

Kommuneplan for Sørreisa



2. Planbestemmelser og retningslinjer

Dokumentene består av:

1. Planbeskrivelse
- 2. Planbestemmelser og retningslinjer**
3. Kart

Vedtatt dato:

Dato for siste mindre endring:

Innhold

1. Formål, rettsvirkning, virkeområde og forhold til eksisterende planer	4
Hensikt:	4
Rettsvirkning:	4
Planområde	4
Forhold til eksisterende planer	4
2. Generelle bestemmelser	5
2.1 Bærekraftsmål	5
2.2. Plankrav	5
2.3 Utbyggingsavtaler	6
2.4 Nye avkjørsler	6
2.5 Rekkefølgekrav	6
2.6 Byggegrenser	6
2.7 Skilt og reklame	7
2.8 Teknisk, renovasjon	7
2.9 Bygninger med støyfølsom bruk og støyede virksomhet	7
2.10. Universell utforming og god folkehelse	7
2.11 Grøntområder og uteareal	8
2.12 Samfunnssikkerhet, flom, erosjon, løsmasseskred og flomskred, snø- og steinskred, steinsprang og kvikkleireskred	8
2.13 Estetikk	9
2.14 Miljø, kulturminner, natur og landskap	9
2.15 Krav til parkering	10
3. Bestemmelser til bebyggelse- og anleggsformål	11
3.1. Boligbebyggelse	11
3.2. Fritidsbebyggelse	12
3.3. Sentrumsformål	12
3.4. Forretninger	13
3.5. Offentlig- eller privat tjenesteyting	13
3.6. Fritids- og turistformål	13
3.7. Råstoffutvinning	13
3.8. Næringsbebyggelse	14
3.9. Idrettsanlegg	14
3.10. Andre typer bebyggelse og anlegg	14
3.11 Grav og urnelund	15
3.12. Kombinert bebyggelse og anleggsformål	15
4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)	15
4.1. Gang- og sykkelveg	15
4.2. Parkering	15

5 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3).....	15
5.1. Naturområder land	15
5.2. Turdrag.....	16
5.3. Friområde	16
5.4. Park	16
6. Forsvaret (§ 11-7 nr. 4)	16
6.1 Forsvaret.....	16
7. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 11-7 nr. 5 og 6, §12-5 nr. 5)	16
7.1 LNFR	17
7.2 Spredt boligbebyggelse	17
7.3. Spredt fritidsbebyggelse.....	19
7.4 Spredt næringsbebyggelse.....	19
7.5 LNFR-områder med spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse.....	19
8 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§11-7. Nr 6)	20
8.1 Kantvegetasjon.....	20
8.2 Naturområde.....	20
9 Hensynssoner (§11-8)	20
9.1. Nedslagsfelt drikkevann (H110)	20
9.2. Ras- og skredfare (H310)	20
9.3. Flomfare (H320).....	21
9.4. Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) (H370).....	21
9.5. Sone for militær virksomhet (H380)	21
9.6. Hensyn landbruk (H510).....	21
9.7. Hensyn reindrift (H520)	21
9.8. Bevaring naturmiljø (H560)	22
9.9. Kulturvern og kulturmiljø (H570).....	22
9.10 Mineralressurser (H590)	22
9.11 Freda kulturminner (H710)	22

Kommuneplan for Sørreisa

Reguleringsbestemmelser

PlanID 54192015001

1. Formål, rettsvirkning, virkeområde og forhold til eksisterende planer

Hensikt:

Kommuneplanens arealdel angir hvordan arealene (med unntak av kystsonen) skal brukes og vernes i Sørreisa kommune, og hvilke hensyn som skal ivaretas ved disponering av arealene.

Kommuneplanens arealdel skal følge opp visjon og mål fra kommuneplanens samfunnsdel. Det overordna målet for Sørreisa kommune er «*Den beste bokommunen*» med verdiene *nær – trygg og engasjert* og visjon om å gjøre *hverdagen bedre for alle*.

Rettsvirkning:

Kommuneplanens arealdel regulerer bruken av alle arealene innenfor kommunens grenser. Planen gir rammer for kommunedelplaner, område- og detaljplaner, og er bindende for alle nye tiltak som nevnt i Pbl § 1-6 jfr også § 20-1 første ledd bokstav a-m.

Planområde

Planområde omfatter hele Sørreisa kommune, med unntak av kystdelen.

Forhold til eksisterende planer

Vedtatte reguleringsplaner vil fortsette å gjelde til en eventuell reguleringsprosess for opphevelse kjøres. Der kommuneplan og reguleringsplan ikke samstemmer, gjelder kommuneplanen foran reguleringsplan.

Ved tvil skal likevel følgende reguleringsplaner gjelde framfor kommuneplan:

- PID 2016002 Områdeplan Sørreisa
- PID 2015002 Ny sentrumsskole Sørreisa
- PID 2012001 Hemmingsjordlia

2. Generelle bestemmelser

Bestemmelser (juridisk bindende)	Retningslinjer
2.1 Bærekraftsmål For å nå bærekraftsmålene må alle deler av samfunnet bidra. I praksis betyr det at man hele tiden må spørre seg om de aktivitetene, beslutningene, prosjektene og produksjonene man vil iverksette, bidrar til sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft. Regjeringen har pekt ut bærekraftsmål 17 (Samarbeid for å nå målene) som et politisk hovedspor for å få tak i alle utfordringer, med fokus på: - Bærekraftig velferdssamfunn - Økologisk bærekraftig samfunn - Sosialt bærekraftig samfunn - Trygt samfunn for alle Lokalt har man i tillegg prioritert følgende mål i planleggingen: Bærekraftsmål 11 (bærekraftige byer og samfunn), 3 (god helse og livskvalitet) og 4 (god utdanning). Alle underordnede planer skal synlig vise hvordan de svarer opp FN's bærekraftsmål.	
2.2. Plankrav - I områder med krav om reguleringsplan kan arbeid og tiltak som nevnt i PBL § 20-1, ikke finne sted før det foreligger godkjent reguleringsplan. PBL § 11-9, nr. 1. Krav om område- eller detaljregulering er spesifisert i bestemmelsene tilknyttet det aktuelle arealformålet. - Kommunen kan kreve utarbeidet reguleringsplan for bygge- og anleggstiltak selv om det i utgangspunktet ikke reises plankrav direkte av kommuneplanens bestemmelser jfr. PBL § 12-1, 3. ledd. Kommunen kan også, der tiltakets omfang og potensielle virkninger for miljø, samfunn og/eller der trafikale forhold er vesentlige, kreve reguleringsplan. Kommunen kan fravike krav om reguleringsplan for: - Bolig- eller fritidstomter uten reguleringsplan i BF og BFF-områder, områder for spredt bolig- og fritids- og/eller næringsbebyggelse i LNFR områder, eller boligområder som er delvis utnyttet (se 3.1 b)). I disse områder kan mindre tiltak på eksisterende bygninger (PBL § 20-5) som oppføring av anneks/uthus/garasje, utvidelse eller fortetting av eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse, samt VA-anlegg, godkjennes uten plankrav forutsatt at de ikke er i strid med bestemmelsene for boligformål, fritidsformål eller næringsbebyggelse samt kriterier gitt under: - Ikke skjer på dyrka mark i landbrukets hensynssoner - Ikke kommer i konflikt med viktige områder for naturmangfold eller plasseres i sårbare områder i snaufjell (for å unngå terrengslitasje og visuell dominans) - Ikke plasseres i viktige reinbeite- og kalvingsområder eller i flytt-/trekkleier for reindrifta. - Avklart vei- og atkomstsituasjon ift. vegmyndighetene - Ikke hindrer eksisterende løypestraseer eller adkomst til utmark og friluftsområder. - Ikke ligger i byggeforbudssonen langs vann/vassdrag, jf. pkt 2.6. - Ikke ligger i nedslagsfelt for drikkevann - Ikke berører områder med biologisk mangfold/naturtyper av høy verdi. - Har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning. Godkjent utslippstillatelse skal foreligge. - Støyforhold tilfredsstiller krav i T-1442/2016	<i>Ved utarbeidelse av reguleringsplan, skal det tas med de arealer som skal utbygges, og områder som vil bli berørt ved framføring av veg, vann og avløp, naboområder/nabotomt er som kan få endring av adkomstforhold (avkjøringssanering) og nødvendige buffersoner/friområder. Reguleringsplaner skal angi avgang av dyrka og dyrkbar mark samt skog.</i>

