



Karlsøy
kommune

Kommuneplanens arealdel for Karlsøy kommune

Bestemmelser og retningslinjer

Planforslag til offentlig ettersyn

Behandlet i kommunestyret 08.04.2026

Innhold

Veiledning	5	
Forholdet til andre arealplaner (§1-5)	6	
1 Forholdet til kystsoneplanen og reguleringsplaner (§1-5)	6	
Generelle bestemmelser og retningslinjer (§ 11-9)	6	
2 Krav om reguleringsplan (§ 11-9 nr. 1, § 11-10 nr. 1)	6	
3 Utbyggingsavtaler, forutsigbarhetsvedtak (§ 11-9 nr. 2)	6	
4 Byggegrenser (§ 11-9 nr. 5)	7	
4.1 Mot sjø		7
4.2 Mot vassdrag		7
4.3 Mot veg		7
4.4 Mot dyrka mark		7
5 Overvann og vassdrag (§ 11-9 nr. 3, 6, 8)	8	
6 Samfunnssikkerhet (§ 11-9 nr. 8)	8	
7 Natur- og grønne kvaliteter (§ 11-9 nr. 6, 8)	8	
8 Kulturminner og kulturmiljø (§ 11-9 nr. 7)	8	
9 Utforming og byggeskikk (§ 11-9 nr. 6)	8	
10 Landskap, terreng og vegetasjon (§ 11-9 nr. 6)	9	
11 Teknisk infrastruktur (§ 11-9 nr. 3)	9	
12 Parkering (§11-9 nr 5)	9	
13 Skilt og reklame (§11-9 nr 5)	10	
14 Støy (§11-9 nr 6)	10	
15 Universell utforming (§11-9 nr 5 og 8)	10	
16 Massehåndtering (§11-9 nr 8)	10	
17 Krav til dokumentasjon i reguleringsplaner (§11-9 nr 8)	10	
Bestemmelser og retningslinjer til arealformål (§§11-9, 11-10, 11-11)	11	
18 Fellesbestemmelser til bebyggelse og anlegg	11	
18.1 Handel og tjenesteyting med høy besøksfrekvens		11
18.2 Uteoppholdsareal for boliger (§11-9 nr 5)		11
18.3 Lekeplasser (§11-9 nr 5)		12

19	Bolig B (§11-9 nr 5 og 8)	12
20	Fritidsbolig FB (§11-9 nr 5, 6 og 8)	12
21	Sentrumsformål SF (§11-9 nr 6, §11-10 nr 2)	13
22	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting T (§11-9 nr 8)	13
23	Fritids- og turistformål FTU (§§11-10 nr 2, 11-9 nr 6)	13
24	Råstoffutvinning RU (§11-9 nr 8)	14
25	Næring NÆ (§11-10 nr.2)	14
26	Idrettsanlegg ID (§11-9 nr 6 og 8)	14
27	Naust NA (§11-10 nr 2)	14
28	Kombinerte bygge- og anleggsformål KBA (§11-9 nr 8)	14
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	15
29	Havn (§11-9 nr 8)	15
	Grønnstruktur	15
30	Friområde FL (§11-10 nr 2)	15
	Landbruk, natur, friluftsliv og reindrift	15
31	Landbruk-, natur, friluftsliv og reindrift LNFR (§11-11 nr 1)	15
32	Retningslinjer for dispensasjon for spredt bolig og fritidsbolig i LNFR	16
33	Spredt utbygging av bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse i LNFR LS (§11-11 nr 2)	16
33.1	Fellesbestemmelser	16
33.2	Områder for spredt utbygging av fritidsboliger og boliger LS1-16	17
33.3	Områder for spredt utbygging av fritidsboliger LSF1-8	17
33.4	Områder for spredt utbygging av næringsbebyggelse LSN1-2	17
	Bruk og vern av sjø og vassdrag	18
34	Farleder FA (§11-11 nr 3)	18
35	Havneområde i sjø HOS (§11-11 nr 3)	18
36	Småbåthavn SH (§11-9 nr 6 og 8, §11-11 nr 3 og 4)	18
37	Kombinerte formål i sjø VK	18
	Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner (§11-8)	18
38	Nedbørsfelt for drikkevannskilder H110_1-10 (§11-8 a)	18
39	Støysoner H210 (§11-8 a)	18
40	Faresone for skred i bratt terreng H310_1-2 (§11-8 a)	19

41	Faresone for kvikkleire H310_3 (§11-8 a)	19
42	Faresone for flom H320_1-2 (§11-8 a)	19
43	Faresone for stormflo H320_3 (§11-8a)	19
44	Hensyn til reindrift H520 (§11-8c)	19
45	Hensyn til friluftsliv H530 (§11-8c)	19
46	Hensyn til verna vassdrag H560 (§11-8c)	20
47	Område som er båndlagt etter naturmangfoldloven H720 (§11-8 d)	20
48	Område båndlagt etter kulturminnelova H730 (§11-8 d)	20
49	Område båndlagt etter energiloven H740	20
Rekkefølgekrav		20
50	Generelle rekkefølgekrav (§11-9 nr 4)	20

VEILEDNING

Kommuneplanens arealdel består av et plankart med tilhørende bestemmelser og retningslinjer, i tillegg til planbeskrivelse. Dokumentene angir samlet hovedtrekkene i fremtidig arealdisponering og setter rammer for nye reguleringsplaner og for byggesaksbehandling. Tiltak etter plan- og bygningsloven (PBL) § 1-6 må ikke være i strid med kommuneplanens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner jf. PBL §11-6.

Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er strukturert i henhold til plan- og bygningsloven, og hjemmelsreferansene viser til PBL 2008:

- Forholdet til andre arealplaner, jf. PBL § 1-5
- Generelle og tematiske bestemmelser: Føringer av generell og overordnet karakter, jf. PBL § 11-9. Bestemmelsene gjelder for alle arealformål.
- Bestemmelser knyttet til arealformål: Føringer for ulike arealformål, jf. PBL §§ 11-10 og 11-11.
- Bestemmelser knyttet til hensynssoner: Føringer for ulike hensynssoner, jf. PBL § 11-8.

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

FORHOLDET TIL ANDRE AREALPLANER (§1-5)

1 Forholdet til kystsoneplanen og reguleringsplaner (§1-5)

- a) Kommuneplanens arealdel gjelder for landarealene. Der kommuneplanens arealdel går ut i sjø og overlapper med interkommunal kystsoneplan for Tromsøregionen, gjelder sist vedtatte plan.
- b) Alle reguleringsplaner vedtatt før (*vedtaksdato KPA*) gjelder ved motstrid foran kommuneplanens arealdel, med unntak av følgende planer:
 - Reguleringsplan for Hansnes, reguleringsendring 5 (planID 200405)
 - Disposisjonsplan for Storhaug og Elvevold (planID 197801)
- c) Bestemmelsene i kommuneplanen gjelder dersom tilsvarende tema ikke er behandlet i reguleringsplanene.

GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER (§ 11-9)

2 Krav om reguleringsplan (§ 11-9 nr. 1, § 11-10 nr. 1)

- a) For områder avsatt til bebyggelse og anlegg, småbåthavn, havn og havneområder i sjø kan ikke tiltak etter PBL § 20-1 bokstav a, k, l og m tillates før reguleringsplan er vedtatt. Kommunen kan kreve at planområdet omfatter et større areal enn tiltaket for å ivareta helhetlig utvikling.
- b) Kravet om reguleringsplan gjelder ikke for boligområdene B21 og B22
- c) Unntatt fra kravet om reguleringsplan er følgende tiltak, forutsatt at de er i tråd med bestemmelsene i kommuneplanen:
 - Tiltak unntatt fra søknads- og tillatelsesplikt etter PBL § 20-5
 - Tilbygg, påbygg, garasjer og uthus til eksisterende bygg
 - Fradeling av bebygd festetomt

3 Utbyggingsavtaler, forutsigbarhetsvedtak (§ 11-9 nr. 2)

Utbyggingsavtaler for realisering innenfor planområdet vil kunne omfatte:

- Rekkefølgebestemmelser i kommuneplanens arealdel
- Teknisk, grønn og blågrønn infrastruktur som følger av krav i plan- og bygningsloven og reguleringsplan
- Andre forhold som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak, med krav til nødvendighet og forholdsmessighet, som for eksempel:
 - Infrastruktureltiltak som følger av den konkrete utbyggingen (veier, vann- og avløp, belysning, skilting, turveier, skiløyper/bru)er
 - Organisatoriske tiltak (etablering av velforening, organisering av privat drift/vedlikehold av anlegg)
 - Utbyggingstakt/rekkefølge

Utbyggingsavtalen kan omfatte forhold innenfor og utenfor planområdet, men skal stå i sammenheng med regulerte tiltak

4 Byggegrenser (§ 11-9 nr. 5)

4.1 Mot sjø

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

4.2 Mot vassdrag

- a) Nye bygg eller vesentlige terrenginngrep er ikke tillatt mellom byggegrense mot vassdrag og vassdraget. Følgende byggegrenser gjelder:
 - Skogsfjordvatn, Skogsfjordelva, Skipsfjordelva og Vannareidelva: 100 m
 - Øvrige vassdrag: 50 m
 - Der offentlig veg ligger nærmere vassdrag enn byggegrensen, gjelder byggegrense mot veg jf. pkt. 4.3 som byggegrense
- b) Unntatt fra byggegrensen:
 - Flomsikring og bruer
 - Fasadeendring/tilbygg som ikke reduserer avstand til vassdrag
 - Fradeling av bebygd festetomt
 - Båtnaust
 - Tilrettelegging for turstier, sitteplasser og enkle allmenne ferdselstiltak

4.3 Mot veg

- a) Byggegrenser mot kommunal veg:
 - Uten gang- og sykkelveg: 15 m fra senterlinje veg
 - Med gang- og sykkelveg: 15 m fra senterlinje gang- og sykkelveg
- b) Unntatt fra byggegrensen er bruksendringer uten økning i antall enheter og fasadeendringer.

Mot fylkesveg gjelder byggegrenser i vegloven. Troms fylkeskommune er vegmyndighet.

