



**FORSLAG TIL PLANBESTEMMELSER FOR KOMMUNEDELPLAN FOR
SALTSTRAUMEN**

Dato for siste behandling i PNM komiteen den **11.10.2012**

Vedtatt av bystyret i møte den **24.10.1012**

Under K. Sak nr. **12/170**

Linda K. Størd

Linda K. Størd
formannskapssekretær



§ 1	Generelle bestemmelser:.....	3
§ 1.1	Rettsvirkning	3
§ 1.2	Krav til detaljregulering	3
§ 1.3	Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	3
§ 1.4	Landskap og estetikk	3
§ 1.5	Kulturhistoriske verdier.....	4
§ 1.6	Strandsonen	4
§ 2	Bebyggelse og anlegg.....	5
§ 2.1	Bolig.....	5
§ 2.2	Næringsbebyggelse	6
§ 2.2.1	Næring, Naust.....	7
§ 2.3	Sentrumsformål	7
§ 2.4	Tjenesteyting	7
§ 2.5	Fritids- og turistformål	7
§ 2.6	Fritidsbebyggelse	8
§ 2.6.1	Fritid, Naust.....	9
§ 2.7	Kombinerte bebyggelses- og anleggsformål	9
§ 3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	11
§ 3.1	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	11
§ 3.2	Parkering	11
§ 3.3	Kaianlegg	11
§ 4	Grønnstruktur.....	11
§ 4.1	Friområder.....	11
§ 5	Landbruk, Natur, Friluftsliv og Reindrift	12
§ 5.1	LNF(R)	12
§ 5.2	LNF SF.....	12
§ 6	Bruk og vern av sjø med tilhørende strandsone	12
§ 6.1	Småbåtanlegg / småbåthavn	12
§ 6.2	Friluftsområde i sjø	13
§ 7	Hensynssoner.....	14
§ 7.1	Sone med særlige hensyn	14
§ 7.2	Sone med krav om felles detaljregulering.....	14
§ 8	Bestemmelsesområde	14

§ 1 Generelle bestemmelser:

§ 1.1 Rettsvirkning

- a) Kommunedelplanen erstatter Kommunedelplan for Saltstraumen vedtatt 23.06.03.
- b) Planen fastsetter rammer for utbygging i medhold av planen, og utarbeidelse av detaljreguleringsplaner.
- c) Detaljplaner som skal gjelde foran kommunedelplanen, er markert i plankartet med egen hensynssone. Øvrige detaljplaner vedtatt før kommunedelplanen vil gi utdypende føringer til kommunedelplanen, så langt de ikke er i strid med denne. Ved motstrid går kommunedelplanen foran.
- d) I tillegg til bestemmelsene i denne planen gjelder kommuneplanens arealdels generelle bestemmelser §§ 1.2 – 1.7 og §§ 1.10 – 1.12.

§ 1.2 Krav til detaljregulering

- a) For områder avsatt til framtidig utbyggingsformål kreves godkjent detaljregulering før tiltak etter PBL § 1-6 kan iverksettes. Unntak gjelder følgende områder som kan bygges direkte i medhold av planens bestemmelser:
 - N1 Industriområde
 - FT1 Aktivitetspark
 - N6 Næringsformål, visningshytte

§ 1.3 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

- a) Bygninger tillates ikke oppført nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 4 meter.
- b) Byggegrense mot kommunal vei er 4 meter regnet fra formåls grensen dersom ikke annet er angitt i plan. Mot fylkesvei gjelder veglovens bestemmelser med mindre annet er bestemt i reguleringsplan. I uregulerte områder og i forhold til frisikt i kryss, gjelder veglovens byggegrenser.
- c) Krav til parkering og uterom reguleres av kommunens vedtekter i medhold av Pbl. (1985) § 69 nr. 3 og norm for kommunaltekniske anlegg.

§ 1.4 Landskap og estetikk

- a) Materialvalg og fargebruk skal tilpasses omgivelsene
- b) Bebyggelsen skal tilpasses terrenget.
- c) Silhuettvirkning skal unngås, og detaljer og formasjoner i terrenget som kan ha visuell opplevelsesverdi skal ivaretas.
- d) I utbyggingsområder med eksponert beliggenhet, skal det vurderes krav til illustrasjonsmaterieill i forbindelse med detaljregulering og / eller utbygging. Estetisk utforming og kvalitet i materialvalget vil vektlegges særskilt. Vegetasjonsskjerming som visuell buffer skal vurderes.
- e) Utelagring av materialer, bildekk, søppelkontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, tillates bare dersom funksjonene skjermes med vegetasjon, voll, gjerde, skjermvegger som hindrer innsyn. Det stilles krav om utforming med gode kvaliteter med hensyn til materialvalg og farger sett opp mot omgivelsene. Monotoni i uttrykket skal unngås. Alternativt kan utelagring skje under overbygde konstruksjoner som er tilpasset bebyggelsen og omgivelsene slik at innsyn

unngås. Skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen og gjennomføres samtidig med bebyggelsen.

