

# PLANKART, BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av Rana Kommunestyre

Plankart datert: 28.11.2013  
Sist revidert: 16.06.2014

Bestemmelser datert:  
Sist revidert:

28.11.2013  
3.02.2016\*

## PLANKART

### AREALFORMÅL

PBL § 11-7

Planområdet er delt opp i følgende hovedformål etter Plan- og bygningsloven (PBL) (hovedformål 4 i § 11-7 inngår ikke i planen): PBL § 11-7

1	Bebyggelse og anlegg	nr. 1
2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	nr. 2
3	Grønnstruktur	nr. 3
5	Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	nr. 5
6	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	nr. 6

### HENSYNSSONER

PBL § 11-8 a-f

Hensyn og restriksjoner er vist som hensynssoner. Det kan angis flere soner for samme areal. Følgende hensynssoner inngår i planen (hensynssone b og e i § 11-8 inngår ikke i planen):

a)	<u>Sikrings-, støy- og faresoner</u> med angivelse av fareårsak eller miljørisiko
c)	<u>Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø</u> , med angivelse av interesse.
d)	<u>Sone for båndlegging</u> i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettslig grunnlag, med angivelse av formålet.
f)	<u>Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.</u>

### BESTEMMELSESOMRÅDER

PBL § 11-9 og 10

Kartfestede områder med spesielle bestemmelser

#1	Plankrav, se best.1.1 (side 2)
#2	Høyderestriksjoner flyplass se best. 7.1 (side 20)
#3	Byakser, se best.1.4 (side 6)
#4	Konsesjonsområde Mo fjernvarme, se best. 1.2 (side 4)
#5	Sentrum, se best.2.3.1 (side 12)

## RETTSVIRKNING

## PBL § 11-6

Det er tilknyttet bestemmelser og retningslinjer til arealformål og hensynssoner. Det er også tilknyttet generelle bestemmelser og retningslinjer som gjelder alle arealformål.

Arealformål i plankartet og bestemmelse er rettslig bindende med hjemmel i PBL § 11-6.

Retningslinjene er ikke rettslig bindende, men er kommunestyrets råd og føringer til administrasjon og politiske utvalg ved forvaltning og behandling av enkeltsaker og plansaker. Om de er relevant bør de også legges til grunn ved utarbeidelse av arealplan.

## BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.

Bestemmelser/retningslinjer er oppdelt etter hjemmel i plan- og bygningsloven (PBL).

1	Generelle bestemmelser	PBL § 11-9
2 - 4	Bestemmelser/retningslinjer til arealformål 1, 2, og 3	PBL § 11-10
5 - 6	Bestemmelser/retningslinjer til arealformål 5 og 6	PBL § 11-11
7	Bestemmelser til hensynssoner	PBL § 11-8

## 1. GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.

## PBL § 11-9

Gjelder alle arealformål

### 1.1 PLANKRAV

### PBL § 11-9 nr.1

#### BESTEMMELSER

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg, samferdsel og tekniske infrastruktur og grønnstruktur skal det utarbeides detaljreguleringsplan. Områder med plankrav er i plankartet vist med bestemmelsesområde (#1).

For områder med plankrav tillates ikke fradeling og arbeid/ tiltak som krever byggetillatelse/ byggemelding (PBL § 20-1) før reguleringsplan er vedtatt.

Unntak fra plankrav, se bestemmelser til arealformålene.

### 1.1.1 OMRÅDER HVOR DET KREVES REGULERINGS- PLAN Nye områder og områder som videreføres

PBL § 11-9 nr.1

Områder der det kreves reguleringsplan (detaljregulering).	<b>FORMÅL</b> som planen i hovedsak skal ta stilling til	
<b>1. Åga - Hauknes</b>		
Nytt område	Hestgjerdet	<b>Tjenesteyting.</b> Barnehage
Videref. Endring	Hauknesodden	<b>Samferdsel, Grønnstruktur:</b> Ny atkomst til området. Omregulering av tankanlegg til grønnstruktur.
<b>2. Mo</b>		
Endring*	Vikaåsen	<b>Boliger:</b> Utvidelse/endring av boligområdet Vikaåsen

<b>3. Gruben -</b>		
Nytt område	Område mellom E12 og Kariåsveien	<b>Boliger:</b> Plassering av terrasseblokk i skråningen. Atkomst fra Storgata.
Nytt område*	Gang/sykkelvei til fremtidig flyplass	<b>Gang/sykkelvei.</b> Trasevalg.
Nytt område	Industriområde Steinbekkhaugen	<b>Næring.</b> Utvidelse av industriområdet østover. Delvis under bakken.
Videref.	Ny E6 langs Steinbekkhaugveien	<b>Veg;</b> Fremtidig E6 – Trasevalg, kryssløsninger og g/s vei
Videref.	Boligområde Brennåsen	<b>Boliger</b> med tilhørende anlegg.
Videref.	Storsanddalen	<b>Næring</b> Vurdere oppfylling, atkomst ny industritomt
Videref.* Utvidelse	Innerhammeren	<b>Boliger- Næring:</b> Flere boliger og næringsareal. Vurdere oppfylling.
Videref.	Hammeren v/ball-løkka	<b>Boliger.</b> Detaljering av området
<b>4. Selfors</b>		
Nytt område	Varmorsletta	<b>Boliger.</b> Bygging i regulert Friluftsområde. Rasutsatt Innafor utsløpsområde
Nytt område	Åenget	<b>Boliger.</b>
Nytt område*	Selfors ved Selforsparken	<b>Tjenesteyting.</b> Offentlig sykehjem.
Videref.	Området langs elvebredden	<b>Grønnstruktur.</b> Klargjøringa av grenser mot byggeområder.
Videref.	Skipper Nilsens gate	<b>Grønnstruktur.</b> Innregulering av eksisterende lekeplass
<b>8. Ytteren – Båsmoen - Alteren</b>		
Nytt område	Beltlia	<b>Boliger.</b> Bygging i LNF1-område med retningslinje om at Friluftsliv er dominerende.
Nytt område*	Uregulert område ved Ytteren Stadion	<b>Tjenesteyting. Grønnstruktur.</b> Ungdomsskole, idrettshall. Plankrav for hele det uregulerte området inkl. eksisterende boliger
Videref/ utvidelse.	Stenneset	<b>Boliger. Tjenesteyting</b> (offentlig)
Videref.*	Sjøveien	<b>Boliger.</b> Omregulering fra gartneri.
Videref.*	Jonas Buddesvei	<b>Tjenesteyting</b> Offentlige omsorgsboliger
Videref.	Uregulerte område ved Båsmov/Nordåsv	<b>Tjenesteyting</b> (offentlig)
Videref.	Sjøbakken Østre	<b>Boliger.</b>

\*Områder hvor reguleringsplanarbeidet er oppstartet.

