg.
 - Garasje eller carport tillates 10m fra senterlinje

1.6. Avkjøring til fylkesveg (§11-9, nr. 3)

Nye avkjøringer til fylkesveg skal plasseres og utformes i samsvar med gjeldende rammeplan for avkjørsler og byggegrenser langs fylkesveg i Nordland. Tillatelse til ny avkjørsel til fylkesveg kan normalt gis under forutsetning av at tekniske krav til avkjørselsutformingen oppfylles. Der forholdene ligger til rette for det kan atkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

1.7. Universell utforming (§11-9, nr. 5)

Ved utforming av publikumsrettede bygg og tilrettelagte uteområder, boliger, arbeidsplasser og atkomst til transportmidler, skal tilgjengelighet for alle legges til grunn. Der det terrengmessig ligger til rette for det skal trinnfri adkomst og livsløpsstandard være hovedløsningen i nye boliger.

1.8. Parkering (§11-9, nr. 5)

- a) Ved regulering og søknad om nybygg, tilbygg eller bruksendring gjelder følgende minimumskrav til antall parkeringsplasser for bil:
 - Bolig: 1 pr boenhet
 - Fritidsbolig (dersom veiatkomst): 1 pr boenhet
 - For andre formål fastsettes parkeringskravet gjennom reguleringsplan
- b) Ved søknad om tiltak etter pbl §20-1 skal parkeringsplasser vises på situasjonsplan

Retningslinje:

Normalt areal pr. p-plass er 18 m².

1.9. Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap (§11-9, nr. 6 og 8)

1.9.1. Vassdrag

- a) Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte på 10 m på hver side som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr.
- b) Lukking av bekker er ikke tillatt. Det kan settes krav i reguleringsplan om at lukkede bekker skal åpnes.

1.9.2. Grøntstruktur og naturverdier

Sammenhengende grøntstrukturer og vegetasjon som har en viktig estetisk eller miljømessig funksjon skal ivaretas.

1.9.3. Estetikk og landskap

- a) Byggetiltak skal tilpasses eksisterende terreng og omgivelsene
- b) Det skal sikres god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og i samspill med omgivelsene.

- c) Ved fortetting med ny bebyggelse skal det tas vesentlig hensyn til eksisterende utbyggingsstruktur, landskap, barn og unges interesser, vassdrag og terreng. I byggeområder med særlige omgivelseskvaliteter (natur og kulturlandskap) kan det stilles krav om ekstra dokumentasjon som visualiserer tiltaket i sine omgivelser.
- d) Terrenginngrep for veier, vann- og avløpsanlegg og andre tiltak skal utformes på en skånsom måte. Fyllinger skal sås til og beplantes eller steinsettes og tilpasses omgivelsene.

1.9.4. Solfangere og solceller

Solfangere og solceller til produksjon av energi og varme er tillatt med unntak der plassering kommer i konflikt med kulturminneinteresser, naturverdier eller landbruksinteresser.

Retningslinjer:

- *I områder hvor det er påvist viktig biologisk mangfold og verdifulle naturverdier, skal disse ivaretas*
- *Myrdrag, sammenhengende kantsoner og koller er særlig viktige elementer i grøntstrukturen.*
- *Snarveger og turstier som knytter boliger til sentrumsfunksjoner og friluftsområder og/eller er viktig for det allmenne friluftslivet bør inngå i grøntstrukturen.*

1.10. Støy (§11-9, nr. 6)

- a) Ved regulering eller søknad om tiltak som kan produsere støy, skal det følge en støyfaglig utredning som kartfester støysoner, beskriver hvordan støyen påvirker støyømfintlig bruk i nærheten og foreslå avbøtende tiltak.
- b) Ved regulering eller søknad om tiltak som omfatter støyømfintlig bebyggelse, skal støysituasjonen og håndtering av støyproblematikk beskrives

Retningslinjer:

De til enhver tid gjeldende nasjonale retningslinjene for støy i arealplanlegging skal legges til grunn for planlegging og for tiltak etter §20-1.

1.11. Hensyn til bevaring av kulturminner og kulturmiljø (§11-9, nr. 7)

- a) Kulturverdier skal sikres i reguleringsplan.
- b) Dersom det ved arbeider i marken dukker opp fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringszone. Melding skal straks sendes fylkeskommunen, jfr. Lov om kulturminner av 9. juli 1978 § 8.