4.4 Mot dyrka mark

Byggegrense mot dyrka mark skal fastsettes i reguleringsplan.

Hensiktsmessig buffersone mot dyrka mark skal sikres ved fradeling og nybygg.

5 Overvann og vassdrag (§ 11-9 nr. 3, 6, 8)

- a) Dreneringslinjer og areal for overvannshåndtering/flomveier skal dokumenteres, dimensjoneres og sikres i planforslag og søknader.
- b) Overvann skal håndteres lokalt med naturbaserte løsninger.
- c) Langs vassdrag med årssikker vannføring skal et naturlig vegetasjonsbelte på 6 m opprettholdes for å motvirke avrenning og som leveområde for planter og dyr. Påbudet gjelder ikke for nødvendig anlegg for atkomst e.l.
- d) Lukking eller endring av vassdrag er ikke tillatt. I reguleringsplaner som omfatter lukkede vassdrag, skal gjenåpning vurderes.

6 Samfunnssikkerhet (§ 11-9 nr. 8)

For reguleringsplaner uten tilfredsstillende risiko- og sårbarhetsanalyse må risiko avklares før søknad om tiltak etter PBL § 20-1 kan vurderes, uavhengig av planens vedtaksdato.

Dokumentasjon på sikkerhet mot ras og flom kreves i planforslag og ved søknad om tiltak jf. TEK 17.

7 Natur- og grønne kvaliteter (§ 11-9 nr. 6, 8)

- a) Myrer skal ivaretas for å sikre evnen til karbonbinding og flomdemping, og sammenhengende grønne korridorer for ferdsel og vilt skal bevares. Tilsvarende gjelder koller og andre naturområder som utgjør viktige naturverdier eller elementer i landskapet.
- b) Ved utarbeiding av planforslag og søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan dokumenterte naturverdier og grøntstruktur blir ivaretatt.

Med grøntstruktur menes sammenhengende eller tilnærmet sammenhengende vegetasjonspregede områder som ligger innenfor eller i tilknytning til tettbebyggelse.

8 Kulturminner og kulturmiljø (§ 11-9 nr. 7)

Verdien av bygninger og anlegg med kulturhistorisk verdi skal søkes bevart i reguleringsplaner og ved søknad om tiltak.

Dersom fredete kulturminner påtreffes, skal arbeidet straks stanses og fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8.

9 Utforming og byggeskikk (§ 11-9 nr. 6)

- a) Nye bygg kan speile samtidens byggeskikk, men skal harmonere med eksisterende bygningsmiljø og stedlig byggeskikk. Det kan stilles krav til material- og fargebruk.
- b) Utendørs belysning som har som formål kun å lyse opp fasade er ikke tillatt.
- c) Solfangere og solceller tillates dersom de ikke kommer i konflikt med kulturminner, natur- eller landbruksinteresser, og skal være matte og ikke-reflekterende.

10 Landskap, terreng og vegetasjon (§ 11-9 nr. 6)

- Tiltak skal innpasses i landskapet på en slik måte at det ikke bryter med horisontlinjer som åsprofiler og bakkekanter eller i konflikt med øvrige markerte landskapstrekk.
- Bygg skal plasseres skånsomt og terrenginngrep minimeres.
- Bygg skal ha lengderetning som følger høydekontene

11 Teknisk infrastruktur (§ 11-9 nr. 3)

- Krav om tilknytning til offentlig vann- og avløpsledning etter pbl § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd, gjelder og for fritidsboliger, jf. pbl § 30-6.
- For reguleringsplaner skal det utarbeides plan for vann, avløp og overvann.
- Avkjørslar krever godkjenning fra vegmyndighet.

For dimensjonering og utforming av løsninger for vann, avløp og renovasjon gjelder lokale forskrifter for Karlsøy kommune.

Nye tiltak skal bruke eksisterende godkjente avkjørslar der det ligger til rette for det.

12 Parkering (§11-9 nr 5)

- Det skal settes av plass til parkering i samsvar med minimumskravene i tabellen under.

	Parkeringsplasser for bil	Parkeringsplasser for sykkel
Bolig	2 pr. boenhet over 75 m ² 1 pr. boenhet under 75 m ²	Gjelder boliger med flere enn to boenheter: 2 pr. bolig
Fritidsbolig	2 pr. fritidsbolig	-
Kontor, forretning innenfor sentrumsformål	2 pr. 100 m ² BRA	0,75 pr. 100 m ² BRA
Næring	1,5 pr. 100 m ² BRA	-

- Sykkelparkering skal legges nær hovedinngang for bygg med kontor, forretning og offentlig eller privat tjenesteyting.

Normalt areal pr. p-plass for bil er 18 m². Det skal settes av tilstrekkelig antall parkeringsplasser for forflyttingshemma.

Normalt areal pr. p-plass for sykkel er 2 m x 0,7 m.

Der parkering løses i fellesareal, kan antall parkeringsplasser pr. enhet vurderes redusert. Kravet til parkering kan reduseres dersom virksomheter inngår langsiktige avtaler om parkering med andre virksomheter som har aktivitet på andre tider av døgnet.