**1.2 TEKNISKE KRAV (VEG, VANN, AVLØP OSV)****PBL § 11-9 nr.3****BESTEMMELSER:**

Bekke-lukking	Bekkelukking tillates ikke. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig.
Bygge-grenser:	<p><u>Byggegrenser vei:</u> I regulerte områder gjelder regulerte byggegrenser. I uregulerte områder gjelder følgende byggegrenser langs vei: E6, E12 og Fv12: 50 meter fra vegens senterlinje Langs øvrige offentlige veier. 15 meter fra vegens senterlinje</p> <p><u>Byggegrenser vannforsynings- og avløpsanlegg</u> Offentlige vannforsynings- og avløpsanlegg skal ikke overbygges. Ny bebyggelse, inklusiv garasje og støttemur skal plasseres minst 4m fra offentlig vann- og avløpsanlegg.</p> <p><u>Byggegrense jernbane</u> I regulerte områder gjelder regulerte byggegrenser. I uregulerte områder er byggeforbudssone langs jernbane avsatt som hensynssone. (Se bestemmelser i pkt. 7.1)</p> <p><u>Byggegrense kraftlinjer</u> Ved nyetablering av boliger, skoler og barnehager skal det dokumenteres at magnetfelt ikke overstiger 0,4 mikrotesla. Bestemmelsen faller bort dersom kablene graves ned eller hvis minsteavstanden til nærmeste bygning er som følger: Kraftledning på 420 kV: 75 m fra senterleder Kraftledning på 300 kV: 60 m fra senterleder Kraftledning på 132 kV: 45 m fra senterleder Kraftledning på 45/66 kV: 30 m fra senterleder</p>
Jernbane	<p>Nye utbyggingsområder/nye tiltak må ikke legge opp til løsninger som kan komme i konflikt med muligheten for sikker togframføring og hensynet til drift og vedlikehold av jernbanen.</p> <p>Dersom et tiltak inntil jernbanen vil innebære fare for "villkryssing", anbefales det oppsatt gjerde. Utforming og oppsett skal skje i samråd med Jernbaneverket. Ved tiltak som innebærer vesentlig økt trafikk over eksisterende planovergang, kan det bli stilt krav om planfri kryssing.</p>
#4	<p>Innenfor konsesjonsområde for Mo fjernvarme har alle nybygg over 1000 m<sup>2</sup> bruttoareal og alle hovedombygginger over 1000 m<sup>2</sup> tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegget, i hht konsesjonsreglene og PBL § 27-5. Det faste utvalget for plansaker kan kreve at bygg under 1000 m<sup>2</sup> skal tilknyttes. Konsesjonsområdet er vist med bestemmelsesområde i plankartet (#4).</p> <p>Innenfor konsesjonsområdet skal det sikres areal for nødvendige rørtraseer og varmesentraler i videre detalj- og/eller områderegulering.</p>

Avfall	Nødvendige areal for håndtering av husholdningsavfall og annet avfall skal avsettes i reguleringsplan. Mulighet for avfallsanlegg under terrengnivå skal være vurdert.
--------	--

### 1.3 REKKEFØLGEKRAV

PBL § 11-9 nr.4

#### BESTEMMELSER:

Veg, vann og avløp	I byggeområder kan ytterligere tiltak ikke igangsettes før tekniske anlegg, veg, vann- og avløpsnett er etablert. Avkjørsel fra offentlig vei må være godkjent av vedkommende vegmyndighet. Se 3.2 Avkjørsler.  For krav til infrastruktur gjelder til enhver tids gjeldende reglement for Rana kommune ang. vann, avløp og renovasjon.
Trafikk-sikkerhet	I alle prosjekter skal trafikksikker skolevei dokumenteres og krav til tiltak vurderes. Krav til opparbeidelse av fortau eller andre tiltak skal være gjennomført før det kan gis brukstillatelse for tiltaket.

### 1.4 UTFORMING, FUNKSJONSKRAV

PBL § 11-9 nr.5

#### BESTEMMELSER:

Barn og unge	Alle boliger skal ha tilgang til uteareal egnet for lek og opphold, enten på egen tomt eller fellesarealer for flere eiendommer. Dimensjonering, innhold og funksjon skal være i overensstemmelse med avsnitt 5 i Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging.)
Universell Utforming	Alle uteområder, slik som lekeplasser, parker, torg og fortau/gater/veier, skal ha en universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle (Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99 B).  For bygninger gjelder krav fastsatt i forskrift (TEK 10).  I reguleringsplaner med småhus og mer enn 10 boenheter skal minimum 30 % av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og universelt utformet uteareal. Med småhus menes eneboliger, to- til firemannsboliger, rekkehus og kjedehus. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.
Uteopphold	I byggeområder skal det legges til rette for gode lekemuligheter og gode, felles uteoppholdsplasser som gir varierte aktivitetsmuligheter for alle til alle årstider. Ved planlegging skal det påses at snarveier, tråkk og adgang til turløyper ikke forsvinner eller blokkeres, med mindre det skaffes en fullgod erstatning.  Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold,

	<p>tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning</p> <p>For boliger skal det finnes egnet plass for utendørs opphold for beboerne. Med egnet menes at arealet skal</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• være lett tilgjengelig fra boligen,</li> <li>• ha en god form,</li> <li>• ikke være støyutsatt,</li> <li>• være relativt flatt, og</li> <li>• ha en gunstig orientering i forhold til lys og sol.</li> <li>• skal ikke splittes opp av interne gangforbindelser eller soner til postkasser, avfallsbeholdere eller lignende. Avfallsdunker bør bygges inn av hensyn til både brannsikkerhet, estetikk og hygiene.</li> </ul> <p>Minimum uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare 20 % av boligens bruksareal, hvorav minst 200m<sup>2</sup> skal være sammenhengende fellesareal på bakkeplan.</p> <p>Uteoppholdsplass på terrasser/balkonger kan medregnes i beregnet privat uteareal pr. boenhet dersom balkongen har en gunstig orientering i forhold til lys og sol, og den har en slik form at det er mulig å plassere bord og stoler der. Det skal finnes grøntareal i nærheten.</p> <p>”Restareal” som er smalere enn 5 meter regnes ikke som oppholdsareal.</p> <p>Heller ikke areal som også brukes til trafikk eller parkering kan regnes som oppholdsareal.</p> <p><u>Studentboliger</u> (definisjon i henhold til gjeldende forskrift) Skal ha felles uteoppholdsarealer i en størrelse tilpasset antall boenheter og beliggenhet. Kriterier for egnethet på uteoppholdsarealene er de samme som for andre boliger (se ovenfor)</p> <p>Felles uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet til opphold og lek før boligene kan tas i bruk.</p>
Lek og uterom	<p>Ved fortetting med ny bebyggelse skal behovet for leke- og oppholdsarealer vurderes og vektlegges, se § 2.2.5.</p> <p>Lekeplasser og annet areal for barn- og unges aktivitet skal ha en gunstig form, ikke være støyutsatt, og ha en god beliggenhet i forhold til lys og sol.</p> <p>Boliger, skoler og barnehager skal ha trygg ferdsel til lek og annen aktivitet i en variert og sammenhengende grønnstruktur med gode forbindelser til omkringliggende turområder.</p> <p>Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes gode, klare offentlige rom og fellesarealer.</p>
Byakser #3	<p>Viktige byakser er vist som bestemmelsesområde #3. Aksene er viktige siktakser, det tillates ikke oppført bygninger eller annet som sperrer siktlinjene. Tilgrensende arealer og bygninger skal utformes på en slik måte at</p>