- Naturfare	
2.3 Utbyggingsavtaler - Behov for utbyggingsavtale med kommunen skal avklares på oppstartsmøte for reguleringsplan. (PBL. §11-9, nr. 2 og 8) - I alle større utbyggingsområder for bolig skal det vurderes om kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris. Avtalen vil kunne omfatte antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav om boligstørrelse.	
2.4 Nye avkjørsler Sørreisa kommune har en meget spredt utbygging med mange avkjørselspunkter som også er mulige konfliktpunkter. Alle nye avkjørsler skal samordnes eller knyttes til eksisterende godkjente avkjørsler der det er mulig.	<i>Nye avkjørsler eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsler fra fylkesveger skal godkjennes av Fylkeskommunen som vegmyndighet. Fra kommunal veg godkjenner kommunen.</i>
2.5 Rekkefølgekrav Arbeid og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 kan ikke igangsettes før det er etablert eller sikret godkjente løsninger for tekniske anlegg for vannforsyning og avløp, overvann, adkomst og parkering, energi, renovasjon, lekeareal og skolekapasitet.	
2.6 Byggegrenser Langs offentlige veier - Fylkesveg - Byggegrense for nye bygg er 50 m mot fylkesveger (FV 84 og 86). Byggegrense måles fra midtlinje fylkesveg. Der det går gang- og sykkelveg mellom fylkesveg og bebyggelse er byggegrense lik 15 meter målt fra midtlinje av gang- og sykkelveg. - Det som var beskrevet som fylkesveger før forvaltningsreformen (FV 7836, 7840, 7838) trådte i kraft 01.01.10 (jfr. Fylkesråd i Troms vedtak av 25.05.10) beholder sin opprinnelige byggegrense på 15 m for fylkesveger. - Kommunale samleveger, - Byggegrense er 15 meter regnet fra senterlinje veg eller midtlinje gang/sykkelveg dersom ikke annet fremkommer av reguleringsplan. Byggegrense for nye boligveger/gater fastsettes i reguleringsplaner. Langs vassdrag/strandlinje - Med hensyn til framtidig havnivåstigning og stormflo tillates ikke nye bygge- og anleggstiltak for beboelse og opphold under kote +3.40 moh. (NN 2000) uten at det etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare/skade ved havnivåstigning og stormflo. - For byggegrense langs sjø og vassdrag gjelder plan- og bygningsloven § 1-8 der ikke annen byggegrense fremgår av denne planen. Der det ikke er tegnet inn byggegrense mot sjø gjelder arealformål for bebyggelse og anlegg som byggegrense fremfor pbl. §1-8. - For naust og kai/flytebrygger er byggegrensen 0 m i byggeområder. - Der offentlig vei ligger mellom bebyggelse og sjø, er byggegrense mot sjø lik byggegrense mot vei (jfr. Veiloven). Byggegrense i bestemmelsen går foran forbudet i bokstav a. - For områder langs vassdrag med helårs vannføring er byggegrense 50 meter fra strandlinje målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomavstand.	<i>Garasjer og andre typer bygninger kan være hensiktsmessige å bygge nærmere veg enn angitte grenser. Eventuell nye tiltak innenfor byggegrensen kan bare tillates når dette er godkjent av planmyndigheten og fylkeskommunen.</i>

f. For områder langs mindre bekker uten helårs vannføring er byggegrense 20 meter fra strandlinje målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomavstand. g. Byggetiltak for å fremme friluftslivet kan tillates nedenfor byggegrense så fremt viktige økologiske funksjoner i strandsonen blir opprettholdt. Forbudet etter § 1-8 gjelder ikke oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4. h. Ny bebyggelse skal ikke stenge for eksisterende turveger eller naturlig tilkomst til strandsonen.	
2.7 Skilt og reklame a. Søknadsplikt Skilt, reklameinnretninger og lignende kan ikke settes opp uten at kommunen har gitt tillatelse etter søknad etter lovens kap 20. Søknad og tillatelse kreves ikke for mindre skilt/reklameinnretning som settes opp på byggverk eller innhengning. Med mindre skilt menes skilt med areal under 0,5 m2. b. Krav om skiltplan: Kommunen kan selv utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område under ett.	<i>I næringsbygg som inneholder flere virksomheter, skal skiltene fortrinnsvis samles i en oppslagstavle. Denne kan være frittstående. Virksomhet i lokaler med fasade langs fortau eller gate med egen inngang, kan ha egne skilt.</i>
2.8 Teknisk, renovasjon a. Det er tilknytningsplikt der det er utbygd med offentlig vann- og/eller avløpsnett. Nye boliger skal fortrinnsvis tilknyttes eksisterende vann- og avløpsanlegg der dette er mulig. b. Ved utbygging eller fortetting må ikke bygninger eller faste konstruksjoner anlegges nærmere enn fire meter fra senter av vann- og avløpsledning c. Det kan ikke gis tillatelse til nye byggetiltak før det er dokumentert at tilstrekkelig brannvannsdekning for redning og slokking er sikret. d. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved regulering, detaljutforming og prosjektering av tiltak. Åpne løsninger skal benyttes i alle tilfeller hvor dette er mulig og hensiktsmessig. Håndtering av nedbør skal fortrinnsvis skje gjennom infiltrasjon i grunnen og via åpne vannveier. Naturlige flomveier i eller i nærhet av utbyggingsområder skal kartlegges og i størst mulig grad bevares. e. VAO – rammeplan (vann, avløp og overvann) skal følge alle reguleringsplaner og skal beskrive den framtidige VAO-strukturen i planområdet. f. Høy- og lavspenlinjer samt telelinjer skal fortrinnsvis plasseres under bakken. Renovasjon g. Alle boliger og næringsanlegg er pålagt å knytte seg til kommunens renovasjonssystem. h. I områder som krever reguleringsplan skal beholdere fortrinnsvis være nedgravd og plasseres tilgjengelig fra kommunalt veinett, med trafiksikker adkomst.	<i>Det tillates ikke tiltak som er til hinder for, eller kan forurensa drikkevannskilder. Før det eventuelt gis tillatelse her skal godkjenning foreligge fra vannverkseier og tilsynsmyndigheter. Vurderinger skal gjøres med basis i drikkevannsregelverket, Folkehelseinstituttets veiledere, restriksjonsbestemmelsene og kunnskap om kilden.</i>
2.9 Bygninger med støyfølsom bruk og støyende virksomhet a. Anbefalingene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 “Støy i arealplanlegging” skal legges til grunn ved arealplanlegging og ved behandling av enkeltsaker som gjelder oppføring av bygninger med støyfølsom bruk eller etablering av ny støyende virksomhet. Tilsvarende gjelder for vesentlig utvidelse eller oppgradering av eksisterende støyende virksomhet. b. Der det kan være støy over grenseverdiene og støyforholdene ikke er kjent, skal tiltakshaver få gjennomført støyberegning som dokumenterer forholdene før det kan gis tillatelse til tiltak.	
2.10. Universell utforming og god folkehelse	<i>TEK 17 er et minimumskrav gjennom egen forskrift og PBL gjelder i</i>

a. Det skal tilrettelegges for universell utforming i størst mulig grad. I reguleringsplan for boligområder skal det sikres arealer egnet for lek, opphold og rekreasjon for alle aldersgrupper. b. Reguleringsplan skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområder. c. I reguleringsplaner skal boligtyper fastsettes ut fra hensynet om å kunne tilby et bredt spekter av boligtyper og boligstørrelser. d. Reguleringsplan skal detaljeres i uteromsplan i målestokk 1:500. Uteromsplanen må være kotesatt og vise eventuelle stigninger i terrenget.	<i>tillegg. Kommunen som bokommune for alle skal etterstrebe og ligge over minimumskravet, ulike veiledere for UU skal tillegges stor vekt med tanke på fremtidsrettet og bærekraftige løsninger ved utbygging.</i>
---	---