13 Skilt og reklame (§11-9 nr 5)

- a) Det er bare tillatt å oppføre skilt og reklame som er nødvendig for å informere offentligheten eller for å finne frem til virksomhet som profileres. Skilt og reklame skal være tilpassa omgivelsene og bygningene de plasseres på.
- b) Det er ikke tillatt med skilt og reklame som:
 - Blinkende eller skiftende reklame
 - Hindrer allmenn ferdsel eller medfører ulempe for personer med nedsatt funksjonsevne eller brøyteredskap
 - Ikke tilfredsstillende krav til trafikksikkerhet
- c) Dersom det er flere virksomheter i samme bygning/på samme eiendom, kan kommunen kreve felles plan for skilt og reklame

14 Støy (§11-9 nr 6)

- a) Retningslinje T-1442/2021 skal legges til grunn ved planlegging og søknad om tiltak som gir nytt støyfølsomt bruksformål, herunder bruksendring, ved etablering av nye støykilder og vesentlig endring av eksisterende støykilder.
- b) Støy fra veg, industri og råstoffutvinning skal utredes ved etablering av støyfølsomme formål. Ved etablering av støyfølsom bebyggelse i støysoner, skal det utredes kompensierende tiltak som sikres i reguleringsbestemmelsene.

15 Universell utforming (§11-9 nr 5 og 8)

I reguleringsplaner og byggesøknader skal det redegjøres for hvordan hensynet til universell utforming er ivaretatt.

16 Massehåndtering (§11-9 nr 8)

- a) Tiltak som medfører vesentlige terrenginngrep eller flytting av masser kan ikke igangsettes før det foreligger godkjent massehåndteringsplan. Planen skal sikre mest mulig lokal gjenbruk av masser og miljømessig forsvarlig håndtering av overskuddsmasser
- b) Ved søknad om tiltak som innebærer flytting av matjord og underliggende jordmasser, skal det settes vilkår som reduserer risiko for spredning av planteskadegjørere, ugress og fremmede arter

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

Følgende dokumentasjon skal følge forslag til reguleringsplaner:

- Beskrivelse av hvordan generelle bestemmelser i kommuneplanen er fulgt opp
- Plan for vann, avløp og håndtering av overvann, jf. pkt. 5.
- Registreringskart for eksisterende grøntstruktur og viktige naturelementer jf. pkt. 7a)
- Kartlegging av naturtyper etter godkjent metodikk dersom dette ikke er tilfredsstillende kartlagt fra før
- Illustrasjonsplan som viser plassering av bygg, lekeareal, vegger og interne gangforbindelser som ikke går fram av plankart

- Plan- og profiltegning av atkomstveger samt skråningsutslag
- Terrengsnitt som viser eiendomsgrenser, planlagte bygg og andre anlegg samt veger og grøntformål. Nødvendige terrengendringer skal synliggjøres.
- Dokumentasjonskrav som følger av bestemmelser til hensynssoner

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL (§§11-9, 11-10, 11-11)

18 Fellesbestemmelser til bebyggelse og anlegg

18.1 Handel og tjenesteyting med høy besøksfrekvens

Detaljhandel og publikumsintensiv offentlig og privat virksomhet skal lokaliseres innenfor kommunesenteret Hansnes eller lokalsenteret Vannvåg. Innenfor kommunesenteret og lokalsenteret kan det lokaliseres kjøpesentre og andre handelsbygg med inntil 3000 m² BRA. Senterne er avgrenset av sentrumsformål i plankartet.

Utenfor kommune- og lokalsenter tillates utviding eller etablering av handelsvirksomheter med et samla bruksareal på inntil 800 m².

18.2 Uteoppholdsareal for boliger (§11-9 nr 5)

- Boliger skal sikres et minimum uteopphaldsareal av god kvalitet på tomta, også ved ombygging/bruksendring. Uteareal kan helt eller delvis settes av som fellesareal. Småbarnslekeplass kan inngå i felles minimum uteopphaldsareal (MUA).
- Uteopphaldsareal skal være sikret mot forurensning, trafikkfare og støy jf. retningslinje T-1442/2021
- Arealer avsatt til kjøring eller parkering kan ikke regnes inn i MUA.
- Minimumskrav til MUA:

Type bolig	Minimum MUA
Leiligheter	20m ² pr boenhet
Småhusbebyggelse	50m ² pr boenhet
Eneboliger	100m ² pr boenhet

Kvaliteter ved uteoppholdsareal som følges opp i reguleringsplan:

- Variert uteoppholdsareal tilpasset størrelsen på utbyggingen
- Utearealet skal framstå som et samlet hagerom. Restareal rundt bygg regnes ikke med
- Mulighet til opparbeiding med nødvendig utstyr for lek, spill for barn og unge, sittegruppe, planting, grillplass og lignende