	aksene fremheves.
--	-------------------

## RETNINGSLINJER

Lekeplasser og områder for aktivitet	<p>Innen en avstand på 50 meter fra boligen bør det finnes en nærlekeplass som er synlig fra boligen. Arealets størrelse bør være tilpasset antall brukere, men ikke være mindre enn 150 m<sup>2</sup>. I større områder bør det være minimum en nærlekeplass pr 25 boliger.</p> <p>Innen en avstand på 150 meter fra boligen bør det finnes en kvartalslekeplass. Arealet bør være tilpasset antall brukere, men ikke være mindre enn 1 daa. I større områder bør det være minst en kvartalslekeplass pr 200 boliger.</p> <p>Innen en avstand på 400 meter fra boligen bør det være et sentralt lekefelt/ballfelt. Arealet bør være minimum 2,5 daa.</p>
--------------------------------------	---

## 1.5 PARKERING

### PBL § 11-9 nr.5

#### BESTEMMELSER:

For avkjørsel og parkering av biler, motorsykler og sykler for bebyggelsens behov gjelder følgende regler:	
1	Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller fellesarealer for 1-2 biler pr. bolig. Det skal også være oppstillingsplass for motorsykler, mopeder og sykler. For eneboligtomter skal situasjonsplanen vise en dobbeltgarasje pr tomt. I småhusbebyggelsen (eneboliger, to- og firemannsboliger, kjedehus og rekkehus) skal det være minimum en garasjeplass + en biloppstillingsplass (kan være foran garasjen hvis det er plass på egen tomt). For tette byboliger (blokker eller blokk lignende bebyggelse) skal det være minimum en garasjeplass + 0,2 gjesteplasser per bolig.
2	Forretningsbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller fellesarealer etter følgende regler: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Detaljhandel, kontor, restaurant og kafeteria skal ha 1 plass pr. 50 m<sup>2</sup> gulvflate bebyggelse</li> <li>b. Sentrumsnære hotell/overnattingssteder skal ha 1 plass per 100 m<sup>2</sup> gulvflate bebyggelse. Med sentrumsnære menes i en avstand som gjør det naturlig å ferdes til fots til sentrum. Øvrige hotell/overnattingssteder skal ha 1 plass per 50 m<sup>2</sup>.</li> <li>c. I tillegg kommer lasteareal for vare- og lastebiler</li> </ol>
3	Industri og lagerbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 100 m <sup>2</sup> gulvflate i bebyggelsen.
4	Institusjoner, forsamlingslokaler, teatre, skoler, universiteter, idrettsanlegg, sykehus og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende skal ha oppstillingsplass for biler og ut- og innkjøringsforhold som kommunen i hvert enkelt tilfelle krever.
5	Ved offentlige anlegg for tjenesteyting skal det avsettes tilstrekkelig med besøkparkering, inkludert plasser for bringing og henting av barn i barnehager og skoler. Det skal som hovedregel ikke anlegges parkering for ansatte. Unntakene er: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maksimalt 2 parkeringsplasser for ansatte med nedsatt bevegelsesevne.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Parkeringsplasser for ansatte som jobber utenom vanlig arbeidstid – kveld, natt og helger</li> <li>- Parkeringsplasser for ansatte ved anlegg som ligger utenfor området med kollektivdekning</li> </ul> <p>For helse- og velferdssentre gjelder følgende retningslinjer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- For beboere på sykehjem skal det anlegges for 0,1 parkeringsplasser per boenhet</li> <li>- For beboere i omsorgsboliger skal det anlegges 0,1 – 0,5 parkeringsplasser per boenhet.</li> </ul>
6	Ved større byggeprosjekter bør parkeringsbehovet fortrinnsvis løses ved parkering i ett eller flere plan under bebyggelsen. For bolig-, forretnings- og næringsbebyggelse, kjøpesentre og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting innenfor sentrumsavgrensningen skal minimum 70 % av påkrevde biloppstillingsplasser legges under bygning eller i parkeringsanlegg. For boligprosjekter gjelder kravet ved flere enn 4 leiligheter.
7	Ved trinnvis utbygging skal det parkeringskrav som utløses av det enkelte byggetrinn ferdigstilles samtidig med at det aktuelle byggetrinn tas i bruk.
8	Parkeringskrav til studentboliger (definisjon i henhold til gjeldende forskrift) vil være lavere enn vanlige boliger og må vurderes spesielt for hvert område.
9	For studentboliger er det krav om 1 sykkelparkeringsplass per hybelleilighet og 2 per parhybelleiligheter.
10	Oppstillingsplass for motorsykler og sykler avsettes på egen tomt eller på fellesarealer for flere tomter.
11	Kommunen kan i helt spesielle tilfeller fravike kravet om p-plasser på egen tomt mot at det betales et frikjøpsbeløp. Ordningen kan bare brukes i de tilfellene kommunen har mulighet til å etablere tilfredsstillende parkering i området. Ordningen kan ikke brukes for boligparkering.