§ 1.5 Kulturhistoriske verdier

- a) Ved utarbeidelse av ny detaljregulering eller endringer av eksisterende reguleringsplan skal det foreligge samtykke fra kulturminnemyndighetene jf. retningslinje før endelig vedtak av reguleringsplan.
- b) Ved tiltak som ikke omfattes av regulerings- eller detaljplan skal det foreligge samtykke fra kulturminnemyndighetene (Nordland fylkeskommune og Sametinget) før ny utbygging kan settes i verk, jf. kulturminneloven §§ 3 og 8.”

Automatisk fredete kulturminner

- c) Vernesonen for automatisk fredete kulturminner settes til min. 100 meter ved nye tiltak, jf. hensynssone for registrerte kulturminner i kart. Aktuell kulturminnemyndighet kan i det enkelte tilfelle godkjenne unntak etter særskilt vurdering, eksempelvis for nye tiltak innenfor eksisterende gårdstun.
- d) Nye tiltak skal ikke redusere kulturminnenes opplevelsesverdi

Kulturlandskap og kulturmiljøer

- e) Ny bebyggelse innenfor område med eldre gårdsbebyggelse eller tun skal tilpasses tunet/gården og utformes på en slik måte at tiltaket opprettholder eller hever kvaliteten på tunet.

Nyere tids kulturminner

- f) Nyere tids kulturminner skal hensyntas i detaljregulering og enkeltsaksbehandling. Disse kulturminnene fanges ikke opp av Kulturminnelovens paragrafer, men behandles etter plan- og bygningsloven. Dette gjelder det meste av den eldre gårdsbebyggelsen og eksempelvis anlegg fra 2.verdenskrig som bunkere og skyttergraver, naust/sjøhus, jordkjellere og båtstøer.

Retningslinje:

Lov om kulturminner er en særlov som gjelder uavkortet i hele kommunen, jr. § 3, 1. ledd. Samiske kulturminner eldre enn 100år er automatisk fredet. Kulturminnene forvaltes av følgende myndigheter:

- Kulturminner i Nordland - ordinære kulturminner
- Sametinget - samiske kulturminner
- Tromsø museum - kulturminner i sjø

§ 1.6 Strandsonen

- a) Tiltak etter PBL § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen. Unntak gjelder fasadeendringer og tiltak dokumentert nødvendig i forbindelse med eksisterende landbruksdrift.
- b) Forbudet omfatter ikke områder avsatt til utbyggingsformål i kommunedelplanen, eller områder som inngår i godkjent detaljregulering. For utbyggingsområder innenfor 100-m beltet som ikke omfattes av utdypende detaljregulering eller nærmere angitt byggegrense, skal utvidelse av bebyggelsen skje på linje med eller i bakkant av eksisterende bebyggelse. Annen plassering forutsetter dispensasjon.

- c) Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner for avsatte utbyggingsområder i 100-metersbeltet skal verdier knyttet til friluftsliv, naturmiljø, landskap og kulturhistorie dokumenteres, og det skal synliggjøres hvordan disse hensynene ivaretas i planen.
- d) Mellom bebyggelse og sjø skal det avsettes areal til friluftsmål for å sikre allmenn ferdsel og redusere inngrepets virkning i landskapsbildet. Unntak kan gjøres i spesielle tilfeller hvor intensjonene i dette punkt løses på annen måte gjennom detaljplan. Dette må dokumenteres i forbindelse med utarbeidelsen av plan. Bebyggelsen skal ikke beslaglegge eller stenge eksisterende passasje ned til eller langs strandlinjen, med mindre alternativ passasje eksisterer eller etableres.
- e) Ny bebyggelse skal tilrettelegges slik at den tåler økt havnivå, med 1. etg. gulv på minst kote +3. Det skal gjøres en vurdering av behov for sikringstiltak for tekniske anlegg i 1. etasje.
- f) Sjøområdet opp til middelvannstand er underlagt "Midlertidige retningslinjer for behandling av saker som kan berøre kandidat områder for marin verneplan". Inngrep som kan medføre varig skade i forhold til sjøbunn eller strømningsforhold, som eksempelvis faste kai-installasjoner, mudring, sprenging, deponering av masser og lignende krever evt. særskilt avklaring mot marine verneinteresser.