18.3 Lekeplasser (§11-9 nr 5)

- a) I nye boligområder skal det sikres tilgang til lekeareal for ulike aldersgrupper. Lekearealene skal sikres opparbeidet før brukstillatelse for boliger.
- b) I områder med 5 eller flere boenheter, skal det etableres nærlekeplass på minimum 150m² maks 100 m fra boligen.
- c) Ved utbygging av 20 eller flere boenheter skal det i tillegg til nærlekeplassen etableres et tilstrekkelig areal i tilknytning til denne der eldre barn og voksne kan møtes. Samlingspunktet skal minimum være 100 m² og inneholde et lekeapparat for barn i aldersgruppa 7- 13.
- d) Lekeplassene skal tilfredsstillere krav til universell utforming for tilkomst og for minst 50 % av arealkravet. I tillegg skal lekeplassene:
 - Ligge sentralt i områdene de skal betjene og ha trygg atkomst
 - Ikke være brattere enn 1:3
 - Ha gode solforhold
 - I størst mulig grad beholde eksisterende vegetasjon og møbleres med mulighet for ulike aktiviteter, benker og bord
 - Være sikra mot forurensning, trafikkfare og støy jf. retningslinje T-1442/2021.

19 Bolig B (§11-9 nr 5 og 8)

- a) Bestemmelser om størrelse, høyde på bygg, grad av utnyttning med mer, fastsettes i reguleringsplan. Dersom bestemmelser om utnyttning eller størrelse ikke er gitt i annen plan, gjelder følgende:
 - Maksimalt tillatt bebygd areal, inkludert garasje og parkeringsareal: 40 % BYA
 - Maksimal gesimshøyde 6,5m og maksimal mønehøyde 8m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå
 - Garasje, carport, uthus og tilsvarende bygg som ikke er beregnet på beboelse skal være tydelig underordnet boligen i høyde og volum. Maksimal gesimshøyde er 3,5m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå
- b) B22: Det tillates ikke fradeling av boligtomter på dyrket mark.

20 Fritidsbolig FB (§11-9 nr 5, 6 og 8)

- a) Bestemmelser om størrelse, høyde på bygg, grad av utnyttning med mer, fastsettes i reguleringsplan
- b) Det tillates kun én hytte, ett uthus og én garasje pr tomt. Uthus kan ikke innredes for eller benyttes til midlertidig eller varig opphold.
- c) Dersom bestemmelser om utnyttning, størrelse eller takform ikke er gitt i annen plan, gjelder følgende:
 - maksimal BRA er 120 m² for hovedhytte, 20 m² for uthus og 30 m² for garasje
 - terrasser og verandaer skal samlet ikke være større enn 30 m²

- maksimal gesimshøyde målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå: 4,0m for hovedhytte og 3,5m for garasje, carport, uthus og tilsvarende bygg som ikke er beregnet på beboelse
 - takvinkel skal ikke overstige 40°
- d) Ark/opplett skal ikke være større enn 1/3 av hovedtak. Maksimal tillatt høyde for grunnmur/pilar er 0,5 m målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå
- e) Utendørs belysning skal begrenses, og reguleringsplaner skal sette et tak på antall lyspunkt som tillates.
- f) Portaler og flaggstenger knyttet til enkelte tomter er ikke tillatt. Unntak er inngjerding av inngangsparti og terrasse for å holde beitedyr ute.

Retningslinjer:

Angitt maksimal utnyttingsgrad og høyde tillates bare dersom tiltaket innfrir krav til estetikk og tilpassing til landskap og terreng.

Maksimal tomtestørrelse er 1 daa.

Ved plassering av bygg og veger skal det tas hensyn til allmennhetens rett til ferdsel i området og at mest mulig av eksisterende vegetasjon skal kunne ivaretas.

21 Sentrumsformål SF (§11-9 nr 6, §11-10 nr 2)

- a) Nye bygg og anlegg og endringer av eksisterende bygg skal utformes i samspill med omgivelsenes form og karakter. Bygningene skal ha form, volum, høyder, material- og fargevalg, takform og proporsjoner som harmonerer med omgivelsene. Lange fasader skal deles opp, og/eller ha en variasjon i høyde
- b) Innenfor formålet skal universell utforming ivaretas ved all planlegging og utbygging av bygg, uterom og ferdselsarealer. Løsninger skal sikre tilgjengelighet og likeverdig bruk for alle.
- c) For publikumsrettede virksomheter skal fasaden i første etasje være vendt mot offentlig rom med vindu og inngang. Tildekking av vinduer tillates ikke.
- d) Plassering av bygg skal vurderes i sammenheng med terrengkoter, gateløp og utnytting av tomta.

22 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting T (§11-9 nr 8)

T9: I reguleringsplan for området må hensyn til høyspentlinje nord for området ivaretas.

23 Fritids- og turistformål FTU (§§11-10 nr 2, 11-9 nr 6)

- a) Innenfor formålet kan det etableres bygg og anlegg for turistbedrifter, fritidsboliger eller leiligheter for utleie, campingplasser, hotell og annen type overnattingstilbud.
- b) FTU16: Ved utarbeiding av reguleringsplan skal tiltak for å ivareta trafikksikkerhet vurderes
- c) FTU 19: Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det sikres at nye tiltak tilpasses den eldre bebyggelsen på det gamle handelsstedet og at tilkomsten til strandsona sikres for allmennheten.