1.12. Samfunnssikkerhet (§11-9, nr. 8)

- a) Ny bebyggelse skal sikres mot skade fra skred, flom og bølgepåvirkning og tilfredsstillende krav i pbl §28-1. Reell flom-, skredfare og bølgepåvirkning skal avklares i reguleringsplan. For tiltak uten krav om reguleringsplan, må tilfredsstillende sikkerhet mot bølgepåvirkning dokumenteres. Det må alltid gjøres grunnundersøkelser og geoteknisk detaljprosjektering for å vurdere skredfare og stabilitet for tiltak i strandsonen.
- b) Fareområde for 200-års stormflo er vist som hensynssone H320_2. For tiltak som krever høyere sikkerhetsnivå, må utbredelse av 1000 års stormflo legges til grunn for planlegging av tiltak.

- c) Sikkerhet knyttet til Værøy helikopterhavn:
- Det må ikke etableres tiltak som forverrer turbulenssituasjonen ved Værøy helikopterhavn. Dersom en innledende vurdering viser en mulig risiko for økt turbulens, skal tiltakshaver besørge en mer detaljert turbulensanalyse fra anerkjent leverandør. Dersom den detaljerte analysen viser en uakseptabel turbulensøkning, kan tiltaket ikke igangsettes.
 - Åpen avfallshåndtering tillates ikke
 - I nye reguleringsplaner skal det settes krav om at ny infrastruktur og endringer i landarealer som kommer i berøring med eller ligger i nærheten av inn- og utflygingssonen, samt etablerte soner for nødprosedyrer, utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking.
 - For reguleringsplaner for tiltak som påvirker lyssettingen ved innflygingen til Værøy lufthavn og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken: Dokumentasjon på dialog med Avinor

Retningslinjer:

- *Dokumentasjonen av flom- og skredfare skal vurderes opp mot krav og sikkerhetsklasse i TEK17. Det henvises til NVE- veileder 1/2019 for hvordan sikkerhet skal ivaretas for mindre tiltak*
- *Søknad om bygg, massedeponi, snødeponi eller andre anlegg som vil få en høyde over landingsplassen som er større enn 1/35-del av avstanden til landingsplassen, må forelegges Avinor for eventuell godkjenning. Avinor vil kostnadsfritt gjøre en forenklet vurdering av mulige turbulenseffekter tiltaket kan ha på operasjoner med luftfartøy. Dersom Avinor finner at det er nødvendig med en mer detaljert turbulensanalyse, må tiltakshaver besørge og bekoste slik analyse fra anerkjent leverandør. Dersom Avinor ikke godkjenner tiltaket, kan tiltakshaver påklage beslutningen til Luftfartstilsynet. Klagen skal sendes via Avinor for uttalelse.*

1.13. Krav til dokumentasjon i reguleringsplaner (§11-9 nr. 8)

Følgende dokumentasjon skal følge forslag til reguleringsplan:

- Redegjørelse for hvordan fellesbestemmelsene i kap. 1 er fulgt opp
- Plan for vann og avløp, som også inkluderer overvann og slukkevann. Påvirkning av overvann i og i tilknytning til planområdet skal vurderes og løsning for håndtering av overvann skal framgå av planen. Forholdet mellom harde og drenerende flater skal dokumenteres.
- Kartlegging av naturmangfold dersom dette ikke er tilfredsstillende kartlagt fra før
- Illustrasjonsplan som viser lekeareal, veger, interne gangforbindelser osv. dersom dette ikke går fram av plankart
- Plan- og profiltegning av atkomstveier, samt skråningsutslag
- Terrengsnitt som viser eiendomsgrenser, planlagte bygg og andre anlegg samt veger og grøntformål. Nødvendige terrengendringer skal framgå.
- Plan for massehåndtering og eventuelt ombruk av masser
- Andre krav til dokumentasjon som følger av gjeldende lov- og regelverk

2. Bebyggelse og anlegg (§11-10)

2.1. Fellesbestemmelser til bebyggelse og anlegg (§11-10)

2.1.1. Utnyttingsgrad og volum

Bestemmelser om størrelse, høyde på bygninger, grad av utnytting med mer, fastsettes i hver enkelt reguleringsplan.