Retningslinje

- a) *Strandsonen skal i størst mulig grad holdes fri for bebyggelse av hensyn til allmenn tilgang og landskapsopplevelse. Dette gjelder især:*
 - a. *Egnede rekreasjonsområder, bade- og fiskeplasser*
 - b. *Større inngrepsfrie områder og områder med landskapsmessige kvaliteter*
 - c. *Viktige kulturlandskap og områder med kulturhistoriske interesse*
 - d. *Atkomst fra sjø / gode ilandstigningsplasser*
 - e. *Atkomst ned til sjø, og langs strandlinjen*

§ 2 Bebyggelse og anlegg

§ 2.1 Bolig

- a) Grad av utnytting i områder som er uregulert og i planer der grad av utnytting ikke er fastsatt settes til %-BYA=30%
- b) Bygninger tillates ikke oppført nærmere offentlige vann- og avløpsanlegg enn 4 meter. Byggegrense mot kommunal vei er 4 meter regnet fra regulert veg. Mot riksveg gjelder veglovens bestemmelser med mindre annet er bestemt i reguleringsplan. I uregulerte områder og i forhold til friskt i kryss, gjelder veglovens byggegrenser. Eventuelle arker, takoppbygg og nedskjæringer trekkes tilbake og skal ikke dominere takflaten eller framstå som en fortsettelse av fasaden.
- c) Alle boliger skal ha tilgang til uteareal egnet for lek og opphold, på egen tomt eller fellesareal for flere eiendommer. Utforming er bestemt i kommunens vedtekt til Pbl. § 69, nr. 3 og i kommuneplanens arealdel § 2.2.2. Arealer avsatt til uteoppholdsareal skal være egnet til formålet, ha sol det vesentligste av dagen, ikke ha støynivå høyere enn anbefalte grenseverdier og ikke ha helning brattere enn 1:5 (unntatt for akebakker). Minimumsbredde skal være 7 m i nye utbyggingsområder, og skal så langt mulig kreves for eksisterende områder.
- d) Ved regulering og utbygging av framtidige boligfelt skal gjennomgående sti-forbindelser sikres gjennom detaljregulering.

B13 Ripnes

- e) Behov for alternativ atkomst til det framtidige boligområdet skal vurderes i forbindelse med detaljreguleringen, ut fra utbyggingsomfang og trafikkbelastning på eksisterende vegnett.
- f) Sørøstlig del av området omfattes av gravfelt fra jernalderen som er fredet etter kulturminneloven. Ved detaljregulering forutsettes det at kulturminnets kunnskaps- og opplevelsesverdi ivaretas på en god måte.

§ 2.2 Næringsbebyggelse

N1 Industri, eksisterende

- a) Området avsettes til eksisterende utbyggingsområde for industri og lagerbygg. Bebyggelse kan kun oppføres innenfor angitt byggegrense Maks mønehøyde settes til 10m og maks utnyttelsesgrad settes til $BRA = 12.000m^2$.
- b) Bebyggelsen skal ha naturavstemte farger. Virksomhetens støynivå skal ikke overskride anbefalte støyverdier i T-1442 for tilliggende boligområder. Ved opphør av virksomheten skal området ryddes.
- c) Atkomst forutsettes skje via eksisterende atkomstvei. Transportintensiv virksomhet tillates ikke av hensyn til trafikksikkerheten.
- d) Før området tas i bruk skal det oppføres skjermvoll mot FV17 som anvist i kart, supplert med vegetasjonsskjerm for å ivareta estetiske hensyn. Konkret utforming og fastsetting av høyde for skjermvullen avklares i byggesaken.

2) N2 Industri, framtidig

- e) Område N2 avsettes til framtidig industriområde med krav til detaljregulering. Ved utbygging gjelder bestemmelsene § N1 b og c tilsvarende.
- f) Dersom det i planen legges opp til et samlet utbyggingsareal for N1 og N2 som gir åpning for mer enn 15.000 BRA utløses krav om konsekvensutredning.