- d) FTU20: Reguleringsplanen for området skal ivareta flyttlei for tamrein

24 Råstoffutvinning RU (§11-9 nr 8)

- a) Nye tiltak og utvidet drift av eksisterende uttak kan ikke iverksettes før området inngår i godkjent reguleringsplan.
- b) Reguleringsplan skal omfatte atkomst til offentlig vei og areal til skjerming og sikring av masseuttak.
- c) Reguleringsplan skal avklare omfang, evt. bruk av knuseverk, deponier, føringer for avslutning og etterbruk. Landskapsmessige konsekvenser, konsekvenser av transport av masser på veg og andre relevante miljøkonsekvenser skal utredes.
- d) Det er ikke tillatt med uttak, fylling eller deponering av masser innenfor 100m-beltet langs vassdrag og sjøen.

25 Næring NÆ (§11-10 nr.2)

NÆ9: Det kan etableres kai innenfor formålet

26 Idrettsanlegg ID (§11-9 nr 6 og 8)

ID2: Reguleringsplanen for området skal ivareta flyttlei for tamrein. Heistraseer, nedfarter og bygg skal plasseres slik at verdifulle naturtyper i størst mulig grad ivaretas.

27 Naust NA (§11-10 nr 2)

- a) Maksimal BYA 40 m²
- b) Maksimal gesimshøyde 2,7m og maksimal mønehøyde 3,5m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå
- c) Naust kan utelukkende innredes for naustformål
- d) Naust skal være røstet mot sjøen, ha saltak og benytte tradisjonelle material- og fargevalg

Maksimal størrelse på nausttomter er 0,1 da

28 Kombinerte bygge- og anleggsformål KBA (§11-9 nr 8)

- a) KBA1: Kombinert formål bolig/tjenesteyting/næring
- b) KBA2: Kombinert formål fritidsbolig/bolig/næring
- c) KBA3: Kombinert formål bolig/tjenesteyting/forretning. Innenfor området er det i dag viktig leke- og oppholdsareal for barn og unge. Denne funksjonen må ivaretas i reguleringsplan.
- d) KBA4: Kombinert formål bolig/tjenesteyting/forretning
- e) KBA5: Kombinert formål næring/fritids- og turistformål
- f) KBA6: Kombinert formål bolig/fritids- og turistformål/småbåthavn. I reguleringsplan for området skal tilkomst for gående til friluftsområdet på Skattøra sikres.
- g) KBA7: Kombinert formål bolig/tjenesteyting

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

29 Havn (§11-9 nr 8)

- a) Reguleringsplan skal fastsette utstrekning både i sjø og på land og skal omfatte adkomst, servicebygg, opplagsplass på land med fast dekke, renovasjonspunkt og parkering.
- b) Det tillates ikke anlegg, fortøyninger, kabler osv. som kan vanskeliggjøre bruk av havneområdet.

GRØNNSTRUKTUR

30 Friområde FL (§11-10 nr 2)

Innenfor formålet tillates oppføring av mindre tiltak som parkering, skilting og tilrettelegging for allmennhetens tilgang til natur og allment friluftsliv og ikke kommer i konflikt med natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap, naturfare eller andre allmenne interesser.

LANDBRUK, NATUR, FRILUFTSLIV OG REINDRIFT

31 Landbruk-, natur, friluftsliv og reindrift LNFR (§11-11 nr 1)

- a) Bare tiltak som er nødvendig for drift av næringsmessig landbruk, reindrift, fiske som ledd i stedbunden næring og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på ressursgrunnlaget til gården er tillatt.
- b) Våningshus skal plasseres i tunet og kan ikke fradeles.
- c) Krav til naust:
 - a. Maksimal BYA 40m²
 - b. Maksimal gesimshøyde 2,7m og maksimal mønehøyde 3,5m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå
 - c. Naust kan utelukkende innredes for naustformål
 - d. Skal være røstet mot sjøen, ha saltak og benytte tradisjonelle material- og fargevalg

Maksimal størrelse på nausttomter: 0,1 da

32 Retningslinjer for dispensasjon for spredt bolig og fritidsbolig i LNFR

Dispensasjon fra pkt.31 for tiltak for å opprettholde, utvide eller etablere nye spredte boliger eller fritidsboliger kan innvilges dersom kriteria under er innfridd og tiltaket er i samsvar med de generelle bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. Tilsvarende gjelder dispensasjon fra pkt. 33 for tiltak for å etablere nye spredte boliger eller fritidsboliger.

- *For nye enheter:*
 - *Trafikksikker atkomst er dokumentert. For boliger må trafikksikkerhet for skolebarn på skoleveg, eventuelt fram til skolebuss, være dokumentert*
 - *Søknad om fradeling er sendt til uttale til regionale myndigheter*
 - *Maksimal tomtestørrelse for bolig er 2 daa og for fritidsbolig 1 daa.*
- *Generelt: Tiltaket ikke er i vesentlig konflikt med viktige friluftslivsområder, verdifulle naturtyper og arter, verdifulle kulturminner og -miljø, dyrka eller dyrkbar mark, myr, viktige reindriftsinteresser eller drikkevannskilder.*
- *Krav i støyretningslinje T-1442/2021 er innfridd*
- *Krav til avkjøring, vann og avløp og naturfare jf. PBL §§27 og 28 er innfridd og dokumentert*

Nye spredte boliger skal som hovedregel lokaliseres nær bebygde boligeiendommer.