## 1.6 MILJØ, ESTETIKK, NATUR

## PBL § 11-9 nr.6

### BESTEMMELSER:

Estetikk	Utnytting av områder må vurderes i hvert tilfelle ut i fra strøkets karakter. Plassering av bebyggelse skal ta hensyn til terreng og topografi, og være tilpasset den natur og det landskap den inngår i.
Støy	Miljøverndepartementets til en hver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Ved planlegging av ny støyvirkende virksomhet eller utvidelse av slik virksomhet, skal støyverdiene oppfylles. Tiltakshaver skal utarbeide støysonekart, samt foreslå avbøtende tiltak som vil skjerme eller redusere støy.  Det er også krav om støydokumentasjon ved planlegging av nye støyømfintlige bruksformål nær støykilder.
Luftkvalitet	Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Miljøverndepartementets til en hver tid gjeldende retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.
Natur-	Før igangsetting av tiltak skal virkningene på arter og naturtyper i berørt



mangfold	område være vurdert, og eventuelle avbøtende tiltak beskrives og gjennomføres.
----------	--

**RETNINGSLINJER:**

Estetikk	Estetisk kvalitet knytter seg til både historie, naturgrunnlag og menneskers bruk og opplevelse av omgivelser. I plan- og byggesaks sammenheng benyttes begrepet estetikk særlig om visuelle kvaliteter i byggverk og fysiske omgivelser. Bebyggelse og anlegg skal gis en arkitektonisk god utforming, tilpasset tradisjon og/eller eksisterende bebyggelse mht. material- og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting, byggehøyder, samt være tilpasset det landskap og det natur det inngår i. Ny og eksisterende bebyggelse bør i størst mulig grad utnytte volum under skråtak og loft.
Folkehelse	Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse.  Virkemidler for å fremme folkehelse kan blant annet være universell utforming, miljøfaktorer (støy og luftkvalitet), andre helsefremmende faktorer (tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet, solforhold), kriminalitets- og ulykkesforebygging og tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller, som sosiale møteplasser. Reguleringsplaner skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområder.

**1.7 KULTURMINNER****PBL § 11-9 nr.7****BESTEMMELSER:**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet.</li> <li>- Ved behandling av reguleringsplaner og byggesaker skal SEFRAK- registrerte bygninger gis en særskilt vurdering.</li> <li>- Ingen områder er avklart i forhold til fredete kulturminner dersom dette ikke framgår eksplisitt. For hvert område og i hver enkelt sak må tiltaket forelegges kulturminnemyndighetene for vurdering om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres.</li> <li>- For bygninger som inngår i "Verneplan for Rana – kommunedelplan kulturminner. Bygninger og anlegg" (Rana kommune 2002), gjelder vedtatte prosedyrer for saksbehandling</li> </ul>
---

**1.8 SKRED OG FLOM****PBL § 11-9 nr.8**

Registrerte fareområder er avsatt som hensynssoner. Se bestemmelser i 7. Generelt gjelder følgende:

**BESTEMMELSER:**

Skredfare	Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknader om bygge- og anleggstiltak etter plan- og bygningsloven skal sikkerhet i forhold til fare for skred være vurdert av fagkyndig, og dokumentert i hht teknisk forskrift og retningslinjer fra NVE.
-----------	--

Kvikkleire	I områder der kvikkleire er kjent, eller det blir påvist kvikkleire i et område, må områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres. Registrerte kvikkleireområder er i plankartet vist som hensynssone H130_1, se 7.1.
Flom	Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for en 200 årsflom, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Det samme gjelder ved fornying og eller hovedombygging av eksisterende bebyggelse.

**RETNINGSLINJER:**

	Ved alle typer terrenginngrep og utbygging skal man vise aktsomhet i forhold til mulig fare. Dette gjelder både ved graving og utfylling av masser, oppsett av bygninger eller andre konstruksjoner og ved hogst. En skal være særlig varsom i bratte områder med løsmasser og i leirområder under marin grense der det kan finnes soner med skredfarlig leire. Det bør vises forsiktighet når det gjelder hogst i terreng brattere enn 30 grader, da skogen har stor betydning for å holde på løsmasser og snø. Den som utfører tiltak innenfor hensynssonen, har ansvar for å påse at sikkerheten for seg selv og andre er ivaretatt.
--	---

**2. BEBYGGELSE OG ANLEGG****PBL § 11-7 nr.1****2.1 GENERELLE BESTEMMELSER****PBL § 11-9**

Generelle bestemmelser og retningslinjer i 1.2 – 1.8 gjelder for alle arealformål. I tillegg gjelder følgende for bebyggelse og anlegg:

**BESTEMMELSER:**

Større arbeidsplasser, offentlig og privat tjenesteyting og service, kulturinstitusjoner og besøksintensive virksomheter skal lokaliseres innenfor området avsatt til sentrumsformål, eller så nært inntil dette at det er naturlig å bevege seg til fots mellom funksjonene og sentrum.

**RETNINGSLINJER:**

Arbeidsplasser og nye boligområder bør lokaliseres i gangavstand fra gode kollektivtilbud.

**2.1 BOLIGBEBYGGELSE****PBL § 11-7, nr 1****2.1.1 Unntak fra plankrav****PBL §11-10 nr. 1**

**BESTEMMELSER:**

Følgende tiltak kan unntas fra plankravet, dersom dette ikke vil vanskeliggjøre utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan i byggeområde for boliger:

- Tilbygg, påbygg, ombygging eller oppføring av garasje/uthus for eksisterende bebyggelse.
- Mindre tilbygg, påbygg eller ombygging av eksisterende boligbebyggelse.
- Oppføring av en boenhet og evt. tillegg av utleiedel/sekundærbolig på inntil 65 m<sup>2</sup> BRA på eksisterende boligeiendommer, og fradeling av tomt for det samme, dersom dette ikke er i strid med vedtatt arealbruk eller pågående reguleringsplan. Boligene må tilfredsstillende generelle bestemmelser/retningslinjer i 1.2 - 1.8
- Installasjoner og bygninger som er del av kommunaltekniske anlegg.

Eksisterende boligområde mellom Munklia og Gamle Nesnavei er avsatt til boliger med plankrav. Det samme gjelder Vokterveien 4, 6, 18 og 20. Her kan tiltak som nevnt ovenfor tillates så lenge tiltak er innenfor byggegrenser mot offentlig vei og grøntareal som vist i plankartet, og utnyttelsen ikke er større enn 25% BYA. Boliger i Vokterveien ligger innenfor sikringsone for jernbane. Se bestemmelser 7.