N3-N5 Ripnes

- g) Det stilles krav om detaljregulering med bindende illustrasjonsplan ved riving og oppføring av ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse.
- h) Av hensyn til områdenes eksponerte beliggenhet skal ny bebyggelse være av høy arkitektonisk kvalitet, og bidra til å framheve området sine unike opplevelsesdimensjoner. Estetisk utforming av fasade mot sjø og kvalitet i materialvalg skal vektlegges særskilt, jf. § 1.4.1d "Landskap og estetikk".
- i) Mulighet for sikring av gangatkomst i front av bebyggelsen, eksempelvis i form av kai-promenade skal vurderes.
- j) Tradisjonell byggestil for eksisterende brygge- og naustbebyggelse skal videreføres. De to bunkerne fra 2. verdenskrig skal bevares.
- k) Den gamle brygga innenfor N5 kan restaureres og istandsettes som den står. Til- eller påbygg samt bruksendring krever ny detaljregulering. Reguleringskravet inkluderer atkomst fram til kommunal vei.

N6, Kvitberget, Straumøya

- l) På området tillates oppført visningshytte med mulighet for utleie til næringsformål. Privatiserende innretninger på utearealene tillates ikke.
- m) Maksimal m^2 -BYA = $120m^2$. Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terrengnivå med maksimal gesimshøyde lik 3,0 m og maksimal mønehøyde lik 5,5 m.
- n) Av hensyn til områdenes eksponerte beliggenhet skal bebyggelsen være av høy arkitektonisk kvalitet. Estetisk utforming av fasade mot sjø og kvalitet i materialvalg skal vektlegges særskilt, jf. § 1.4.1d "Landskap og estetikk".
- o) Før eiendom 78/25 bygges ut skal avtale som sikrer allmennheten tilgag til framtidig friområde på eiendom 78/115være inngått.

N7, Straum

- p) Eksisterende næringsområde. Maks utbygging settes til % -BYA = 50 %.

N8 og N9, Straumøya

- q) N8 omfatter eksisterende næringsbygg. Utvidelse innenfor N8 samt nybygg innenfor N8 og / eller framtidig næringsområde N9 forutsetter detaljregulering. Visuell eksponering mot trafikken på Saltstraumbua skal hensyntas.

§ 2.2.1 Næring, Naust

NN1 Ripnes

- a) Naustområde til næringsformål. Maksimal m^2 -BYA = $60 m^2$ med maks mønehøyde 4m. Ut over dette gjelder tilsvarende bestemmelser som for naust til fritidsformål § 6.1.

§ 2.3 Sentrumsformål

S1, Knaplund sentrum

- a) Området avsettes til framtidig offentlig sentrumsformål med mulighet for etablering av torgareal eller lignende. Området omfattes av hensynssone "H3 Sentrum" med krav til felles regulering.

§ 2.4 Tjenesteyting

T3 Saltstraumen museum

- a) Eventuell tilrettelegging for bobilparkering skal være visuelt skjermet fra kirkegården

§ 2.5 Fritids- og turistformål

- a) Spikertelt og tilbygg til campingbil / campingvogn på områder angitt til campingformål skal ikke være lengre eller høyere enn campingvogna /campingbilen, og ikke dypere enn 3m. Maksimal m^2 -BYA = $15 m^2$. Byggene skal være av høy estetisk kvalitet, hvor farge- og materialvalg skal være tilpasset omgivelsene og enhetlig utformet innenfor oppstillingsområdet.

FT1 Knaplundsmarka

- b) Innenfor området tillates etablering av aktivitetspark med servicebygg på m^2 -BYA = 100 m^2 og parkeringsareal på inntil 50 biler. Ut over dette tillates kun lettere opparbeiding i form av reversible inngrep. Nye tiltak må avklares med Kulturminner i Nordland. Inngjerding skal begrenses til et minimum, hvor hensynet til gjennomgående sti-nett og elgtrekk skal ivaretas.
- c) Før aktivitetsparken tas i bruk det skal være tilrettelagt for sammenhengende gangforbindelse langs gammelveggen på sørsiden av fv. 17 fram til Ripnesveien.

FT2 Knaplund sentrum

- d) Framtidig areal til fritids- og turistformål forbeholdes utleiehytter / utleiebebyggelse. Oppstilling av midlertidige og transportable anlegg som telt og campingvogn / campingbil og spikertelt tillates ikke. Hensikten er å oppnå en mest mulig strukturert fasade mot sentrum. Området inngår i hensynssone "H3 Sentrum" med krav til felles regulering
- e) Området kan ikke bygges ut før atkomstvei gjennom sentrum er lagt om.