Nye spredte fritidsboliger skal som hovedregel lokaliseres i nærheten av bebygde hytteområder. Fritidsboliger skal ikke lokaliseres i randsonen til bebyggelse.

Bestemmelser om utforming, utnytting og volum til bolig- og fritidsboligformålet vil være retningsgivende for søknader om dispensasjon.

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

33 Spredt utbygging av bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse i LNFR LS (§11-11 nr 2)

33.1 Fellesbestemmelser

- a) *Spredt utbygging av bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse tillates ikke på dyrket og dyrkbar mark eller myr*
- b) *Spredt utbygging av bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse som er i konflikt med viktige naturverdier, viltinteresser, friluftsområder, kulturminner/-miljøer eller landskap tillates ikke.*
- c) *Høyder og utnyttingsgrad for boliger:*
 - *Maksimalt tillatt BYA, inkludert garasje og parkeringsareal: 40 % BYA*
 - *Maksimal gesimshøyde 6,5m og maksimal mønehøyde 8m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå*
 - *Garasje, carport, uthus og tilsvarende bygg som ikke er beregnet på beboelse skal være tydelig underordnet boligen i høyde og volum.*

Maksimal gesimshøyde er 3,5m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå

d) Høyder, utnyttingsgrad og utformingskrav for fritidsboliger:

- Det tillates kun én hytte, ett uthus og én garasje pr tomt. Uthus kan ikke innredes for eller benyttes til midlertidig eller varig opphold.
- Maksimal BRA er 120 m² for hovedhytte, 20 m² for uthus og 30 m² for garasje
- Terrasser og verandaer skal samlet ikke være større enn 30 m²
- Maksimal gesimshøyde målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå: 4,0m for hovedhytte og 3,5m for garasje, carport, uthus og tilsvarende bygg som ikke er beregnet på beboelse
- Takvinkel skal ikke overstige 40°
- Ark/opplett skal ikke være større enn 1/3 av hovedtak. Maksimal tillatt høyde for grunnmur/pilar er 0,5 m målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå

e) Portaler og flaggstenger knyttet til enkelte tomter er ikke tillatt. Unntak er inngjerding av inngangsparti og terrasse for å holde beitedyr ute.

f) Terrasser og verandaer skal inngå som del av bygningen og tilpasses terrenget.

Jordlova §12 gjelder innenfor formålet og søknad om fradeling skal behandles etter jordlova.

33.2 Områder for spredt utbygging av fritidsboliger og boliger LS1-16

Innenfor områdene tillates tiltak knyttet til eksisterende boliger og fritidsboliger.

33.3 Områder for spredt utbygging av fritidsboliger LSF1-8

Innenfor områdene tillates utbygging av nye fritidsboliger. Maksimalt antall enheter innenfor området framgår av tabellen under.

LSF1	Vatnan nord	5
LSF2	Skogsfjord	5
LSF3	Myrhaug-Engstad	6
LSF4	Solheim-Rottenby	6
LSF5	Skogsfjordvatn	5
LSF6	Vatnan sør	6
LSF7	Dalan-Torsvåg	5
LSF8	Ørnesbukt-Bøtnes	4

33.4 Områder for spredt utbygging av næringsbebyggelse LSN1-2

Innenfor områdene tillates etablering av mindre næringsvirksomhet som har tilknytning til landbruk eller lokale ressurser. Maksimalt antall næringsbygg innenfor hvert område framgår av tabellen under.

LSN1	Krokhaugneset	1
LSN2	Langåsneset	1

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

34 Farleder FA (§11-11 nr 3)

- a) Tiltak som svekker framkommeligheten eller sikkerheten i farledene tillates ikke
- b) Utlegging av sjøledninger for vann, avløp, strøm- og telenett mv. som ikke er til ulempe for formålet er tillatt innenfor formålet

35 Havneområde i sjø HOS (§11-11 nr 3)

Områdene kan benyttes til ferdsel, manøvrering, midlertidig fortøyning, lasting/lossing av alle typer fartøy. Det tillates ikke større installasjoner som er til hinder for slik aktivitet eller framkommelighet innenfor området

36 Småbåthavn SH (§11-9 nr 6 og 8, §11-11 nr 3 og 4)

- a) Brygge med tilhørende anlegg og bygg tilknyttet driften av småbåthavnen samt vinteropplag tillates innenfor formålet
- b) Bryggeanlegg, flytebrygger og bølgebrytere skal utformes og plasseres slik at tilstrekkelig vanngjennomstrømning sikres for å opprettholde god vannkvalitet.
- c) I reguleringsplan for moloer i stein eller betong skal endring av grunnforhold, strømningsmønster, vannutskifting og mudderdannelse utredes.
- d) Ved utforming og plassering av tiltak skal allmennhetens tilgang til bryggene sikres

37 Kombinerte formål i sjø VK

VK1: Kombinert formål farled/havneområde i sjø

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER (§11-8)

38 Nedbørsfelt for drikkevannskilder H110_1-10 (§11-8 a)

Innenfor sonene er det ikke tillatt med tiltak og aktivitet som kan forurense drikkevannskildene.