2.11 Grøntområder og uteareal

Grøntområder

- a. Ved planlegging og tiltak skal det påses at viktige etablerte snarveier og tråkk ikke forsvinner, med mindre det skaffes erstatning.
- b. Innenfor byggeområdene skal det være innslag av grøntarealer (bufferoner, fellesarealer). Det skal legges til rette for stier/løyper fra boligområder til skog og mark og til sentrumsfunksjoner og skoler for å sikre en sammenhengende grøntstruktur. I næringsområder skal det legges vekt på bevaring av grøntarealer i ytterkanten av områdene.
- c. Nye tiltak skal tilpasses eksisterende grøntstruktur slik at ikke tilgjengelighet og opplevelsesverdier bygges ned.
- d. Hvis grønnstruktur (lekeplasser, snarveier og annet opparbeidet uteareal) omdisponeres til annet formål skal det skaffes fullverdige erstatningsarealer.

Uteareal og krav til lekeplasser.

- e. Alle reguleringsplaner skal redegjøre for tiltakets konsekvenser for barn og unge. Ved planlegging av uteareal og lekeplasser skal det alltid være et tilbud til barn med nedsatt funksjonsevne. Lekeplassene skal være egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper og gi mulighet for lek til alle årstider.
- f. Lekeareal innenfor reguleringsplan skal inngå i uteromsplan i målestokk 1:500.
- g. Arealene skal ha en skjermet plassering, ikke være nordvendte, og det skal være sol kl 15.00 på minst 50% av arealet i perioden av året med midnattssol. De skal plasseres lett tilgjengelig, og med trafiksikker adkomst fra boligene.
- h. Lekeplassene skal tilfredsstille kravene til støy i retningslinjer T-1442/2016.
- i. I boligområder skal det sikres 10 kvm MUA (minste uteoppholdsareal) pr boenhet.
- j. Lekeplasser skal opprettholdes eller etableres i samsvar med tabell under:

	Nærlekeplass (0-6 år)	Kvartalslekeplass 6-12 år	Områdelekeplass
Formål	Lek og opphold for små barn og voksne	Lek og opphold for små barn og voksne	Aktivitetslekeplass og sosial møteplass for barn, ungdom og voksne
Avstand fra bolig	Nær inngangsdør	Maks 200 m	Maks 500 m. Trafiksikker adkomst
Boliger per lekeplass	Maks 30 Min 5 boenheter	Maks 100 boenheter	Mellom 100 - 500 boenheter
Minimumskrav til areal	50 m ²	1500 m ²	Minimum 5000 m ² Evt. tilknyttet skole

Uteoppholdsareal er areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsareal omfatter den ubebygde delen av tomte som ikke er avsatt til kjøring og parkering. Areal avsatt til f.eks. søppelkasser, sykkelstativ og lignende er ikke egnet til opphold og skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

2.12 Samfunnssikkerhet, flom, erosjon, løsmasseskred og flomskred, snø- og steinskred, steinsprang og kvikkleireskred.

a. Det skal i forbindelse med utarbeidelse av alle reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak, gjøres en fagkyndig vurdering/ utredning av hensynet til de ovennevnte tema. Forslag om avbøtende tiltak skal være innarbeidet i planvirkemidlene. b. For skredfare og steinsprang skal det utarbeides detaljert skredrapport for å avklare farenivået opp imot reglene i gjeldende versjon av byggeteknisk forskrift. Evt. avbøtende tiltak må konkretiseres. Skredrapport skal utarbeides av fagkyndige og må foreligge ved reguleringsplan eller igangsettingstillatelse dersom det ikke kreves reguleringsplan. c. Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak på marine avsetninger skal fare for kvikkleireskred og stabilitet i grunnen utredes særskilt. d. Det skal i forbindelse med utarbeidelse av alle reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak, gjøres en fagkyndig vurdering/ utredning av hensynet til ekstremvær. e. I områder hvor det er risiko for radon skal det etableres radonsperre. f. Flomfare skal vurderes i alle reguleringsplaner som omfatter vassdrag og/eller ligger inntil sjø (havnivåstigning). g. Det skal i forbindelse med utarbeidelse av alle reguleringsplaner og søknadspliktige tiltak, gjøres en fagkyndig vurdering/ utredning av følgende tema: - Adkomst for nødetater, herunder krav til slukkekapasitet - Trafikksikkerhet	
2.13 Estetikk a. Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn mht. plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Dette gjelder både for tiltaket i seg sjøl og i forhold til omgivelsene. b. Ved fradeling, nybygging og restaurering innen eksisterende utbyggingsområder skal det legges vekt på at ny bebyggelse tilpasser seg strøkets karakter mht. plassering i forhold til veg, gate, plass, og i forhold til bygningsvolum, proporsjonering, høyde, takform, materialbruk mv. c. For tiltak som gjennom sin størrelse, sitt utseende og sin plassering vil få en fjernvirkning, skal det utarbeides særskilt analyse.	
2.14 Miljø, kulturminner, natur og landskap Natur og miljø a. Der naturmangfold blir berørt skal tiltakshaver i reguleringsplan eller byggesak fremlegge vurdering av påvirkning og konsekvens jfr. NML §§8-12. b. Inngrep i og omdisponering av myr og matjord skal holdes til et minimum, og bør i all hovedsak unngås. c. Viktige leveområder for planter og dyr skal dokumenteres og sikres i størst mulig grad. d. Områder med natur- og kulturverdier som er vurdert som verdifulle landskap skal ivaretas og forvaltes slik at kvaliteten i landskapet styrkes. e. viktige leveområder og trekk/spredningsveier for planter og dyr skal sikres i utbyggingsområder. f. viktige allmenne friluftsinnteresser skal dokumenteres og sikres i utbyggingsområder. g. eksisterende vegetasjon og terreng – både i forhold til egenverdi og i forhold til klimavern skal så langt det er mulig sikres i bebyggelsesområder. Landskap h. Tiltak skal underordne seg landskapet på en slik måte at de ikke bryter horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter m.m.) eller kommer i konflikt/konkurranse med andre markerte landskapstrekk. i. Skjæringer/fyllinger skal i størst mulig grad unngås. Der dette er nødvendig skal disse gis en tiltalende utforming (natursteinsmur, tilsåing el.). j. Stedlig vegetasjon skal framstå i mest mulig opprinnelig form etter utbygging. Kulturminner k. Planen er ikke avklart i forhold til lov om kulturminner av 1978. Dette gjelder alle tiltak innenfor alle arealformål, og forholdet må avklares både ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak som ikke krever reguleringsplan. l. I byggesak eller på reguleringsplannivå skal det vurderes om tiltaket påvirker nyere kulturminner/SEFRAK-registrerte bygninger/objekter.	

2.15 Krav til parkering

Parkeringsdekning

- a. For Sørreisa kommune er det krav om følgende parkeringsdekning. Tabellen angir minimums antall plasser for egenparkering og besøksparkering. Parkering skal skje i garasje (-anlegg) og/eller på egen tomt.

Område/bygningstype	Bilparkering	Sykkelparkering
Sone 1 (er lik grensen til sentrumsplanen)	Ant. per enhet	Ant. per enhet
Inntil 50 kvm	1	1
Inntil 100 kvm	1	1,5
Over 100 kvm	2	2
Blokker	1,5	1
Hybel/hybelbygg	1	1
Sone 2 (hele kommunen unntatt sone 1)		
Inntil 50 kvm	1	1
Inntil 100 kvm	2	1,5
Over 100 kvm	3	2
Blokker	1,5	2
Hybel/hybelbygg	1	1

Tilrettelegging for lading av kjøretøy

- b. Ved nybygg av flermannsboliger, skoler/barnehager, kontorbygg mv skal det legges til rette for etablering av ladestasjoner for kjøretøy (inkludert sykler).