2.1.2. Uteoppholdsareal

- a) Uteoppholdsareal skal vises i utomhusplan som følger søknad om nye boenheter eller bruksendring til bolig
- b) Minimumskrav til uteoppholdsareal for boliger følger av tabellen under. Ved ombygging/bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse. Krav til uteoppholdsareal kan innfris i nærområdet utenfor tomta.

	MUA, m2/boenhet	Minste stille areal m2/boenhet (arealet skal ligge utenfor gul støysone, $L_{den} < 55$ dB)
Leilighetsbygg	20	10
Småhusbebyggelse	50	25
Enebolig	100	50

- c) Inntil 50 % av uteoppholdsareal kan løses på terrasser og balkonger dersom disse er universelt tilgjengelige.
- d) Uteoppholdsareal skal innfri følgende kvalitetskrav:
 - Restarealer rundt bygningen(e) skal ikke medregnes
 - Arealet skal kunne opparbeides med sittegruppe, beplantning, grillplass og lignende
 - Være skjermet fra trafikkfare
 - Tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet til støy og annen forurensning

Retningslinje:

- For definisjon av boligtyper legges veileder om grad av utnytting til grunn. H-2300 utgitt i 2014 av Kommunal- og moderniseringsdepartementet, eventuelt senere oppdatert versjon.

2.1.4. Lekeplasser

- a) Ved etablering av småhusbebyggelse og leiligheter skal en småbarnslekeplass på minst 50 m² være tilgjengelig for boenheten maks 100 m fra boligen.
- b) Krav til avstand og areal kan fravikes ved alternative løsninger som gir like gode muligheter for lek og rekreasjon.
- c) Lekeplasser skal:
 - i hovedsak ikke være brattere enn 1:3
 - oppfylle kravene til støy i retningslinje T-1442/2021
 - ha en skjermet plassering og ha gode solforhold
 - tilfredsstillende krav til universell utforming for atkomsten og for minst 50 % av arealkravet
 - ha trafiksikker adkomst fra boligene og være skjermet for trafikk
 - møbleres enkelt så de gir mulighet for ulike aktiviteter

2.2. Bolig B

- a) Dersom grad av utnytting ikke er angitt i annen plan, skal maksimalt tillatt bebygd areal, inkludert garasje og parkeringsareal, ikke overstige 50 % BYA.
- b) Størrelse på boligtomt er inntil 1000 m²
- c) Næring knyttet til bolig kan tillates
- d) B1: Tilkomst for allmennheten gjennom området og frem til strandsonen samt skjerming mot næringsareal må sikres i reguleringsplan.

2.3. Sentrumsformål SF

- a) Nye bygg og anlegg og endringer av eksisterende bygg, skal utformes i samspill med omgivelsenes form og karakter. Bygningene skal ha form, volum, høyder, material- og fargevalg, takform og proporsjoner som harmoniserer med strøket. Lange fasader skal deles opp, og/eller ha en variasjon i høyde
- b) For publikumsrettede virksomheter skal fasaden i første etasje være vendt mot veien med vinduer og inngang. Tildekking av vinduer tillates ikke
- c) Maks tillatt mønehøyde er 12 m. Annen makshøyde kan fastsettes i reguleringsplan utfra vurdering av topografi, steds karakter og eksisterende bebyggelse.
- d) I reguleringsplan skal det sikres tilkomst for allmennheten gjennom området og frem til strandsonen.

2.4. Fritids- og turistformål FTU (§11-9 nr. 5, §11-10 nr. 2)

- a) Området kan benyttes til bebyggelse og anlegg for fritids- og turistformål, som for eksempel turistanlegg, utleiehytter og camping. Det tillates annen næringsvirksomhet samt bolig som er forenlig med hovedformålet.
- b) Det skal benyttes tradisjonelle byggematerialer
- c) Fargevalg skal holdes i en tradisjonell fargeskala og tilpasses de omkringliggende bygg