Veiledende retningslinje

- a) Innenfor eksisterende campingområde på knaplund bør plasser for oppstilling av caravan og telt anlegges tilbaketrukket og skjermet fra Kapstøveien.

§ 2.6 Fritidsbebyggelse

- b) Utnyttingsgrad for fritidseiendom settes til maks BYA=120 m^2 eksklusiv parkering og naust. Maks antall m^2 kan gjennom reguleringsplanlegging settes lavere ut fra spesielle landskaps-, miljø-, kulturlandskaps-, friluftslivs- eller andre hensiktsmessige grunner. Gesimshøyden skal være maks 3m og mønehøyden maks 5,5m. Høyden måles fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.
- c) Det kan ikke reguleres områder større enn 1daa til formål fritidsbebyggelse for den enkelte tomt. Punktfeste tillates ikke.
- d) Minimumskrav til uteoppholdsareal på egen tomt eller fellesareal settes til 100 m^2 pr. fritidseiendom eller enhet.
- e) Bebyggelsen skal ligge så lavt som mulig i terrenget, og eventuelle fundament skal lukkes inne. For den enkelte tomt skal det legges ved profiler av eksisterende og nytt terreng med bygning inntegnet i samme målestokk (1:100). Terreng brattere enn 1:4 bør ikke bygges ut. Inngjerding eller oppføring av andre stengsler tillates ikke. Terrasse/balkong kan lukkes inne mot beitedyr.
- f) Krav til omfang og terrengtilpasning vil kunne variere med ulike typer fritidsbebyggelse og det konkrete området bygningene tenkes plassert i. Ved utarbeiding av reguleringsplaner vil det kunne være aktuelt å fastsette alternative bestemmelser dersom dette finnes hensiktsmessig. Valg av alternative bestemmelser skal begrunnes.

- g) Reguleringsplanen skal vise atkomst, fritidsboligenes plassering, interne veier/stier, parkering og trasé for infrastruktur som vann, strøm og avløp. Mulig vannkilde skal vises og evt. sikres i planen. Parkering kan skje enten på felles parkering innenfor planområdet, parkering på egen tomt eller parkering utenfor planområdet der det ikke er veg fram. Det skal i nye planforslag vises plan for parkering både sommer og vinter. Parkeringsvedtektene gjelder for omfang av parkering.
- h) Avtale om adkomstrett skal foreligge før detaljregulering vedtas.
- i) **F1 og F2** Eksisterende bebyggelse tillates utvidet innenfor rammene av § 2.6. Ny utbygging tillates i tråd med gjeldende regulering for F3, samt for allerede fradelte tomter 76/77 og 76/79 innenfor F4.

F4 – F5

- j) Framtidig fritidsbebyggelse. Ved bygging av mer enn en fritidsbolig innenfor F4 kreves detaljregulering. Innenfor F4 og F5 tillates maks en fritidsbolig hver.

§ 2.6.1 Fritid, Naust

- a) FN1-5 omfatter eksisterende naust til fritidsformål. Utvidelse tillates innen for rammene av § 2.6.1. Evt. oppføring av nye naust forutsetter detaljregulering.
- b) Maksimal m²-BYA = 40 m² med maksimal bredde 5 m regnet til utvendig kledning. Mønehøyden skal være maks 4,5 m målt fra gjennomsnittelig planert terrengnivå, med takvinkel mellom 30 og 35 grader.
- c) Bygningen skal ikke ha vindu, og kan ikke innredes til overnatting.
- d) Naustet skal bygges i tradisjonell stil, med stående kledning, og males med tradisjonell rød farge. Taket skal tekkes med torv eller skifer.
- e) Enkeltvise nausttomter skal være maks 100 m², og bør ikke være bredere enn 7 m mht. effektiv arealutnytting i strandsonen.
- f) Bebyggelsen skal tilpasses terreng og landskap. Det tillates maks 3 sammenhengende naust i bredden.

§ 2.7 Kombinerte bebyggelses- og anleggsformål

B/N1 Knaplund nord

- a) Området avsettes til kombinert formål næring / bolig.
- b) Utnyttingsgrad settes til maks %-BYA = 25 %
- c) Arealet ligger eksponert til, og bebyggelsen skal gis landskapsmessig god tilpasning med høyder tilpasset øvrig bebyggelse og terreng, hvor silhuett ikke skal brytes.