**2.1.2 Fysisk utforming av anlegg****PBL §11-10 nr. 2****BESTEMMELSER:**

Universell utforming	I reguleringsplaner med småhus skal minimum 30 % av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og universelt utformet uteareal. Med småhus menes eneboliger, to- til firemannsboliger, rekkehus og kjedehus. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.
Spesielle fokustema	<p><u>Felles for alle nye byggeområder:</u> Skredfare og eventuelle tiltak skal avklares i reguleringsplanen.</p> <p><u>Byggeområdene Beltlia, Ytteren og Kjødalen-Varmorsletta, Selfors:</u> Hensynet til friluftinteressene skal vektlegges ved detaljutføring av planen. Gode Turveiforbindelser og mulighet for skiløyper skal prioriteres. Det skal avsettes barnehagetomt i området, tidligst mulig langs vegen slik at trafikk i bolig gatene unngås. Eksisterende tømmerveier og velteplasser skal ivaretas. Det skal sikres grønne korridorer med gangveger/turstier som binder sammen gammel og ny boligbebyggelse og friluftsområdet. I Beltlia må det reguleres samlevei gjennom området til marka. Sikringsbehovet for bekkeinntak til Langvatnet kraftstasjon må ivaretas. Området ved Kjødalen/Varmorsletta må få atkomst fra Brennslettveien. Dersom eksisterende lysløype ikke kan innpasses i reguleringsplanen må det gjennom planarbeidet avklares ny løsning for denne.</p> <p><u>Byggeområdet Ånget:</u> Før utbygging kan skje må E6 være flyttet eller det må være bygget gang- og sykkelvei til Selfors.</p> <p><u>Byggeområdet Nyheim:</u> Kjøreatkomst skal være fra ny veg fra Storgata. Friområdet mot Kariåsveien skal bestå. Det tillates gangforbindelse til Kariåsveien, men ikke parkering eller annet som kan øke trafikken i Kariåsveien</p>
Vokterveien	Allmenhetens tilgang til og ferdsel langs elvebredden skal ivaretas. Kantvegetasjon skal bevares, se for øvrig retningslinjer i 4.1, og bestemmelser og retningslinjer i 6.1, 6.2 og 6.3.

**2.3 SENTRUMSFØRMÅL OG FORRETNINGER****PBL §11-7 nr. 1**

**2.3.1 Fysisk utforming av anlegg****PBL §11-10 nr. 2****BESTEMMELSER**

Sentrum #5	Sentrumsområdet vist med formål og bestemmelsesområde (#5) skal planlegges og tilrettelegges for handel og kulturtilbud, og tilby gode og inkluderende møteplasser for alle.
Byggehøyder	<p>Byggehøyde innen området avsatt til sentrumsformål må vurderes gjennom hver enkelt reguleringsplan, men bør helst reguleres kvartalsvis (gjelder ikke Havmannaksen og Kirkeaksen som beholder dagens bestemmelser om 3 etg. Med eventuelt en 4 tilbaketrasket etg.). Ved regulering av økt byggehøyde blir det svært viktig å ivareta det offentlige byrom gjennom å vurdere f.eks følgende forhold:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sol/skyggevirkning i forhold til kvartalet og tilgrensende byrom</li> <li>- Virkninger for naboskap</li> <li>- Lokalklima (f.eks vindforhold)</li> <li>- Parkeringsforhold</li> <li>- Estetikk</li> </ul>
Handel	<p>Etablering av kjøpesenter med større bruksareal enn 3.000 m<sup>2</sup> og utvidelse av kjøpesenter til mer enn 3.000 m<sup>2</sup> er bare tillatt innenfor område avsatt til sentrumsformål.</p> <p>Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og framstår som en enhet, samt utvalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang. Med detaljhandel menes salg av alle typer varer direkte til forbruker, det vil si både dagligvarehandel, faghandel, inklusive salg av plasskrevende varer.</p> <p>Forretningsområdene utenfor sentrum (Mo handelspark, Verkstedveien og Byporten) skal benyttes til handel med plasskrevende varer som biler/motorkjøretøyer/bilrekvisita, landbruksmaskiner, trelast/andre større byggevarer, salg fra planteskoler/hagesentre, elektrovarer, møbler og engrosvarer. Opplistingen er å anse som uttømmende. Området skal benyttes til store, arealkrevende virksomheter med mer enn 1000 m<sup>2</sup> bruksareal. Det tillates ikke etablering av et tradisjonelt kjøpesenter med mange små og mellomstore forretninger, med atkomst fra innvendige felles gangarealer og møteplasser.</p> <p>Arealer til varemottak, lager, personalrom, administrasjon og kafé omfattes ikke av arealbegrensningen på inntil 3000 m<sup>2</sup> for hver av områdene Mo Handelspark, Verkstedveien og Byporten.</p> <p>Innenfor handelsområdet utenfor sentrum tillates det etablert inntil 12 000 m<sup>2</sup> BRA med <u>ny</u> handel innenfor den uttømmende opplistingen av varegrupper ovenfor.</p> <p>Handelsområdet må bygges ut innen 31.12.2024. Etter denne dato tillates ikke etablering av ny handel i området uten ny behandling gjennom rullering av kommunedelplanen eller utarbeidelse av ny reguleringsplan.</p>

Fasader	Der det er krav til publikumsrettede virksomheter i 1. etasje, skal fasader mot det offentlige rom være åpen ved at minimum 50% av fasaden skal ha vinduer/gjennomsiktig glass. Det tillates ikke at innsyn fra fortau hindres ved tapetsering av vindusflater eller plassering av reoler inntil vinduer. Vindusutstilling tillates.
---------	--

## 2.5 RÅSTOFFUTVINNING

### 2.5.1 Unntak fra plankrav

**PBL §11-10 nr. 1**

#### BESTEMMELSER:

Eksisterende anlegg for Råstoffutvinning på Øijord er innarbeidet i plankartet uten plankrav. Vesentlig utvidelse eller endret drift av anlegget, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

## 2.6 NÆRINGSBEBYGGELSE (Industri, Lager)

Tre nye områder er innarbeidet i plankartet med plankrav. (Storsanddalsveien, Steinbekken og Innerhammeren). I tillegg Se 1.1. plankrav og opplisting av områder i 1.1.1. Øvrig næringsareal er regulert.

### 2.6.2 Fysisk utforming av anlegg

**PBL §11-10 nr. 2**

#### BESTEMMELSER:

Nærings-området Steinbekkhaugen	For forholdet til bekker i området, se generelle bestemmelser samt retningslinjer i 4.1 og bestemmelser og retningslinjer i 6. Næringsområdet er todelt. NÆ_1 tillates opparbeidet til tradisjonelt næringsareal, mens det i NÆ_2 tillates et for fjellanlegg under bakken. Området med plankrav er utvidet for å ta med atkomst til området. Skogatkomst må ivaretas.
---------------------------------	--

#### RETNINGSLINJER:

Utelagring av materialer, bildekk, søppelkontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, kan bare tillates dersom funksjonene skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak. Skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen og gjennomføres samtidig med bebyggelsen.

Det stilles krav om skjermende innhegning av næringstomter, dersom den aktuelle virksomhet tilsier dette. Følgende prinsipper skal gjelde:

- Visuelt skjemmende virksomhet skal skjermes med gjerde i tett utførelse, i nødvendig høyde og kvalitet, eller gjerde i åpen utførelse med bakenforliggende vegetasjonsbelte, eller med beplantede jordvoller i nødvendig høyde.
- Støyende virksomhet kan pålegges innhegnet med støydempende gjerde eller beplantet jordvoll i nødvendig høyde. Det vises til grenseverdier for støy i T-1442.