2.5. Næring NÆ (§11-9 nr. 8, §11-10 nr. 2)

- a) NÆ1-NÆ2: Innenfor formålet tillates utfylling i sjø for etablering av næringsvirksomhet
- b) NÆ3:
 - Kan utnyttes som deponi av forurensede masser før utbygging.
 - Følgende skal fastsettes i reguleringsplan for området før deponering:
 - Type masser og omfang av masser som tillates deponert samt føringer for utbygging på bakgrunn av dette
 - Føringer som hindrer forurensning til omgivelsene
- c) NÆ4:
 - Området kan bygges ut med installasjoner tilknyttet næringsvirksomhet.
 - Maks tillatt m²-BYA er 1500
 - Virksomheter som medfører støy, forurensning eller andre vesentlige ulemper for omgivelsene tillates ikke. Luktforurensning fra småskala produksjon av fisk samt tørking av fisk og fiskehoder omfattes ikke av forbudet.
- d) NÆ5-NÆ7:
 - Innenfor området tillates næringsaktivitet knyttet til industri og lager

- NÆ7: Gjennom området skal det sikres tilkomstvei fram til friområdet FRI1.

2.6. Råstoffutvinning RU (§11-10 nr. 2 og 6)

- a) Ved søknad om tiltak skal det foreligge dokumentasjon på hvordan kravet til tilfredsstillende støyforhold ivaretas jf. de til enhver tid gjeldende nasjonale retningslinjene for støy i arealplanlegging.
- b) RU1: Ved søknad om tiltak i framtidig område for råstoffutvinning, skal det foreligge en avslutningsplan som sikrer at det settes igjen en buffer som skjermer mot friluftsområdet Sørlandshagen.
- c) RU2: Allmennhetens tilgang til tursti gjennom området må sikres gjennom driftsperioden og ved avslutning og istandsetting av området.

2.7. Idrettsanlegg IA

- a) Det kan tillates etablering av parkeringsplasser for allmennheten i tilknytning til formålet
- b) Det kan tillates oppføring av mindre bygninger i tilknytning til formålet, som sanitæranlegg, garderober og kiosk/servering. Bygningene skal være tilpasset omgivelsene og sin funksjon.

2.8. Kombinerte bygge- og anleggsformål KBA (§11-9, §11-10 nr. 2)

2.8.1. Kombinert formål bolig/tjenesteyting (KBA1)

KBA1: Innenfor området kan det etableres bolig og tjenesteyting med tilhørende anlegg.

2.8.2. Kombinert formål bolig, næring og fritids- og turistformål (KBA2-KBA5)

- a) Områdene kan benyttes til bolig, næring og fritids- og turistformål i kombinasjon eller hver for seg
- b) Lange fasader skal deles opp og/eller ha en variasjon i høyde
- c) Virksomheter som medfører støy, forurensning eller andre vesentlige ulemper for omgivelsene tillates ikke. Luktforurensning fra småskala produksjon av fisk samt tørking av fisk og fiskehoder omfattes ikke av forbudet.
- d) KBA2 og KBA5:
 - Maks tillatt m2-BYA er 1500
 - Maks tillatt mønehøyde er 12 m. Annen maks høyde kan fastsettes i reguleringsplan utfra vurdering av topografi, stedskarakter og eksisterende bebyggelse.
- e) KBA3: Maks tillatt mønehøyde er 9 m
- f) KBA4:
 - Allmennhetens tilkomst til brygge og vannkant skal sikres i reguleringsplan
 - Maks tillatt m2-BYA er 1500
 - Maks tillatt mønehøyde er 12 m. Annen maks høyde kan fastsettes i reguleringsplan utfra vurdering av topografi, stedskarakter og eksisterende bebyggelse.
 - Dokumentasjon på stabilitet i byggegrunn skal følge reguleringsplanforslag for området

2.8.3. Kombinert formål råstoffutvinning og andre typer bebyggelse og anlegg (KBA6)

Området kan benyttes til råstoffutvinning og massedeponi. Skjæring etter masseuttak skal renses og sikres. Deponering av forurensede masser tillates i samsvar med tillatelse etter forurensningsloven. Etter at massene er tatt ut og deponering fullført, skal området dekket med stedegne masser.