N/T/B1-5 Sentrum

- d) Utbyggingsområder langs Kapstøveien gjennom sentrum avsettes til kombinasjon næring, tjenesteyting og bolig.
- e) Utnyttingsgrad settes til maks %-BYA = 50 %.
- f) Områdene omfattes av hensynssone "H3 Sentrum" med krav til felles regulering for ytterligere utbygging.

- g) Regulering av N/T/B 2 og 4 til utbyggingsformål forutsetter formell avklaring med miljøverndepartementet som grunneier.
- h) For områdene N/T/B1 og 5 kreves bindende illustrasjonsplan da disse har en særlig eksponert beliggenhet.

Retningslinjer N/T/B1-5 Sentrum:

- a) *Areal på bakkeplan bør forbeholdes næring og tjenesteyting, med mulighet for etablering av bolig i øvrige etasjer. Kombinasjon med boligformål er ønskelig.*
- b) *Ved lavere utnyttning enn 50 % BYA, skal det tilrettelegges for og dokumenteres mulighet for framtidig full utnyttning, herunder at krav til boligformål vil kunne oppfylles.*
- c) *Bebyggelsens fasader bør henvendes mot Kapstøveien og framtidig torgareal. Byggegrense mot veg bør primært anses som byggelinje. Estetisk utforming og kvalitet i materialvalget bør vektlegges.*

B/N2 Knaplund øst

- i) Eksisterende boligbebyggelse kan videreutvikles innenfor de generelle rammene for boligbebyggelse § 2.1
- j) Ytterligere utbygging av området forutsetter at ny rundkjøring langs FV17 og direkte atkomst via Knaplundsveien er etablert.
- k) Utnyttelsesgrad for ny bebyggelse fastsettes gjennom detaljreguleringen.

N/T1 Opplevelsessenteret

- l) Opplevelsessenteret avsettes til kombinert formål tjenesteyting og næringsformål. Næringsformålet forbeholdes service, handel og bevertning med evt. tilhørende kontorfunksjoner.
- m) Det vil kunne åpnes for endring eller utvidelse av eksisterende bygning dersom det gir positiv virkning for allmenheten / friluftslivet. Tiltaket vil kreve ny detaljregulering med bindende illustrasjonsplan. Tiltaket forutsetter formell avklaring med miljøverndepartementet som grunneier.

B/N/FT/F1 Laukeng

- n) Området avsettes til kombinert utbygging av Bolig / Næring / Fritids- og turistformål / Fritidsbebyggelse
- o) Hyttene skal ha enhetlig utforming, og skal være disponibel for utleie til turistformål minimum 12 uker per år i perioden mai – september. Klausul om tilbakeleie skal tinglyses som heftelse på den enkelte seksjon før brukstillatelse blir gitt.
- p) Utnyttingsgrad settes til maks %-BYA = 25 %
- q) Av hensyn til områdets eksponerte beliggenhet, skal estetisk utforming tillegges særlig vekt ved utforming av detaljreguleringen, jf. § 1.4.1 "Landskap og estetikk".
- r) Eksisterende stiforbindelse mot sørvest skal ivaretas.

T1 Knaplund

- s) Området avsettes til framtidig offentlig tjenesteyting og idrettsanlegg.
- t) Områdene kan ikke bygges ut før adkomst fra FV17 via Knaplundsveien er åpnet for trafikk.

§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 3.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- a) Langs FV17 håndheves en streng holdning til avkjørsler. Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel til bolig kan i særskilte tilfeller godkjennes av vegmyndighetene.
- b) Langs FV 812 fra FV 17 til Misvær praktiseres en mindre streng holdning til avkjørsler.
- c) Gang/sykkelveger krever i utgangspunktet detaljregulering, men vil kunne bygges uten reguleringsplan forutsatt at nødvendige avtaler med berørte grunneiere foreligger, hensynet til kulturminner er avklart og forholdene for øvrig ligger til rette for dette.

Veiledende retningslinje:

Trafikksikkerhetsplanen for Bodø kommune er førende for arealplanleggingen og bygging av fortau/gang/sykkelveger på det kommunale vegnettet.

§ 3.2 Parkering

- a) Parkeringsplasser angitt med P_o i plankartet avsettes til offentlig parkering. Avsatt parkeringsareal på Kapstø gjelder kun handicapparkering.
- b) Parkering av bil og campingvogn tillates kun på områder avsatt til campingformål i kommunedelplanen, samt offentlige parkeringsplasser som aktivt åpner for dette gjennom skilting.