39 Støysoner H210 (§11-8 a)

Sonen utgjør rød støysoner. Innenfor sonen tillates ikke støyfølsom arealbruk.

Retningslinje T-1442/2021 Støy i arealplanlegging skal legges til grunn for reguleringsplaner og ved søknad om tiltak.

40 Faresone for skred i bratt terreng H310_1-2 (§11-8 a)

- a) H310_1: Faresonene omfatter kartlagte fareområder for skred i bratt terreng (snøskred, steinsprang, jord- og flomskred). I reguleringsplaner og før tiltak innenfor sonen skal nødvendige sikringstiltak i henhold til den til enhver tid gjeldende veileder fra NVE sikres gjennomført før utbygging.
- b) H310_2: Faresonene omfatter aktsomhetsområder for skred i bratt terreng (snøskred, steinsprang, jord- og flomskred). I reguleringsplaner og før tiltak innenfor sonen skal reell skredfare dokumenteres og evt. nødvendige sikringstiltak gjennomføres i henhold til den til enhver tid gjeldende veileder fra NVE før utbygging.

41 Faresone for kvikkleire H310_3 (§11-8 a)

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

42 Faresone for flom H320_1-2 (§11-8 a)

- a) H320_1: Sonen viser flomsone for Vannvåg. Før det blir gitt løyve til tiltak innenfor sonen, skal det dokumenteres og sikres at hensynet til flom er ivaretatt. Tiltak som kan forverre en flomsituasjon er ikke tillatt.
- b) H320_2: Sonene viser aktsomhetsområde for 200-årsflom. Før det blir gitt løyve til tiltak innenfor sonen, skal det dokumenteres og sikres at hensynet til flom er ivaretatt. Tiltak som kan forverre en flomsituasjon er ikke tillatt, for eksempel oppdemming.

43 Faresone for stormflo H320_3 (§11-8a)

Sonen omfatter områder som ligger innenfor øvre estimat stormflo inkludert forventet havnivåstigning fram til år 2100. Innenfor hensynssonen tillates ikke ny bebyggelse eller tiltak som er sårbare for oversvømmelse, med mindre tilstrekkelig sikkerhet mot stormflo kan dokumenteres.

44 Hensyn til reindrift H520 (§11-8c)

Hensynssonene omfatter de viktigste flyttleiene og samlingsplassene for reindriften. Disse områdene skal sikres mot inngrep som hindrer flytting, slik at framtidig bruk av reinbeitearealene opprettholdes. Det tillates ikke tiltak som er til hinder for utøvelse av reindriftnæringen innenfor sonene.

45 Hensyn til friluftsliv H530 (§11-8c)

Ved søknad om tiltak innenfor området skal det tas særskilte hensyn til friluftinteressene.

46 Hensyn til verna vassdrag H560 (§11-8c)

Sonen viser nedbørsfeltet til Skogsfjordvatnet som er et verna vassdrag. Nedbørsfeltet omfattes av rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.

47 Område som er båndlagt etter naturmangfoldloven H720 (§11-8 d)

- a) Skipsfjord landskapsvernområde med dyrelivsfredning (FOR-2004-06-04-877)
- b) Nordkvaløya–Rebbernesøya landskapsvernområde (FOR-2004-06-04-848)
- c) Flatvær naturreservat (FOR-2004-06-04-849)
- d) Sørfugløya naturreservat (FOR-2004-06-04-853)
- e) Måsvær naturreservat (FOR-2004-06-04-850)
- f) Kvitvær naturreservat (FOR-2004-06-04-851)
- g) Karlsøy prestegård naturreservat (FOR-2016-06-10-630)
- h) Lågmyra naturreservat (FOR-1983-04-22-874)
- i) Bogen naturreservat (FOR-1983-04-22-873)
- j) Nord-Fugløya naturreservat (FOR-2004-06-04-876)
- k) Breivika naturreservat (FOR-2004-06-04-852)

48 Område båndlagt etter kulturminnelova H730 (§11-8 d)

- a) H730_1-4: Sonene omfatter områder med automatisk fredede kulturminner
- b) H730_5-6: Sonene omfatter vedtaksfredede bygg

49 Område båndlagt etter energiloven H740

Sonen omfatter høyspentanlegg på regionalnettnivå. Det er ikke tillatt med nye bygg innenfor sonen. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget skal godkjennes av ledningseier.

REKKEFØLGEKRAV

50 Generelle rekkefølgekraav (§11-9 nr 4)

Før utbygging kan finne sted skal følgende tiltak være opparbeidet eller sikret opparbeidet:

- Tilfredsstillende atkomst og parkering
- Godkjent vann- og avløpsløsning, overvannshåndtering, energiforsyning, renovasjon og andre nødvendige tekniske anlegg
- Nødvendige gang- og sykkelveger, fortau, lekeplasser og andre uteareal i og i tilknytning til utbyggingsområdet.