2.9. Andre typer bebyggelse og anlegg AB

- a) Områdene kan benyttes til vann- og avløpsledninger med tilhørende anlegg (bygg, pumpestasjon, basseng m.m.), med unntak av AB1.
- b) AB1: Området kan benyttes til lager for rene sand- og grusmasser. Det tillates ikke knusing og annen bearbeiding av masser innenfor området. Av hensyn nærliggende støyfølsom bebyggelse, kan deponering og flytting av masser kun skjer på hverdager mellom kl. 7-17.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§11-10)

3.1. Lufthavn LHA

Området er areal for Værøy helikopterhavn

3.2. Havn H

Området kan benyttes som havneområde for fergetrafikk. Konstruksjoner tilhørende kaianleggene tillates innenfor formålet.

4. Grøntstruktur (§11-10)

4.1. Friområde FRI

- a) Det tillates etablering av atkomst og parkering tilknyttet formålet. Benker, bord og tilrettelegging av stier kan tillates innenfor formålet.
- b) Tiltak for vedlikehold av Kystverkets bygg innenfor formålet tillates

5. Forsvaret (§11-10)

5.1. Forsvaret F

Området kan benyttes til bygg og anlegg knyttet til Forsvaret.

6. Landbruk, natur og friluftsliv samt reindrift (§11-11)

6.1. Generelt (§11-11 nr. 1)

- a) Kun tiltak som er nødvendig for landbruk, gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på ressursgrunnlaget til gården er tillatt.
- b) Ny bebyggelse skal underordne seg omkringliggende bygg med hensyn til bygningshøyde, volum og grad av utnytting
- c) 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.

etningslinje:

Tiltak bør plasseres slik at det ikke kommer i konflikt med kulturminner, naturverdier eller dyrka mark.

6.2. Retningslinjer for dispensasjon for spredte boliger

Dispensasjon fra pkt. 6.1 for spredte boliger kan innvilges dersom følgende kriterier er innfridd:

- Tiltaket ikke er i konflikt med viktige friluftslivsområder, verdifulle naturtyper og arter, kulturminner og -miljøer herunder kulturlandskap, dyrka eller dyrkbar mark, myr, drikkevannskilder eller verdifulle løsmasseressurser.
- Trafikksikker atkomst er dokumentert.
- Tomter er maks 1000 m² og tomteutnyttelsen maks 40 % BYA
- Bygninger og andre tiltak er tilpasset terreng og eksisterende bygninger
- Krav i støyretningslinjen T-1442 er innfridd
- Krav til avkjøring, vann og avløp og naturfare jf. PBL §§27 og 28 er dokumentert
- Søknad om fradeling er sendt til uttalelse til regionale myndigheter

Dokumentasjon av at kriteriene over er innfridd skal følge søknad om dispensasjon. Situasjonsplan skal sendes inn sammen med byggesøknaden. Planen skal omfatte hele tomten i målestokk 1:1000 eller større, og vise aktuell utbygging. Kommunen kan stille krav om reguleringsplan dersom dette er nødvendig for arealavklaringer.

6.3. Områder for spredt fritidsbebyggelse LSF (§11-11 nr. 2)

6.3.1. Fellesbestemmelser for spredt fritidsbebyggelse LSF1-3

- a) Innenfor områdene tillates oppført fritidsboliger
- b) Ny fritidsbebyggelse tillates ikke:
 - plassert på dyrka mark eller med tilkomst over dyrka mark
 - slik at denne medfører drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket
 - i konflikt med verdifulle områder for biologisk mangfold
 - i konflikt med registrerte kulturminner
- c) Utforming og størrelse på ny bebyggelse skal tilpasses og underordne seg landskapet.
- d) Maksimal tomtestørrelse er 1 daa
- e) Maksimal utnytting: BRA 100 m².
- f) Maksimal mønehøyde: 6 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng
- g) Det tillates ikke inngjerding rundt den enkelte fritidsbolig

Retningslinjer:

- *Ny tomt bør ha felles grense med eksisterende tomt for at verdien av restarealet i minst mulig grad blir redusert som jordbruksareal og tilgjengeligheten for allmennheten opprettholdes.*
- *Ny tomt skal så langt som mulig lokaliseres slik at eksisterende avkjørsel og vei kan benyttes og samme resipient som etablerte fritidsboliger.*
- *Forhold til markerte landskapsformer og vegetasjon skal vektlegges ved plassering av ny tomt*

6.3.2. Bestemmelser knyttet til enkeltområder

- LSF1 Kvalnesodden: Inntil 5 nye fritidsboliger tillates oppført
- LSF2 Grindvika: Inntil 5 nye fritidsboliger tillates oppført
- LSF3 Måstad: Inntil 4 fritidsboliger tillates som gjenoppreisning av bygninger på gamle tufter eller som omdisponering av stående bygningsmasse. Maksimalt fotavtrykk for nye bygninger skal ikke overstige det samlede fotavtrykket av de gamle tuftene. Utbygging utover dette samt vedlikehold av stående bygningsmasse tillates ikke.