§ 3.3 Kaianlegg

- a) Eksisterende kaianlegg innenfor K1 og K2 kan rustes opp og vedlikeholdes slik de står, evt. rives og bygges opp ved behov.
- b) Inngrep i sjøbunnen forutsetter fagkyndig vurdering av konsekvenser for marine verdier tilknyttet sjøbunnen på bakgrunn av fotodokumentasjon. Tiltaket forelegges fylkesmannens miljøvernavdeling for godkjenning.
- c) Utvidelse av kaianlegg og bruksendring samt endringer som medfører endring i trafikk og parkeringsforhold skal avklares gjennom detaljregulering. Det stilles i tillegg til. Pkt. b krav til nærmere undersøkelse av dybde – og grunnforhold, og fagkyndig vurdering av miljøbelastning fra bølger, vind og strømforhold.
- d) Ved utvidelse av kaianlegget innenfor K1 på Ripnes skal reguleringen inkludere N5 og atkomst fram til kommunal vei. Regulering og utbyggingsavtale skal avklare behov for omlegging av vei, parkeringsareal og mulighet allmenn tilgang til kaifasilitetene. Det forutsettes at trafikk og biloppstilling begrenses til nyttetransport i forbindelse med frakt av passasjerer og utstyr. Offentlig parkering skal primært skje på framtidig offentlig parkeringsareal ved Kafé Kjelen.

§ 4 Grønnstruktur

§ 4.1 Friområder

- a) Eksisterende offentlige friområder o_FR utgjør offentlig eide arealer til friluftsmål, samt private områder underlagt servitutavtaler som sikrer allmenn tilgang. Utbygging i friområdene tillates ikke med unntak av tilretteleggingstiltak for allment friluftsliv.

- b) Framtidige offentlige friluftsområder o_FR (fr) er private arealer hvor intensjonen er å inngå langvarige servituttavtaler, evt. offentlig erverv av grunn med sikte på fysisk tilrettelegging for allmenhetens bruk (f.eks. opparbeiding av kyststi parkområde mm).
- c) Trase for kyststi er retningsgivende. Mindre avvik kan aksepteres av hensyn til terrengmessig tilpasning. Tiltaket kan gjennomføres uten krav til detaljregulering forutsatt at nødvendige avtaler med grunneiere foreligger. Se bestemmelsesområder for universell utforming av kyststi § 7.

§ 5 Landbruk, Natur, Friluftsliv og Reindrift

§ 5.1 LNF(R)

- a) Innenfor områder av satt til landbruk, natur, friluftsliv og evt. reindrift tillates ikke spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg, eller fradeling til slike formål. Unntak gjelder nødvendige tiltak for landbruk, samt bygninger og mindre anlegg i forbindelse med fiske.
- b) Utvidelse av eksisterende bygninger til boligformål kan tillates innenfor rammene av § 2.1. "Bolig" forutsatt nødvendige avklaringer mot aktuelle myndigheter (LNFR) som vil kunne bli berørt, inkludert kulturminnemyndighetene.
- c) Etablering av nye veier i forbindelse med jord- og skogbruk skal i de tilfeller de blir godkjent tilpasses terrenget og landskapet.

Veiledende retningslinje:

- a) *Ved behandling av søknader om veier til jord- og skogbruksformål skal kulturkontoret ha saken til uttalelse. Eier/tiltakshaver og jordbruksforvaltning skal samarbeide med nødvendige kommunale fagetater, fylkeskommunen og fylkesmannen for å finne gode løsninger.*

§ 5.2 LNF SF

- a) Området avsettes til landbruk, natur og friluftsliv med mulighet for spredt fritidsbebyggelse i tråd med pkt. b og c.
- b) Eksisterende bygning på 76/14 tillates utvidet innenfor rammene av § 2.6. a.
- c) For eiendom 76/15 tillates oppføring av en ny fritidsbolig innenfor rammene av bestemmelsene for fritidsbebyggelse i § 2.6. Eksakt lokalisering avklares gjennom høring av dispensasjonssaken. Tiltaket forutsetter avklart veirett.

§ 6 Bruk og vern av sjø med tilhørende strandsone

§ 6.1 Småbåtanlegg / småbåthavn

Generelt

- a) Private flytebrygger tillates kun innenfor områder avsatt til småbåthavn S1-S7 i kommunedelplanen. Offentlige anlegg vil også kunne tillates innenfor områder avsatt til friluftsmål i sjø (FS), jf § 6.2.