Arealer som grenser mot offentlig vei, herunder gang- og sykkelvei, skal ha opparbeidet grønn skjermingssone, som også skal beplantes med trær. Areal mellom bebyggelse skal være tilgjengelig og tilrettelagt for alle trafikanter (også gående/syklende og funksjonshemmede).

## 2.7 ANDRE TYPER ANLEGG

### 2.7.1 Unntak fra plankrav

PBL §11-10 nr. 1

Bruk	Dagens bruk av område tillates videreført. Ved vesentlig utvidelse eller endring av bruk må det utarbeides reguleringsplan.
------	---

### 2.7.2 Fysisk utforming av anlegg

PBL §11-10 nr. 2

Estetikk	Plassering og utforming av anlegg skal ta hensyn til terreng og topografi, og være tilpasset den natur og det landskap de inngår i.
----------	---

## 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

PBL § 11-7 nr. 2

Plankrav, se generelle bestemmelser 1.1 og 1.1.1.

### 3.1 FYSISK UTFORMING AV ANLEGG

PBL §11-10 nr. 2

#### RETNINGSLINJER

For krav til veg gjelder Statens Vegvesens vegnormaler.

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

Ved etablering av virksomhet skal det legges til rette for trafikksikkerhet og effektiv varelevering, primært på egen grunn.

Det må søkes gode løsninger for tilgjengelighet til kollektivtransport og overgang mellom ulike transport middel.

Det skal legges til rette for gående og syklende gjennom et trafikksikkert og sammenhengende gang- og sykkelveinett.

### 3.2 AVKJØRSELER

PBL §11-10 nr.4

Statens vegvesen og kommunens avkjørselspolitikk synliggjøres her som retningslinjer.

#### RETNINGSLINJER:

Hovedveger skal gi god framkommelighet for bil- og kollektivtrafikken. Dette skal sikres gjennom restriktiv holdning til nye avkjørsler, og vektlegging av planskilt kryssing og krav om gang/sykkelveg.

Fjernveier – Meget streng holdning (I)  
E 6, E 12, og Fv 12

a	Veiene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
b	Gårdsbruks hovedavkjørsel bør kunne tillates når den tilfredsstiller de tekniske krav. For veger hvor det er særskilt vedtak om vegtype A eller B – avkjørselsfri veg – kan slik tillatelse ikke gis.
c	Driftsavkjørsler kan i særlige tilfeller tillates ved veger av vegtype B.
d	Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler – utenom til primærnæring som er bundet til arealene – tillates kun etter stadfestet reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter vegloven.
e	Det bør gis ("ny") avkjørselstillatelse i forbindelse med fradeling av eksisterende bolighus når fradeling av et nytt bruksnummer ikke innebærer vesentlig økt eller endret bruk av den eksisterende avkjørsel. Det forutsettes at slik fradeling er ønskelig og at tillatelse er gitt i iht. Plan- og bygningsloven og landbrukslovgivning.

#### Hovedveier – mindre streng holdning (III)

##### Øvrige Fylkesveger og Kommunale veger med gjennomgangstrafikk

a	Antall direkte avkjørsler til vegene må være begrenset. Dette gjelder også driftsavkjørsler.
b	Nye boligavkjørsler bør begrenses. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet.
c	Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør normalt gis.
d	Dersom ny eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsel kan medføre økt ferdsel av mye trafikanter langs hovedvei, skal sikkerheten for slike trafikanter (vegstandard, trafikk tetthet, hastighet, g/s-veg, skulderbredde) vurderes før tillatelse gis.

#### Hovedveier – lite streng holdning (IV)

##### Kommunale veier uten gjennomgangstrafikk.

a	Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at de tekniske krav til avkjørselutforming oppfylles. Hvor forholdene ligger til rette kan atkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel
---	--

## 4. GRØNTSTRUKTUR

## PBL § 11-7 nr 3

### 4.1 GRØNTOMRÅDER

### PBL §11-10

#### BESTEMMELSER:

Alle grøntområder i byutviklingsområdet skal bevares, og det er **ikke** tillatt med nedbygging av slike områder. Forslag om bruk av grøntarealer til andre formål, krever utarbeidelse av ny reguleringsplan og utbygger må dokumentere at det foreligger tungtveiende grunner for omdisponering. Grøntområder over 100m<sup>2</sup> skal ha et særlig vern. Korridorer mellom bebyggelsen og grøntområder og bebyggelse og marka skal opprettholdes.

Allmenhetens tilgang til og ferdsel langs vassdrag skal ivaretas. Områdene langs elvebredden på Ytteren, Mjølan og Selfors skal sikres for allmenheten. Langs elvebredden i Klokkehagen og videre oppover langs Gruben skal friluftslivet videreutvikles. I de sjønnære områdene ved Hauknes og på Alteren skal friluftslivet styrkes. Tiltak som kan komme i konflikt med

allmenhetens friluftsinnteresser i disse områdene tillates ikke.

#### RETNINGSLINJER:

- Som grøntområder inngår alle områder avsatt til friområder og friluftsområder i vedtatte planer. Videre omfattes begrepet av skolegårder, parker og hager/parker ved institusjoner, offentlige bygg og bygg til allmenntnyttige formål.
- Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinnteresser ivaretas. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.

## 5. LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER, SAMT REINDRIFT (LNFR) PBL §11-7 nr 5

### 5.1 LNFR-1

PBL § 11-11 nr. 1

#### BESTEMMELSER:

1. Innenfor disse områdene tillates ikke fradelte tomt eller oppført bolig-, fritids- eller ervervbebyggelse utenom stedbunden næring, dersom det ikke foreligger særskilte grunner for å dispensere. Forbudet gjelder også utvidelse av slik bebyggelse.
2. Massetak, vesentlige terrenginngrep eller annen er ikke tillatt. Massetak og vesentlig terrenginngrep tilknyttet til stedbunden næring kan tillates der det er geoteknisk forsvarlig. Se bestemmelser/retningslinjer i 1.8 Skred og flom For massetak, vesentlige terrenginngrep langs vann og vassdrag, se bestemmelser/retningslinjer i 6.2.
3. Landbruk/primærnæringsvirksomhet er den bestemmende arealbruken og går normalt foran de andre interessene. Unntatt fra dette er områder angitt med hensynssoner (viktige naturområder eller svært viktige friluftsområder).