3. Bestemmelser til bebyggelse- og anleggsformål

I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser i kapittel 2, samt hensynssoner i kapittel 9.

Bestemmelser (juridisk bindende)	Retningslinjer
3.1. Boligbebyggelse a. Områdene, B24 – 27, B38, B46, B48B49, , , , B66, , B92, , (B898), B1xx (ikke i KU) skal være regulert i en detaljreguleringsplan før nye tiltak kan igangsettes. 1. Maks tomtestørrelse 1 daa i regulerte boligområder og i hensynssoner for landbruk, og ikke over 2 daa ellers for eneboliger. 2. I reguleringsplaner med småhus skal minimum 30% av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. b. Bebygde boligområder uten krav om reguleringsplan: For følgende områder kreves situasjonsplan til delings- og byggesaksbehandlingen som viser adkomster, parkering og tomtefordeling samt forutsatt at kriterier gitt i punkt 2.2c er i orden: B2, B4 – 9, B11 – 18, B20- 23, B29 – 37, B40 – 44, B50 – 54, B56, B58 – 60, B62, B65, B67, B69 – 71, B73, B75 – 76, B78 – 83, B86, B88 – 90, B93 – 94, B96 – 98 1. Krav om tilkobling til kommunalt vann og avløp der det er tilgang. Nye boliger skal fortrinnsvis tilknyttes eksisterende vann og avløpsanlegg det det er mulig. Ved nye boliger skal eksisterende avkjørsler benyttes eller eventuelt sikre samordning av avkjørsler der det er flere gjennom en ny. 2. Utnyttelsesgrad. Innenfor bebygde områder avsatt til bolig tillates fortetting til boligformål inntil BYA = 40% per eiendom totalt; for store tomter dog ikke mere enn 400m2 per boenhet. Kommunen kan, der tiltakets omfang og potensielle virkninger for miljø, samfunn og/eller trafikale forhold er vesentlige, likevel kreve reguleringsplan. 3. Maks tomtestørrelse 2 daa. 4. Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 6,5 meter og en maksimal mønehøyde på 8,5 meter regnet i forhold til opprinnelig gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen. Ved beregning av gesimshøyder på hus med skrått tak, skal ikke takopplett eller arker regnes med, forutsatt at fasadelengden på takopplettet eller arken er mindre eller lik 1/3-del av fasadelengde på husets hoveddel. 5. Garasje, carport, uthus eller lignende bygg, som ikke er beregnet på beboelse, kan ha en maksimal gesimshøyde på 3,5 meter regnet i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. Takvinkel skal som hovedregel følge hovedbygningen. Maksimalt BYA for garasje, carport, uthus eller lignende bygg er 70 m2. 6. I områder avsatt til boligbebyggelse, kan det etter søknad tillates etablert lettere nærings-virksomhet på inntil 20 % av boligens BRA. Næringsvirksomheten må ikke være til miljøbelastning eller annen ulempe for boligområdet, og forutsettes primært å være av midlertidig karakter. c. Boligområder/-tomter som er ferdig utbygd/fradelt (BF): På eksisterende boligeiendom innenfor områder avsatt til bolig, og på de	SOSI 1110 <i>For næringsvirksomhet på boligeiendom regnes ikke hjemmekontor, innomhus lagervirksomhet (gjelder ikke lagring av store kjøretøyer / anleggsmaskiner og lignende), småskala tjenesteyting og andre typer virksomhet som ikke generer trafikk av store kjøretøyer eller kundetrafikk av særlig grad. Etablering av kennel og/eller utendørs hundehold til eksempelvis hundespann eller annen aktivitet ut over det som regnes som normalt familiehold av hund, regnes som næring og tillates ikke i tettbygde strøk.</i> <i>I områder avsatt til boligbebyggelse forutsettes det etablert boliger med tilhørende funksjoner som veg, vann og avløp, grønnstruktur.</i>

eiendommer som ikke inngår i reguleringsplan innenfor områder jf. bokstav b tillates følgende tiltak forutsatt at kriterier gitt i punkt 2.2c er i orden: 1. Utnyttelsesgrad skal ikke overstige 40 % BYA per eiendom, for store tomter dog ikke mere enn 400m² per boenhet 2. For fradelte ubebygde tomter gjelder bestemmelser som nevnt i b).	
3.2. Fritidsbebyggelse FB og BFF-områder a. Områdene , FB2 og FB3 skal være regulert før tiltak kan igangsettes. b. Maksimal størrelse på fritidstomter er 1.0 daa. c. Ved fundamentering skal massebalanse, foretrekkes foran fylling. d. Pr tomt tillates inntil 3 bygg dvs. hovedhytte pluss tilhørende anlegg. Maksimum bruksareal BRA=140 m², og bebygd areal BYA=170 m²; arealberegning iht. TEK17/veileder Grad av utnytting. Maksimal BRA på frittstående uthus/anneks er 30 m². e. Bebyggelsen skal tilpasses lokal byggeskikk med vekt på tre som konstruktivt og værbeskyttende materiale og fargevalg som harmoniserer med landskapet. Som taktekkings-materiale skal det nyttes ikke reflekterende plater/materiale, slik som tre, torv eller pappshingel. Møneretning skal følge bygningens lengderetning og skal i hovedregel følge terrengkotene i skrått terreng. Takvinkel mellom 15 og 35 grader. Ved spesielle terrengtilpasninger kan andre taktyper godkjennes. f. Verandaer skal tilpasses bygningens størrelse og i størst mulig grad tilknyttes eksisterende terreng. g. Høyden på grunnmur/pilarer skal ikke overstige 90 cm over opprinnelig gjennomsnittlig terrengnivå. Når grunnforholdene tilsier det, kan likevel deler av fundamentet tillates høyere. Tillatt mønehøyde over grunnmur/pilarer skal ikke overstige 5,5 m. h. Vann og avløp kan tillates etter en særskilt vurdering. i. Innlagt strøm kan tillates, fortrinnsvis gjennom jordkabel. j. Det skal ikke gjøres større inngrep i terrenget enn nødvendig for å realisere byggeprosjektet. Det skal ikke opparbeides plener og hager for hytter som ligger i utmark. Tomtene skal i størst mulig grad framstå som «naturtomter» og tilpasses landskapet og terrenget. Kun stedegne arter tillates. k. Bruksendring fra garasjer, naust, uthus eller lignende til hytte er ikke tillatt. l. Det er ikke tillatt å gjerde inn fritidseiendom eller fritidsbebyggelse som ligger i utmark, jf. frilufsloven. I 100-metersbelte langs vann og vassdrag gjelder bestemmelsene i kapittel 7.1.a	SOSI 1120 <i>Fritidsboliger omfatter ordinære privateide fritidsboliger med tilhørende anlegg som uthus og anneks, som ikke nyttes til permanent opphold.</i>
3.3. Sentrumsformål a. Publikumsorienterte virksomheter innen handel, service og tjenesteyting skal fortrinnsvis lokaliseres innen de områdebegrensninger som er angitt for S på plankartet. b. Nye tiltak skal styrke kvartalsstrukturen i sentrum c. Tyngre, arealkrevende eller tungtransportkrevende virksomheter skal lokaliseres utenfor bykjernen, med god tilgjengelighet til hovedtransportårene. d. Ved reguleringsplanarbeid langs strandsonen i Sørreisa skal det sikres nødvendige arealer for allmenn ferdsel. e. Kjøpesentre skal kun lokaliseres innenfor grensene i S.	SOSI 1130 <i>Sørreisa sentrum: I Sørreisa skal sentrum fortettes ved å bygge i høyden eller ved riving av eksisterende bebyggelse og etterfølgende nybygg.</i> <i>Butikker som har sin naturlige tilhørighet i sentrum er definert som: - sportsbutikker, kles-, sko-, interiør-, småvare-, dagligvare-, kiosk, mm. Service/tjenesteyting som har sin naturlige</i>