6.4. Områder for spredt bygging av naust LS (LS1-LS3)

- Innenfor formålet kan det bygges naust for oppbevaring av båt. Det tillates til sammen inntil 20 naust innenfor områdene LS1-3.
- Innredning til overnatting og bruk som fritidsbolig tillates ikke
- Det skal nyttes tradisjonelle byggematerialer, og fargevalg skal holdes i en tradisjonell fargeskala og tilpasses omkringliggende bygg.
- Gjerde eller andre innretninger som hindrer tilgjengelighet til eller fri ferdsel i strandsona tillates ikke. Eksisterende utdyping for båtstø kan vedlikeholdes og utbedres for å tilpasses klimatiske forhold.
- Takvinkel skal være mellom 30°- 35°
- Maksimalt tillatt mønehøyde er 5,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- Det tillates utnyttingsgrad på BRA= 30m2

7. Bruk og vern av sjø og vassdrag (§11-11)

7.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag BSV

- Formålet gjelder flerbruksområde i sjø for natur, friluftsliv, ferdsel, farled og fiske
- Etablering av akvakultur, utfylling og deponering i sjø, flytebrygger og kaianlegg eller andre tiltak som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske er ikke tillatt
- Utlekking av sjøledninger for vann, avløp, varmepumper og strøm- og telenett kan tillates på havbunnen

Retningslinje: Kystverket, Statsforvalter, Fylkeskommunen og Fiskeridirektoratet skal få muligheten til å uttale seg før det gis tillatelse til tiltak på havbunnen. Eksempel på tiltak er etablering av kabler og ledninger i sjø.

7.2. Farleder FA

- Tiltak som svekker framkommeligheten eller sikkerheten i farledene tillates ikke.

- b) #2: Innenfor området planlegges utbedring av farled og nye moloer. Før gjennomføring av tiltak skal det utarbeides reguleringsplan med konsekvensutredning.

7.3. Havneområde i sjø HOS1-4

- a) Områdene kan benyttes til ferdsel, manøvrering, midlertidig fortøyning, lasting/lossing av alle typer fartøy. Det tillates ikke større installasjoner som er til hinder for slik aktivitet eller framkommelighet innenfor området.
- b) HOS1: Det tillates ikke etablering av flytebrygger
- c) HOS2-HOS4: Etablering av flytebrygger kan tillates
- d) Innenfor formålet tillates framføring av sjøledninger
- e) #2: Innenfor området planlegges utbedring av farled og nye moloer. Før gjennomføring av tiltak skal det utarbeides reguleringsplan med konsekvensutredning.
- f) #1: Innenfor området skal det sikres gjennomstrømming av tidevann under Sjøvegen

7.4. Småbåthavn SH1

- a) Brygge med tilhørende anlegg og bygg tilknyttet driften av småbåthavnen samt vinteropplag tillates innenfor formålet.
- b) Ved utforming og plassering av tiltak skal allmennhetens tilgang til bryggene sikres
- c) Det tillates mudring innenfor formålet

7.5. Fiske FI

- a) Innenfor formålet er det ikke tillatt med tiltak som hindrer eller er til ulempe for fiske, herunder kabler, rør, flytebrygger, kaier, plassering av anlegg, fortøyningsinnretninger og dumping.
- b) FI1-FI5: Områdene brukes til låssetting

7.6. Akvakultur AKV

- a) Området er satt av til fangstbasert akvakultur.
- b) Fortøyninger til oppdrettsanlegg skal ligge innenfor området som er avsatt til akvakultur
- c) Ved tillatelse til drift må det dokumenteres at tiltaket ikke fører til forurensing av eksisterende sjøvannsinntak til levnedsindustri i Sørlandsbukta

7.7. Kombinert formål natur/friluftsliv VK

Det tillates ikke tiltak som kan skade naturmangfoldet eller friluftsverdiene innenfor området.

8. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner (§11-8)

8.1. Sikringssoner (§11-8a)

8.1.1. Sikringssoner for grunnvannsforsyning (H120_1-H120_3)

- a) H120_1 Sikringssone for Sørland vannverk: Innenfor sonen gjelder klausuleringsbestemmelser fastsatt i reguleringsplan for Sørland vannverk
- b) H120_2 Sikringssone for Nordland vannverk: Innenfor sonene er det ikke tillatt med tiltak som kan forurense drikkevannskildene.
- c) H120_3 Sikringssone for Breivika vannverk: Innenfor sonene er det ikke tillatt med tiltak som kan forurense drikkevannskildene.

8.1.2. Sikringssone for innflyging til helikopterhavna (H190_1)

- a) Innenfor sikringssona må det ikke etableres bygg, påbygg, anlegg eller vegetasjon som gjennomtrenger høyderestriksjonsflatene/hinderflatene angitt med koter i restriksjonsplanen for Værøy helikopterhavn, Avinors tegning ENVR-P-08. For områder beliggende mellom de viste kotene, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon.
- b) 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.
- c) I reguleringsplaner innenfor sikringssonen skal det innarbeides høyderestriksjonene i form av hensynssoner eller bestemmelser om maksimal tillatt byggehøyde (mønehøyde) på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen ENVR-P-08 for helikopterhavnen.
- d) Bruk av tårnkran er ikke tillatt av hensyn til flysikkerheten. Ved bruk av byggekraner som bryter høyderestriksjonene i restriksjonsplanen, skal Avinor Værøy helikopterhavn varsles på forhånd og godkjenne kranbruken.

8.1.3. Sikringssone for radiotekniske vurderinger for helikopterhavna (H190_2)

Ved etablering av nye bygg/påbygg/anlegg og solcelleanlegg over 500m² som kommer mer enn 10 moh. skal tiltakshaver sende søknad til Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Tiltakshaver må gjennom egen vurdering/utredning sikre at etablering av nye bygg/påbygg/anlegg og større solcelleanlegg i området ikke forstyrrer VHF radiokommunikasjon og GPS-navigasjon som benyttes av helikoptertrafikken.

8.1.4. Sikringssone for operative forhold ved Værøy helikopterhavn (H190_3)

Ved eventuelle utslipp av ild, røyk eller lukt i en radius på 500 meter fra helikopterplassens referansepunkt er tiltakshaver ansvarlig for å legge fram en risikoanalyse som viser at risikobildet ikke endres ved Værøy helikopterhavn. Risikoanalysen skal være vurdert og godkjent av Avinor.

8.2. Støysoner (§11-8a)

8.2.1. Støysone for helikopterhavna (H210-H220)

- a) Innenfor rød støysone (H210) skal det ikke oppføres støyfølsom bebyggelse.

- b) Innenfor gul støysone (H220) kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinje T-1442/2021 for behandling av støy i arealplanlegging eller senere gjeldende retningslinje.
- c) Ved søknad om byggetillatelse innenfor støysonene, skal det utarbeides rapport med bygningstegninger og utomhusplan som viser støyisolering/støyavskjerming i henhold til gjeldende retningslinjer og forskrifter. Nødvendige støyreducerende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.

8.3. Faresoner (§11-8a)

8.3.1. Fareområde for ras og skred (H310)

Sonen viser aktsomhetsområde for snøskred, steinsprang, jord- og flomskred. I reguleringsplaner og før tiltak innenfor sonen skal reell skredfare dokumenteres og evt. nødvendige sikringstiltak gjennomføres før utbygging i henhold til den til enhver tid gjeldende veileder fra NVE.

8.3.2. Fareområde for kvikkleire (H310_1-3)

Sonen viser aktsomhetsområder for kvikkleireskred. For alle planer og tiltak innenfor områdene skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

8.3.3. Faresone for flom (H320_1)

- a) Sonen viser aktsomhetsområde for 200-årsflom. Etablering av ny bebyggelse/boenheter eller vesentlig endring av eksisterende bebyggelse tillates ikke innenfor faresonen. Dette gjelder ikke dersom det utføres nærmere vurdering av flomfaren og dokumenteres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom slik at det oppfyller kravene i den til enhver tid gjeldende byggt teknisk forskrift.
- b) Tiltak som kan forverre en flomsituasjon er ikke tillatt, for eksempel oppdemming.