#### RETNINGSLINJER:

1	Generelt skal det praktiseres en restriktiv holdning til dispensasjonssøknader.
2	Temakartene som følger planforslaget som linker fra planbeskrivelsen, herunder også flomsonekart, skredonekart m.v., er retningslinjer, og skal legges til grunn ved saksbehandlingen av plan- og enkeltsaker. Temakartene følger kommuneplanens arealdel som vedlegg og viser områder som er særlig viktig for landbruk, natur, friluftsliv, vilt, reindrift, verna vassdrag, båndlagte arealer m.v.
3	Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
4	Dersom det etter en samlet vurdering kan gis dispensasjon til å utvide eller fradele



	boligeiendommer i LNFR-områder, forutsettes det at de generelle bestemmelsene følges.
5	Videre skal total bygningsmasse (inkludert bl.a. garasje og uthus) etter utvidelsen ikke bli større enn 220 m <sup>2</sup> BRA, og samlet utnyttingsgrad på boligeiendommen skal ikke overstige 25 % BYA. Det kan tillates en utleiedel/ sekundærleilighet på inntil 65 m <sup>2</sup> BRA pr. boligeiendom i tillegg til hovedleiligheten. Det kan imidlertid ikke tillates mer enn ett frittliggende uthus på inntil 20 m <sup>2</sup> BRA og en garasje på inntil 70 m <sup>2</sup> BRA. Innredning av leilighet i frittstående garasje, uthus eller lignende tillates ikke. Tiltakene må ikke være til ulempe for landskaps-, natur- eller friluftslivsverdier.
6	Dersom det etter en samlet vurdering kan gis dispensasjon for å utvide hytter, skal den totale størrelsen ikke bli større enn 100 m <sup>2</sup> BYA. Maksimal størrelse for et frittliggende uthus er på inntil 20 m <sup>2</sup> BYA, Tiltakene må ikke være til ulempe for landskaps-, natur- og friluftslivsverdier.
7	Tiltak i LNFR-områder som krever dispensasjon, skal sendes på høring til fylkeskommunen, fylkesmannen og til andre berørte statlige myndigheter hvis ansvarsområde blir berørt. For tiltak som er hjemlet i planen sendes også tiltaks- og delingssøknader på høring til statlig myndighet hvis det vurderes som ønskelig for å opplyse og behandle saken.

## 5.2 ANLEGG FOR PRODUKSJON AV ELEKTRISK ENERGI

PBL § 11-11 nr. 2

### RETNINGSLINJER:

- a. Spredt næringsbebyggelse med formål energiproduksjon for å forsyne gården med energi tillates gjennom behandling av enkeltvis søknader. Tiltak må følge retningslinjene som er gitt i regionale planer for vindkraft og små vannkraftanlegg, jf. ”Regional plan for vindkraft i Nordland” og ”Regional plan for små vannkraftverk, Nordland fylkeskommune”.
- b. Der tiltak behandles etter annen lovgivning (energiloven, vannressursloven og/eller vassdragsreguleringsloven) gjelder Plan- og bygningslovens krav om konsekvensutredninger. Dette gjelder kraftledninger i sentral- og regionalnettet, for vindkraftanlegg på mer enn 10 MW og større vannkraftutbygginger. Vindkraftanlegg over 5 MW behandles etter KU-bestemmelsene dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Små vannkraftanlegg som fritas for konsesjon, vil behandles etter dispensasjonsbestemmelsene i Plan- og bygningslovens § 19
- c. Tiltak som av NVE blir fritatt for konsesjonsbehandling, skal byggesaksbehandles på ordinær måte etter bestemmelsene i PBL. For utbyggingsplaner som må konsesjonsbehandles, skal det som hovedregel også utarbeides reguleringsplan.
- d. Følgende retningslinjer for utforming av energianlegg skal følges:
  - Naturlig kantvegetasjon langs vann og vassdrag skal ivaretas på best mulig måte.
  - Rør skal som hovedregel graves ned og tildekkes.

- Det skal ikke foretas unødig kjøring i terrenget under anleggsperioden som kan forårsake terrengskader.

<b>6</b>	<b>BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG</b>	<b>PBL § 11-7 Nr 6</b>
----------	--	----------------------------

<b>6.1</b>	<b>BRUK OG VERN AV VANNFLATE, VANNSØYLE OG BUNN.</b>	<b>PBL § 11-11 nr 3</b>
------------	--	-------------------------

BESTEMMELSER:

Bekkelukking	Se bestemmelser i 1.2
Vannområdet Ranfjorden	Tiltak som kan hindre at miljømålene som er satt for vann og vassdrag i <i>Forvaltningsplan for vannområde Ranfjorden</i> er ikke tillatt. Dersom nye inngrep kan endre miljøtilstanden eller vanskeliggjøre miljøopptakelsen, må kravene i vannforskriften § 12 være oppfylt. I områder med mye avrenning fra landbruk eller spredt bebyggelse, må tiltak gjennomføres for å begrense overgjødning. Se for øvrig bestemmelser for kantvegetasjon i 6.3.
Nasjonal laksefjord	I Ranfjorden er det forbud mot oppdrett av anadrome fiskeslag (laks, sjørøret og sjørøye) av hensyn til bevaring av den ville laksestammen.
Farled	Det skal ikke plasseres merder eller bøyer som kan komme i konflikt med farleden. Det tillates heller ikke tiltak som kan redusere fri dybde i leden.
Natur-område i vann	Engasjen naturreservat er båndlagt med hjemmel i naturvernloven, se 7.2. Egne bestemmelser gjelder for dette.

<b>6.2</b>	<b>FORBUD MOT TILTAK I 100 M BELTE LANGS SJØ OG VASSDRAG.</b>	<b>PBL § 11-11 nr 5</b>
------------	---	-------------------------

BESTEMMELSER:

<ol style="list-style-type: none"> <li>a. Oppføring av ny bolig-, fritids- og ervervbebyggelse, utvidelse eller fradeling til disse formål tillates ikke innenfor 100 m – beltet langs sjøen, og i en sone på 50 m langs vann og vassdrag. Forbudet gjelder også iverksetting av nye eller utvidelse av eksisterende masseuttak og utfyllinger.</li> <li>b. Bygge- og anleggstiltak som er en del av nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag omfattes også av forbudet.</li> <li>c. Det er ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak fra strandlinjen ut i vann eller vassdrag. Alle innretninger i vann, som ikke har landfast feste eller som fysisk ikke berører strandlinjen, omfattes også av byggeforbudet.</li> <li>d. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet. Snauhogst skal ikke foregå nærmere enn 20 meter fra strandlinje og elvekant ved vassdrag med års-sikker vannføring</li> <li>e. Inngrep og aktiviteter i sjø og vassdrag som kan skade eller være til ulempe for</li> </ol>
--

laksebestanden, er ikke tillatt. Forurensning og skadelig avrenning til sjø og vassdrag skal ikke forekomme.