	tilhørighet i sentrum er definert som: - restauranter, kafeer, off. og private kontor, helsesenter, kultur- og konsertarena, museum, mm. Listene er ikke uttømmende.
3.4. Forretninger a. For følgende områder kreves reguleringsplan: FOR2. b. FOR1: Utvidelse av eksisterende bygning inntil 70m² (BRA) kan tillates uten detaljregulering, forutsatt at kriterier gitt i punkt 2.2c er i orden.	SOSI 1150
3.5. Offentlig- eller privat tjenesteyting a. For følgende områder kreves reguleringsplan T17 b. Områdene må ikke fradeles på en slik måte at det blir vanskelig å få til en rasjonell utnyttelse av tomten. c. Utvidelse med BRA 5 % av eksisterende bygning er tillatt uten detaljregulering, forutsatt at kriterier gitt i punkt 2.2c er i orden.	SOSI 1160 <i>Offentlig tjenesteyting omfatter statlig, fylkeskommunal og kommunal virksomhet, som skoler, barnehager, sykehus, og lignende som beskrevet i kart og planforskriften.</i> <i>Privat tjenesteyting omfatter privat tjenesteyting i form av mer allmennyttig karakter og i dette dokumentet betyr det grendehus, idrettshus, kirke/religion, forsamlingshus og lignende som beskrevet i kart- og planforskriften.</i>
3.6. Fritids- og turistformål a. Innenfor formålet tillates nye bygg som er relatert til den virksomhet som bedrevet på arealet uten detaljregulering, forutsatt at kriterier gitt i punkt 2.2c er i orden. b. Tillatt BYA 50 % totalt. c. I områder ved sjø og vann kan det tillates etablert båtutsettingsplass for mindre båter/kano, så fremst det er ikke til skade for natur og miljø.	SOSI 1170
3.7. Råstoffutvinning Masseuttak og steinbrudd a. For følgende områder kreves reguleringsplan RU1, RU2 og RU3. b. Det er i utgangspunktet ikke tillatt å gjøre uttak, fylling eller deponering av masser i vassdrag, eller i byggeforbudssone til vassdrag. Dispensasjon kan gis etter vurdering av kommunen og NVE. c. Naturlig vegetasjon skal tilbakeføres til stedet etter endt uttak. d. Kommunen kan i særlige tilfeller kreve miljøoppfølgingsplan e. Uttaksdybde og avslutning av masseuttak skal fastsettes i driftsplan. I reguleringsplan skal det settes uttaksgrense og settes ramme for bebyggelse i området.	SOSI 1200 <i>Generelt: Direktoratet for Mineralforvaltning er myndighet etter mineralloven.</i> <i>Etter mineralloven skal uttak fra 500 m³ til 10 000 m³ meldes til Direktoratet for mineralforvaltning, jf.</i>

f. I område for masseuttak kan det etableres midlertidige bygg og andre anlegg slik som mobile knuseverk, sorteringsanlegg m.m. som er nødvendige for driften. Mindre private uttak til eget bruk g. Uttak for å dekke eget behovet kan tillates. Dette omfatter ikke uttak i vassdrag og i byggeforbudssone langs vassdrag. Plankrav kan i særlige tilfeller utløses ved ustabil grunn, der uttaket skal skje i eller ved sårbare områder, eller dersom uttak vil innebære et ekstraordinært faremoment for de nærmeste omgivelsene.)	§ 42. DMF kan her kreve driftsplan. For uttak som overstiger 10 000 m³, og for ethvert uttak av naturstein, kreves driftskonsesjon, jf. § 43. <i>Uttak over tid, over 500 m³, er meldepliktig etter mineralloven. Uttak av naturstein er meldepliktig uansett størrelse.</i> <i>Uttak til husbehov er mindre uttaksområder som drives av grunneier til eget forbruk.</i>
3.8. Næringsbebyggelse a. For følgende områder kreves reguleringsplan: NÆ 2 - 5, NÆ7, NÆ9, NÆ 17, NÆ18. b. Ved regulering (eller Byggesaksbehandling) skal områder for boligbebyggelse skjermes mot industribebyggelse for støy, støv og andre forurensninger eller settes en byggegrense som ivaretar interessene. Tiltakshaver dekker kostnadene. c. I områdene NÆ1, NÆ8, NÆ10 og NÆ12 kan utvidelse av eksisterende næringsbygg inntil 15% tillates. Utvidelsen skal likevel ikke overstige 200 kvm i grunnflate. d. Tillat BYA 60 % totalt.	SOSI 1300 <i>Næringsbebyggelse omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Kontor og forretning inngår i prinsippet ikke i begrepet næringsformål.</i>
3.9. Idrettsanlegg a. Innenfor områdene IDR1-5 og IDR7 tillates det kun nye bygg som er relatert til den virksomhet som bedrevet på arealet. b. For nyetablering/endringer av områder for støyende virksomheter, for eksempel skytebaner, skal det ved plan- /byggesak følge en støyfaglig redegjørelse. IDR 6 (Valnesrunden) 9 (Vakkerhumploypa),10 (Reistadlopet),11 (Summit2Senja)	SOSI 1400 <i>Idrettsanlegg i dette dokumentet omfatter skytebaner, fotballbaner og lignende.</i>
3.10. Andre typer bebyggelse og anlegg Naust/uthus (ABA 1, 7 – 12, 14 – 19, 21 – 22, 28) a) Innenfor områdene vist i plankartet kan det fortettes med nye naust/uthus i hvert område, forutsatt at kriterier gitt i punkt 2.2c er i orden. b) Nye naust/uthus skal ha tilnærmet samme form og størrelse som de eksisterende. Grunnflaten (BYA) skal likevel ikke overstige 40 m² c) Totalhøyden skal ikke overstige 3,5meter, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. d) Totalbredde skal ikke overstige 3,5meter e) Naust/uthus skal ikke brukes til beboelse og varig opphold. Kommunale anlegg/elkraft	SOSI 1500

(ABA 2 – 6, 13, 20, 23 – 25, 26, 27) f) Innenfor områdene tillates kun vedlikehold og opprustning av eksisterende anlegg. Det tillates også riving og oppføring av nytt anlegg til samme formål. Småkraftverk ABA 29 (Björga) 30 (Skaret) 31 (Rannåsen)	
3.11 Grav og urnelund a. I området tillates nødvendige tiltak for drift av gravsted og urnelunder. b. Kjøreveger og gangveger inne på gravlunden skal utformes på slik måte at de sikrer tilgjengelighet for alle. c. Tiltak inne på gravlundene skal utformes slik at god estetisk kvalitet sikres samtidig som forvaltning ikke forhindres, herunder planter, veganlegg, gjerder, nødvendig bygg for teknisk infrastruktur ol. d. I områdene rundt gravplass skal vegetasjon/natur opprettholdes, skjøtsel er tillatt, men ikke flatehogst e. Trær med kroner, takoverheng o.l. som vanskeliggjør oppmålinger nødvendig for kartlegging jfr gravferdsforskriften tillates ikke.	<i>SOSI 1700</i>
3.12. Kombinert bebyggelse og anleggsformål a. For følgende områder kreves reguleringsplan KBA1 og KBA2—6	<i>SOSI 1800</i>

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser i kapittel 2, samt hensynssoner i kapittel 9.

Bestemmelser (juridisk bindende)	Retningslinjer
4.1. Gang- og sykkelveg a. For Brekka – Bakkejord og Djupvåg – Tunvoll: Detaljreguleringsarbeid skal avklare nærmere arealbruk om gang- og sykkelveg i sin helhet blir lagt langs eksisterende fylkesveg eller om midtlinje veg på dagens fylkesveg blir justert for å få best løsning i forhold til eksisterende bebyggelse, topografi, naturmiljø og/eller vassdrag.	<i>SOSI 1130</i>
4.2. Parkering a. P1, P2, P3 og P12, avsettes til framtidig offentlig parkering. b. P 6 - 9 avsettes til framtidig privat/felles scooterparkering for hytter i Nordlia.	<i>SOSI 2080</i>

5 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser i kapittel 2, samt hensynssoner i kapittel 9.