8.3.4. Faresone for stormflo (H320_2)

Av hensyn til stormflo og havnivåstigning skal overkant gulv 1. etg. og teknisk infrastruktur i bygg ikke settes lavere enn en kotehøyde på 2,90 m eller den til enhver tid gjeldende høydereferanse fra DSB. Valg av lavere kotehøyde skal begrunnes av fagkyndig og dokumenteres.

8.3.5. Høyspenningsanlegg (H370)

Bygninger innenfor hensynssonen må sikre forskriftsmessig avstand til kraftledningene

8.3.6. Hensynssone militær aktivitet (H380)

Sonen viser forsvarets skyte og øvingsfelt. Det kan ikke tillates faste anlegg i sjø som akvakulturanlegg.

Retningslinje:

Områdene kan fortsatt brukes til sivil aktivitet som farled, fiske og friluftsliv, men ikke samtidig med militær aktivitet. Sivil aktivitet må rette seg etter anvisning fra Forsvaret.

8.4. Soner med angitte særlige hensyn (§11-8c)

8.4.1. Hensynssone med særlig hensyn til friluftsliv (H530)

Retningslinje:

Innenfor området skal hensynet til friluftsliv prioriteres. Det bør tas særlig hensyn til at atkomst og tilgang til området ikke blir svekket. Eksisterende stier og tilkomst til disse skal ivaretas.

8.4.2. Hensynssone med særlig hensyn til naturmiljø (H560)

Retningslinje:

Tiltak og nødvendig skjøtsel innenfor hensynssona bør ikke komme i konflikt med verdier knyttet til biologisk mangfold. Før det blir gitt tillatelse til eventuelle tiltak og endret bruk innenfor sonen, bør naturverdiene i området kartlegges nærmere.

8.4.3. Hensynssone med særlig hensyn til kulturmiljø (H570)

Retningslinje:

- *Ved søknad om tiltak innenfor området skal regional kulturminnemyndighet gis mulighet til å uttale seg*
- *For tiltak innenfor hensynssona skal virkning på kulturminner og opplevelse av kulturmiljø utredes og hensyntas*
- *Bygninger og miljø skal bevares i størst mulig grad.*
- *Ved påbygg og tilbygg skal den opprinnelige bygningens karakter opprettholdes*
- *Eksisterende bygningselementer skal i størst mulig grad gjenbrukes ved reparasjon, vedlikehold og nybygg*

8.5. Områder som er båndlagt etter annet lovverk (§11-8d)

8.5.1. Båndlagt etter naturmangfoldloven (H720_1-H720_4)

- a) H720_1: Hundholmen naturreservat er vernet i forskrift om Kystverneplan Nordland, vedlegg 55, Hundholmen naturreservat (FOR-2013-06-20-777).
- b) H720_2: Måstadjellet naturreservat er vernet i forskrift om Kystverneplan Nordland, vedlegg 53, Måstadjellet naturreservat (FOR-2008-01-04-280).
- c) H720_3: Skittenskarvholman naturreservat er vernet i forskrift om Kystverneplan Nordland, vedlegg 56, Skittenskarvholman naturreservat (FOR-2013-06-20-777).
- d) H720_4: Måstadjellet landskapsvernområde med dyrelivsfredning er vernet i forskrift om Kystverneplan Nordland, vedlegg 54, Måstadjellet landskapsvernområde med dyrelivsfredning (FOR-2013-06-20-777).

8.5.2. Båndlagt etter kulturminneloven (H730)

Kulturminner og kulturmiljø innenfor sonen er fredet etter lov om kulturminner (LOV-1971978-06-09-50).

9. Rekkefølgebestemmelser (§11-9 nr. 4)

9.1. Generelt

Bygg og anlegg kan ikke tas i bruk før nødvendige tekniske anlegg og grøntstruktur er etablert. Dette gjelder blant annet energiforsyning, vann og avløp, overvannshåndtering, veg og lekeplasser. Nødvendige tiltak og rekkefølgekrav skal vurderes i nye reguleringsplaner.