#### RETNINGSLINGER:

- a. Strandsoner skal hovedsakelig tilrettelegges for allmenhetens rekreasjon og opphold. For evt. Bygge- og anleggstiltak skal det utarbeides reguleringsplan
- b. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i 100-meterbeltet skal det dokumenteres verdier knyttet til friluftsliv, naturmiljø, landskap og kulturhistorie. Det skal synliggjøres hvordan disse hensynene er ivaretatt i planen.
- c. 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 reduseres 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 punktet løses på annen måte gjennom reguleringsplanen eller kommune(del)plan. Dette må dokumenteres i forbindelse med utarbeidning av plan. Bebyggelsen må ikke beslaglegge eller stenge eksisterende passasje ned til og langs strandlinjen, med mindre alternativ passasje eksisterer eller kan etableres. Etablerte stier skal i hovedsak søkes ivaretatt i planleggingen.
- d. Dersom det legges til rette for utbygging i deler av strandsonen skal bebyggelsens lokalisering og utforming vektlegges særskilt for å ivareta natur- og landskapsmessige kvaliteter, samt allmenhetens tilgang.

### 6.3 UNNTAK FRA FORBUD MOT BYGGIG I 100 M BELTE LANGS SJØ OG VASSDRAG

PBL § 11-11 nr 4

#### BESTEMMELSER:

Nydyrking	Nydyrking i landbruksområder kan tillates 25 meter fra strandlinjen og elvekant.
Vanningsanlegg	Vanningsanlegg til jordbruksarealer omfattes ikke av byggeforbudet i og langs sjø og vassdrag.

#### RETNINGSLINJER:

Naust	<p>Hvor det søkes om dispensasjon for fradeling og/eller bygging av naust skal følgende retningslinjer legges til grunn ved saksbehandlingen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Allmenhetens muligheter for fri ferdsel skal sikres. Naust skal ikke plasseres på stier, tråkk, leirplasser eller andre steder som er viktige for friluftslivet.</li> <li>b. Naust må ikke plasseres på steder hvor slike bygg eller den aktiviteten som følger med vil være til skade for det biologiske mangfoldet i området. Dvs i områder med sårbar natur eller truede arter av fugler, fyr eller planter</li> <li>c. Naust og deler av naust tillates ikke innredet for opphold.</li> <li>d. Størst tillatt bruksareal er 40 m<sup>2</sup> ved sjøen og 25 m<sup>2</sup> ved innsjø.</li> <li>e. Før nausttomt tillates fradelt eller bebygd skal det vises godkjent avkjørsel og opparbeidet parkeringsplass som kommunen finner tjenlig. Avkjørsel og parkeringsplass som ikke ligger på samme tomt skal være sikret ved tinglyst dokumentasjon.</li> </ol>
-------	---

	<p>f. Naust bør lokaliseres i nærheten av andre naust og tilpasses annen bebyggelse.</p> <p>g. Naustene skal bygges med saltak med takvinkel på 25-40 grader.</p> <p>h. Taket skal dekkes av et materiale som gir mørk og matt fargevirkning</p> <p>i. Naustenes fargesetting skal tilpasses omgivelsene</p> <p>j. Høyde over fundament skal ikke overskride 3,5 meter</p>
--	--

## **7. HENSYNSSONER PBL § 11-8**

### **7.1 SIKRINGS-, STØY OG FARESONER PBL § 11-8 c)**

Generelle forsiktighetkrav, se generelle bestemmelser/retningslinjer i 1.8

#### BESTEMMELSER:

<b>Sikringssoner</b>	
Høyde-restriksjoner flyplass H130_1 (#2)	Høyderestriksjonene for ny flyplass ligger i hovedsak langt over terreng. Hele sikringssonen er illustrert med bestemmelsesområde #2. Områder hvor terrenget gjennomskjærer restriksjonsflata er vist som H130_1. Innenfor disse sonene må alle bygge- og anleggstiltak med høyde over 9 m forelegges luftfartsmyndighetene. Eventuelle nye boliger eller arbeidsplasser innenfor sonen må forelegges luftfartsmyndighetene.
Jernbane H130_2	I uregulerte områder er sikkerhetssone langs jernbanen vist med H130_2. Innenfor sikkerhetssonen er det et generelt byggeforbud. Eventuelle dispensasjoner innenfor sikkerhetssonen må forelegges banemyndighet.
<b>Faresoner</b>	
Kvikkleire H310	Registrerte kvikkleireområder er vist som H310. Innenfor sonen er det et generelt byggeforbud. Eventuelle dispensasjoner fra byggeforbudet må forelegges NVE I områder der kvikkleire er kjent, eller det blir påvist kvikkleire i et område, må områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres.
Høyspent ledninger. H370	Fareområde i forbindelse med høyspentanlegg er vist som H370. Innenfor området må bygninger etableres med avstand er til kraftledning slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven. I sonen er det forbud mot tiltak som kan være til hinder for kraftoverføringen.

### **7.2 SONE MED SÆRLIGE HENSYN TIL LANDBRUK, REINDRIFT, FRILUFTSLIV, LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATUR ELLER KULTURMILJØ PBL § 11-8 c**

#### BESTEMMELSER:

<b>Følgende områder inngår:</b>	
Hensyn-friluftsliv	Svært viktige friluftsområder er i plankartet vist som H530. I disse områdene skal det ikke etablere ny bebyggelse og anlegg som kan komme i konflikt med

H530	bruken av områdene til friluftsliv.
Bevaring naturmiljø H560	<b>Bevaring naturmiljø</b> Åga, Mjølan, Yttrabekken, Alterhaug (2 stk). Innenfor områdene tillates ikke inngrep som kan komme i konflikt med bevaring av naturmiljøet.
Bevaring kulturmiljø H570	Bygg og konstruksjoner som inngår i verneplanen for Rana og som ligger i uregulert område er vist som H570. Dette gjelder Grøvabrua på Alteren, Kvernhus i Åenget, Skistua på Hammeren og Davegården på Ytteren. For disse gjelder behandlingsreglene i verneplanen.

### 7.3 SONE FOR BÅNDLEGGING

PBL § 11-8 d

#### BESTEMMELSER:

Båndlegging naturvern H720	Engasjyen naturreservat, Alterhaug Naturreservat og Furu i Vatnadalen er båndlagt etter lov om naturvern. Innenfor båndlagte områder er arealbruken fastlagt med hjemmel i særlov. Tillatelse til tiltak kan bare gis når særlovsmyndigheten har godkjent dette.
-------------------------------	--

### 7.4 SONE HVOR GJELDENE REGULERINGSPLAN FORTSATT SKAL GJELDE

PBL § 11-8 f

#### BESTEMMELSER:

Detaljerings sone H910	Alle gjeldende reguleringsplaner som videreføres uendret er vist med Hensynsone H910. Planer som oppheves helt eller delvis, er vist som område med plankrav.
---------------------------	---

#### \*Revisjon 3.02.2016

Opplisting av bestemmelsesområder som inngår i planen er tatt med i bestemmelsene. (Ingen endringer i innhold i plan eller bestemmelser.)