Bestemmelser (juridisk bindende)	Retningslinjer
5.1. Naturområder land	<i>SOSI 3020</i>

a. I naturområdet må ingen foreta noe som direkte eller indirekte kan forringe naturverdiene. b. Mindre konstruksjoner kan tillates så lenge de ikke er til skade for naturverdiene i området. c. Flatehogst tillates ikke. d. Nødvendig skjøtsel av områdene som har som mål å ivareta naturverdiene	<i>Med mindre konstruksjoner menes bålplasser, sittegrupper, gapahuk, fiskeplass o.l.</i>
5.2. Turdrag a. Områder avsatt til turdrag skal fungere som vegetasjonsskjerm mot bebyggelse og/eller for å sikre gjennomgående turvei i et bebyggelsesområde.	SOSI 3030
5.3. Friområde a. I områder satt av til nåværende eller framtidig friområde tillates ingen tiltak og inngrep som kan forringe området eksisterende tilstand og verdi. I samråd med plan- og bygningsmyndigheten kan områdene tilrettelegges for allmennheten dersom tiltak bidrar til å fremme friluftsliv i området. b. Kommunen kan i særlige tilfeller velge å la deler av friområde inntil boligbebyggelse tilrettelegges for lek. c. FRI3, FRI4, FRI20, FRI23 og FRI25: områdene er avsatt til offentlig framtidig friområde. I området kan plan- og bygningsmyndigheten tillate små tiltak for allmennheten som parkering, sykkelparkering, benker, bål plass utsiktspunkt og stier. d. For tiltak innafor FRI11 rundt Reisvatnet må det utarbeides en felles plan for området før større tiltak kan iverksettes. Det er ikke tillat med tiltak som hindrer ferdsel eller allmenhetens bruk av området.	SOSI 3040 <i>Friområder og andre offentlige uterom i sentrumsnære områder skal disponeres og opparbeides slik at de legger til rette for gode møteplasser for alle aldersgrupper. Områder skal så langt det er mulig opparbeides etter prinsippene for universell utforming.</i>
5.4. Park a. Områder avsatt til park kan etter med plan- og bygningsmyndigheten tilrettelegges og opparbeides for opphold, rekreasjon eller lekeareal knyttet til boligområder. b. PA2 - 4 er avsatt til offentlig park (deler av Reisvatnet samt parkområde ved Sørstraumen). Det må utarbeides en felles plan for området før større tiltak kan iverksettes.	SOSI 3050

6. Forsvaret (§ 11-7 nr. 4)

Forsvaret inneholder ulike typer militære formål slik som militærforlegninger, øvingsområder, skytefelt, sikkerhetssoner mv. I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser i kapittel 2, samt hensynssoner i kapittel 9.

Bestemmelser (juridisk bindende)	Retningslinjer
6.1 Forsvaret a. Bruk og vedlikehold av eksisterende anlegg og infrastruktur tillates. Ved endringer/utvidelser er det krav om reguleringsplan.	SOSI 4001

7. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (§ 11-7 nr. 5 og 6, §12-5 nr. 5)

LNFR-områder omfatter områder for landbruk, herunder jord- og skogbruk, reindrift, utmarksnæring, fiske som ledd i stedbunden næring, og/eller naturområder og områder for friluftsliv.

I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser i kapittel 2, samt hensynssoner i kapittel 9.

Bestemmelser (juridisk bindende)	Retningslinjer					
7.1 LNFR a. Innenfor 100-metersbeltet langs sjøen er det tillatt å oppføre nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag med sikte på landbruk og reindrift. Bygninger og anlegg skal plasseres i tilknytning til eksisterende tun og bebyggelse, og det skal tas særlig hensyn til allmenne interesser så som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap. Ny bebyggelse skal ikke plasseres nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse i området. b. Tiltak tilknyttet stedbunden næring og gårdstilknyttet næringsvirksomhet tillates, men skal da anses som en del av eiendommens ressursgrunnlag. c. Følgende tiltak er tillatt for å fremme friluftsliv til allmennheten: Utbedring/etablering av turstier med bredde inntil 2 m. Stiene skal være ryddet, merket, med begrenset grad av opparbeidelse og uten belysning d. Det skal prioriteres bruk av løvtrebasert trevirke, eller blandet skog der dette fremstår som naturlig i skogsdrifta. Det er ønskelig å unngå homogene plantefelt med bartrebaserte arter. e. Det skal gis tillatelse til skifte av treslag fra barslag til lokale løvslag etter hugst. f. Dersom det gis dispensasjon til å fradele boligtomt i LNFR-områder, skal samme bestemmelser som gjelder for spredt boligbebyggelse (7.2) gjøres gjeldende i tillegg skal vilkårene under generelle bestemmelser 2.2c ivaretas. g. Det skal gjøres en særskilt vurdering av behovet for kårbolig, våningshus og gjeterbu/skogsbu før bygging tillates. Vurderingen skal gjøres i henhold til aktuelle sektorlover som styrer slike tiltak, jf. jordlov og skoglov. h. Før tiltak settes i gang kreves det avklaring av eventuelle interessekonflikter i forhold til landbruk, reindrift, naturvern, kulturvern, viltområder, friluftsliv, landskap og vassdrag. i. Tiltak og bebyggelse skal lokaliseres utenfor og med minimum 5 meters distanse til landbruksarealer, med unntak av hvor lokaliseringen er nødvendig for landbruket og det ikke finnes andre tilfredsstillende løsninger	SOSI 5100 . Alle saker innenfor LNFR og i nærheten av LNFR område skal oversendes Hjertind reinbeitedistrikt for uttalelse. Definisjon på stedbunden næring I stedbunden næring inngår landbruk, reindrift, skogbruk, gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, samt fjord- og kystfiske med passive redskaper. Hva som inngår i gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag defineres i Veileder H-2401 «Gården som ressurs». Veilederen anbefales brukt ved saksbehandling av tiltak på landbrukseiendommer. Med turstier menes både traséer til sommer og til vinterbruk. Det skal foreligge gode grunner til fradeling i LNFR områder. LNFR hensyn skal vektlegges tungt, og da med tanke på et langsiktig perspektiv (100 år). Teknologi og muligheter/behov og driftsmetoder endres stadig.					
7.2 Spredt boligbebyggelse a) I disse områdene kan oppføring av nye boliger godkjennes uten plankrav, forutsatt at de er iht. bestemmelsene for boliger pkt. 3.1 og følgende kriterier: <table><tr><td>Status</td><td>Område</td><td>Sted</td><td>Antall nye boliger</td><td>Totalt antall</td></tr></table>	Status	Område	Sted	Antall nye boliger	Totalt antall	SOSI 5210 Til punkt e): Nye bygg i LNFR-områder skal unngå plassering av byggverk på dyrka mark eller dyrkbar jord. Et
Status	Område	Sted	Antall nye boliger	Totalt antall		

Utvidelse av nåværende	LSB 1	Høgli	4 nye boliger		<i>minimum avstand på 5 meter til dyrket mark eller dyrkbar jord kan være veiledende i vurderingssaker.</i> <i>Avkjørsler skal samkjøres der det er mulig.</i>
Framtidig	LSB 2	Sørforsbogen	2 nye boliger		
Utvidelse av nåværende	LSB 3	Nesvollen	6 nye boliger.		
Nåværende	LSB 4	Dalveien	Potensielt 3 nye, men skredfare må vurderes av fagkyndig før etablering av utsatte boenheter tillates.		
Nåværende	LSB 6	Dalveien	1 nye bolig		
Nåværende	LSB 7	Rognlia	6 nye boliger		
Nåværende	LSB 10	Skøelva	Potensielt 4 nye, men skredfare må vurderes av fagkyndig før etablering av utsatte boenheter tillates.		
Nåværende	LSB 11	Skøelva	Ikke rom for nye.		
Nåværende	LSB 12	Bakkejord	2 nye boliger		
Nåværende	LSB 13	Bakkejord	Ikke rom for nye.		
Nåværende	LSB 14	Nedre Bakkejord	2 nye boliger		
Nåværende	LSB 15	Nedre Bakkejord	Ikke rom for nye.		
Nåværende	LSB 16	Solstad	4 nye boliger		
Nåværende	LSB 17	Kongsvika	3 nye boliger		
Framtidig	LSB 18	Sørforsbogen	2 nye boliger		
Framtidig	LSB 19	Skarveien	2 nye boliger. Boligene skal ikke plasseres nærmere enn 30 meter fra nabobygg.		
Nåværende	LSB 21	Fossbakken	Potensielt 4 nye, men flomfare må vurderes av fagkyndig før etablering av utsatte boenheter tillates.		
Nåværende	LSB 22	Rabbåsen	3 nye boliger		
Nåværende	LSB 23	Øvre Finnset	4 nye boliger		

Kommunen kan likevel, der tiltakets omfang og potensielle virkninger for miljø, samfunn og/eller der trafikale forhold er vesentlige, kreve reguleringsplan.

b) Ved grupper på 4 boliger eller mer (nåværende og framtidig) skal det i byggesaken legges frem en overordnet situasjonsplan som viser tomteinndeling, avstander, parkering, adkomst etc. for hele gruppen av boliger. Bebyggelsen betraktes som gruppe når avstanden mellom bygningene er mindre enn 100m

c) Boliger skal, dersom ikke annet er nevnt i tabell over ligge minimum 40 meter fra andre bygg for å opprettholde et spredt preg.

d) Tiltak må ikke føre til driftsmessige eller miljømessige ulemper for landbruket. Det skal ikke bygges slik at dyrka eller dyrkbart areal blir innebygd.

e) Naturfarer (flom, skred mv) skal være avklart på tilfredsstillende måte.

f) Tiltak er ikke konfliktfylt i forhold til kulturminner

g) Fradelte tomter er inntil 2 daa.

h) Bolig kommer ikke i konflikt med viktige områder for naturmangfold, trekk- eller flyttleier for rein. i) Bolig har tillatelse fra vegmyndigheter til utvida bruk av, eller ny, avkjørsel. j) Tiltak er ikke til hinder for jord- eller skogbruksdrift, eksisterende løypestraseer eller adkomst til utmark og friluftsområder. k) Tiltak ligger ikke i byggeforbudssonen langs vann/vassdrag l) Bolig har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning. m) Støyforhold tilfredsstiller krav i T-1442/2016.																					
7.3. Spredt fritidsbebyggelse a) I disse områdene kan det tillates nye fritidsboliger uten plankrav forutsatt at de er iht. til bestemmelsene i pkt 3.2 og kriteriene i pkt. 7.2 c – n. <table><tr><th>Status</th><th>Område</th><th>Sted</th><th>Antall nye boliger/vilkår</th></tr><tr><td>Nåværende</td><td>LSF 1</td><td>Bjørgemyran</td><td>12 nye fritidsboliger spredt utover alle fire LSF-områder. Må avklares mht. Reindrifta.</td></tr><tr><td>Nåværende</td><td>LSF 4</td><td>Litlfjellvatnet</td><td>1 ny fritidsbolig</td></tr><tr><td>Nåværende</td><td>LSF 5</td><td>Litlfjellvatnet</td><td>4 nye fritidsboliger</td></tr><tr><td>Framtidig</td><td>LSF 7</td><td>Innerste Stabbursvatnet</td><td>9 nye fritidsboliger. Må avklares mht Reindrifta.</td></tr></table> Kommunen kan likevel, der tiltakets omfang og potensielle virkninger for miljø, samfunn og/eller der trafikale forhold er vesentlige, kreve reguleringsplan. b) For fritidsbolig uten veitilknytning skal tilfredsstillende parkeringsløsning være etablert for både sommer- og vinterparkering. c) For tomteutnyttelse, krav til høyder og utforming gjelder samme krav for fritidsbebyggelse og anneks/uthus som i pkt 3.2.	Status	Område	Sted	Antall nye boliger/vilkår	Nåværende	LSF 1	Bjørgemyran	12 nye fritidsboliger spredt utover alle fire LSF-områder. Må avklares mht. Reindrifta.	Nåværende	LSF 4	Litlfjellvatnet	1 ny fritidsbolig	Nåværende	LSF 5	Litlfjellvatnet	4 nye fritidsboliger	Framtidig	LSF 7	Innerste Stabbursvatnet	9 nye fritidsboliger. Må avklares mht Reindrifta.	SOSI 5220
Status	Område	Sted	Antall nye boliger/vilkår																		
Nåværende	LSF 1	Bjørgemyran	12 nye fritidsboliger spredt utover alle fire LSF-områder. Må avklares mht. Reindrifta.																		
Nåværende	LSF 4	Litlfjellvatnet	1 ny fritidsbolig																		
Nåværende	LSF 5	Litlfjellvatnet	4 nye fritidsboliger																		
Framtidig	LSF 7	Innerste Stabbursvatnet	9 nye fritidsboliger. Må avklares mht Reindrifta.																		
7.4 Spredt næringsbebyggelse a) I disse områdene kan det tillates tiltak uten plankrav: <table><tr><th>Status</th><th>Område</th><th>Sted</th><th>vilkår</th></tr><tr><td>Nåværende</td><td>LSN 3</td><td>Andsvatnet</td><td>Reindriftslakteri og tilleggsnæring som gårdsbutikk og turisme.</td></tr></table> b) LSN3: Utvidelse av eksisterende bygg samt videreutvikling av næringen i form av salg og turisme er tillat. Maks BYA skal ikke overstige 15% av arealet, samt forutsatt at tiltak er i samsvar med kriterier i 2.2c og at tiltak ikke medfører vesentlig økning i trafikk.	Status	Område	Sted	vilkår	Nåværende	LSN 3	Andsvatnet	Reindriftslakteri og tilleggsnæring som gårdsbutikk og turisme.	SOSI 5230												
Status	Område	Sted	vilkår																		
Nåværende	LSN 3	Andsvatnet	Reindriftslakteri og tilleggsnæring som gårdsbutikk og turisme.																		
7.5 LNFR-områder med spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse a) I disse områdene kan det tillates oppføring av nye fritids,- bolig eller næringsbebyggelse uten plankrav: <table><tr><th>Status</th><th>Område</th><th>Sted</th><th>vilkår</th></tr><tr><td>Framtidig</td><td>LS 2</td><td>Sildvika</td><td>Inntil 3 nye bolig- eller fritidsbebyggelse som samsvarer med kriterier gitt i 2.2c</td></tr></table>	Status	Område	Sted	vilkår	Framtidig	LS 2	Sildvika	Inntil 3 nye bolig- eller fritidsbebyggelse som samsvarer med kriterier gitt i 2.2c	SOSI 5200												
Status	Område	Sted	vilkår																		
Framtidig	LS 2	Sildvika	Inntil 3 nye bolig- eller fritidsbebyggelse som samsvarer med kriterier gitt i 2.2c																		

8 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§11-7. Nr 6)

Formålet bruk og vern av sjø- og vassdrag inneholder ferdsel, farleder, akvakultur, drikke-vann, natur- og friluftsområder hver for seg, eller i kombinasjon.

I tillegg til disse bestemmelsene kommer de generelle bestemmelser i kapittel 2, samt hensynssoner i kapittel 9.

Bestemmelser (juridisk bindende)	Retningslinjer
8.1 Kantvegetasjon Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et urørt naturlig vegetasjonsbelte på 10 meter som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Dette gjelder for hogst og rydding i kantsonen, men ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget.	<i>Kantsoner er beskyttet i Vannressurslovens § 11 og vannforskriften. Lov om vassdrag og grunnvann av 24.11.2000 og Vannforskriften for 2006-12-15-1446</i>
8.2 Naturområde Naturverdier har prioritet innenfor disse områdene. Dette er likevel ikke til hinder for utøvelse av tradisjonelt friluftsliv, ferdsel eller fiske. - 1: Svartvatnet - 2: Småvatnan - 3: Jordbrutjønna - 4: Loken - 5: Olavatnet - 6: Rundvatnet - 7: Gumpedalen	<i>SOSI 6600</i>

9 Hensynssoner (§11-8)

Hensynssone er ikke et arealformål i seg selv, men bestemmelsene til sonene skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av alle arealformål. Til hensynssoner skal det i nødvendig utstrekning angis hvilke bestemmelser og retningslinjer som skal gjelde i medhold av loven, eller andre lover for å ivareta hensynet som sonen viser.

Bestemmelser (juridisk bindende)	Retningslinjer
9.1. Nedslagsfelt drikkevann (H110) a) Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder og tilhørende nedslagsfelt. Eventuell tillatelse til tiltak kan ikke gis før vannverkseier og vannverkets tilsynsmyndighet har gitt godkjenning. b) Vurderingen skal gjøres med basis i drikkevannsregelverket, Folkehelseinstituttets veiledere, restriksjonsbestemmelser, og kunnskaper om kilden, jf. PBL § 11-9 nr. 3 og 6. c) For øvrige drikkevannskilder og nedslagsfelt tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder og tilhørende nedslagsfelt. Eventuell tillatelse til tiltak kan ikke gis før kommunens forurensningsmyndighet har gitt tillatelse. - H110 1 Skardalen - H110 Andsvatnet	<i>SOSI 110,310,320,370,380,510,520,560</i>
9.2. Ras- og skredfare (H310)	

d) Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor slik hensynssone før faren for snøskred, løsmasseskred eller flom- og sørpeskred er avklart og eventuelt nødvendig avbøtende tiltak er etablert. e) Skredfaren skal vurderes i henhold til kravene i TEK 17 § 7-3 ved forarbeidet til alle reguleringsplaner og eventuelle sikringstiltak skal være beskrevet før planen sendes på høring. H310_2 – aktsomhet kvikkleire 9.3. Flomfare (H320) a) I områder som helt eller delvis ligger slik at de vil bli direkte berørt av flom i hht aktsomhetskart for flom, kreves faglig dokumentasjon på at samfunnssikkerheten og beredskapen ivaretas i plan- og byggesaker, herunder også kompenserende fysiske tiltak (flomvern) godkjent av NVE 9.4. Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) (H370) a) Høyspentanlegg omfatter ledninger, jordkabler og transformatorstasjoner. Netteier må kontaktes ved tiltak innenfor eller nær hensynssoner. 9.5. Sone for militær virksomhet (H380) a) For H380 1: I indresone aksepteres bare tilfeldig tilstedeværelse, trafikk til og fra kaia, samt deler av Forsvarets egen aktivitet b) For H380 2: I midtre sone kan det aksepteres veier med middels trafikkthet, hytter, næring (verksted, industri eller annen ikke-publikumsrettet virksomhet), samt andre objekter med lite personopphold. c) For H380 3: I ytre sone kan det etter en vurdering fra Forsvaret aksepteres permanent tilstedeværelse, som for eksempel døgnbasert næring og bolighus. Det tillates ikke lokaler med større ansamlinger av personer, som forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager eller handlesentre. 9.6. Hensyn landbruk (H510) Formålet med sonen er å sikre de viktigste landbruksområdene i kommunen for fremtidig matproduksjon: - H510_01 Reinelv - H510_02 Sørreisa-Finnsnes - H510_03 Reisvatnet - H510_04 Andsvatnet - H510_05 Skøelv - H510_06 Gumpedalen 9.7. Hensyn reindrift (H520) Formålet med sonen er å sikre viktige områder for reindrift, herunder kalvingsområder og viktige passasjer (trekkleier og drivingsleier): - H520_1 Høggumpen & omegn (Björga-Matfjellet) / Gearsoaivi ja biras - H520_2 Trasé til Andsvatnet / Áisajávri spáitu - H520_3 Andsfjellet & omegn (Høggumpen) / Áisavári ja biras - H520_4 Vakkerhumpen-Lysheia / Čáppavárdu-Gieddoaivi - H520_5 Trasé fra Lysheia-Reinvatnet / Gieddoaivi-Boazojávri spáitu	<i>Hensynssone flom og ras- og skredfare iht. aktsomhetskart utarbeidet av NVE.</i> <i>Faresone flom og ras og skredfare:</i> <i>NVEs veileder 2/2019 og NVE retningslinjer 2/2011</i> <i>NVE veileder 2/2022</i> <i>NVE veileder 4/2022</i> <i>Energianlegg:</i> <i>Spesielt i forbindelse med bygg – fortrinnsvis boliger, skole og barnehager nært høyspentanlegg, har kommunen en veiledningsplikt overfor utbygger. Kommunen skal benytte veiledningsbrosjyrene fra Statens strålevern:</i> <i>Bebyggelse nært høyspentanlegg og</i> <i>Bolig nært høyspentanlegg</i> <i>Utredningsnivået for magnetfelt gjelder særlig for bygninger der opphold av mennesker over lang tid vil forekomme.</i> <i>Utredningsnivået har et innslagspunkt for magnetfelt på 0,4 T (mikrotesla) som årsgjennomsnitt.</i> <i>Forsvaret; Bestemmelsene innebærer i praksis at alle tiltak innenfor de tre sonene som innebærer en endring i tilstedeværelse av personell må til vurdering hos Forsvarsbygg før tillatelse kan gis. Bygninger som bare innebærer lagring/oppbevaring med sporadiske besøk, kan godkjennes i midtre og ytre sone uten at Forsvarsbygg involveres i saksbehandlingen.</i> <i>Reindrift:</i> <i>I saksbehandling av omsøkte tiltak innenfor hensynsonene, skal reindriftsinteressene prioriteres. Nye tiltak skal ikke begrense eller forringe reindrift innenfor sonen.</i>
---	---



- H520_6 Trasé til Reinvatnet / Boazojávri spáitu a) Det skal ikke tillates ytterligere utbygging av landbruksveier over klasse 8. b) det skal ikke tillates nyplanting av bartrær, eller oppføring av hytter eller tiltak som vil medføre økt aktivitet i området i de periodene som reindrifta har behov for området. 9.8. Bevaring naturmiljø (H560) - H560 1 Svartvatnet og Småvatnan. a) Tiltak som kan medføre risiko for forringelse av miljøkvaliteten er ikke tillatt 9.9. Kulturvern og kulturmiljø (H570) Formålet med sonen er å beskytte viktige kulturlandskap og kultur- og bygningsmiljø i Sørreisa kommune	<i>Bevaring naturmiljø:</i> Det må huskes på at Vedtak i tiknytning til utvalgte naturtyper skal registreres i miljøvedtaksregisteret og annonseres i media slik at vedtaket blir allment kjent og klagefristen påvirkes av registrering og annonsering. <i>Formålet med sonen er å sikre viktige områder for naturmangfold mot negative virkninger i form av inngrep, forurensing med mer.</i> a) Verneverdige bygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner, skal tas vare på og skal holdes vedlike og i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser. b) Søknad om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturmiljø og antikvariske verdier skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter. Vern- og vedlikeholdsavtale for bygningene, gårdstun og områder skal være retningsgivende.
9.10 Mineralressurser (H590) Tiltak som kan forhindre en framtidig utnytting av ressursen tillates ikke, f.eks regulering til andre formål.	<i>Formålet med sonen er å sikre lokaliteten for et evt framtidig uttak.</i>
9.11 Freda kulturminner (H710) Det er forbudt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet. Forbudet omfatter også en 5 meter bred sikringssone rundt kulturminnene.	<i>Fredningshjemmel:</i> Kulturminneloven av 1978, bygningsredningsloven av 1920