- b) Inngrep i sjøbunnen forutsetter fagkyndig vurdering av konsekvenser for marine verdier tilknyttet sjøbunnen på bakgrunn av fotodokumentasjon. Tiltaket forelegges fylkesmannens miljøvernavdeling for godkjenning.
- c) Brygger og flytebrygger skal være nøkternt utformet med materialer av god kvalitet, og stå i forhold til bruksbehov, klimatiske forhold og antall brukere. Sprengingstiltak i forbindelse med etablering av brygge / flytebrygge tillates normalt ikke.
- d) Flytebrygger og fortøyninger som ikke er i bruk skal fjernes etter at bruken opphører.

Eksisterende småbåtanlegg

- e) Områdene S1, S3 og S5-7 er avsatt som eksisterende småbåtanlegg for flytebrygger. Innenfor områdene kan eksisterende flytebrygger rustes opp og vedlikeholdes som de er. Utvidelse eller nyetablering kan vurderes etter søknad, forutsatt avklaring med grunneier, kystverket og fylkesmannens miljøvernavdeling.

Framtidig småbåtanlegg

- f) Område S2 og S4 er avsatt som framtidig småbåtanlegg med krav til detaljregulering. Det stilles her krav til nærmere undersøkelse av dybde – og grunnforhold, og fagkyndig vurdering av miljøbelastning fra bølger, vind og strømforhold.
- g) For område S2 avgrens omfanget til kun å gjelde oppføring av enkel kai / flytekai for av- og påstigning, med båtplass i forbindelse med næringsdrift.
- h) Utbygningsomfang innenfor S4 avklares gjennom detaljreguleringen.

S2 Laukeng

- i) Innenfor areal S2 avsatt til framtidig småbåtanlegg tillates oppført enkel kai / flytekai for av og påstigning, med båtplass i forbindelse med næringsdrift.

Veiledende retningslinjer:

- a) *Etablering av fortøyning bør unngås i rekreasjonsområder og hekkeområder for fugl, og anlegges slik at den ikke er til hinder for dagens båttrafikk.*

§ 6.2 Friluftsområde i sjø

- a) Innenfor områdene FS 1-4 kan enkle tilretteleggingstiltak for allmennheten som oppankringsplasser og gjestebrygge med inntil tre båtplasser vurderes etablert etter søknad. Inngrep i sjøbunnen forutsetter en fagkyndig vurdering av konsekvensene for marine verdier tilknyttet sjøbunnen, basert på fotodokumentasjon. Tiltaket forelegges fylkesmannens miljøvernavdeling for godkjenning. Fagkyndig vurdering av miljøbelastning fra bølger, vind og strømforhold mht. sikkerhet skal foreligge ved etablering av gjestebrygge. Lokalisering avklares gjennom høringen av byggesaken.

§ 7 Hensynssoner

§ 7.1 Sone med særlige hensyn

H570_1 Friluftsliv

Sone hvor friluftshensyn skal veie særlig tungt, jf. beskrivelse og verdivurdering av eksisterende og potensiell bruk i friluftskartelggingen for Saltstraumen 2009. Friluftslivets interesser skal ivaretas og prioriteres ved utforming av detaljregulering. Gjeldende detaljreguleringer gjennomføres som planlagt, men bør hensynta friluftssinteressene ved valg av konkrete løsninger der dette er mulig / hensiktsmessig.

H570_2 Kulturmiljø

Ved ny utbygging skal hensynet til eksisterende kulturminner / fornminner avklares med kommunen og aktuell kulturminnemyndighet. Verdiene skal hensyntas ved utforming av detaljregulering.

§ 7.2 Sone med krav om felles regulering

H710 Sentrum

Ny utbygging av angitt areal krever samlet områderegulering. Avgrensning av underliggende arealformål er retningsgivende og kan justeres etter nærmere vurdering ved oppstart av planarbeidet.

§ 8 Bestemmelsesområde

Innenfor angitt bestemmelsesområde tillates tyngre tilrettelegging for friluftsliv med mulighet for universell utforming av kyststi. Sprenging i berg tillates ikke med unntak av U2 og U3 dersom det i detaljprosjekteringen viser seg at universell tilrettelegging ikke lar seg gjennomføre på annen måte. Det forutsettes evt. at estetiske hensyn vektlegges særskilt ved påfølgende utforming av traseen.

- U1 Kapstø: Sti med bredde på 1,5 m fra trandamperiet, over ryggen på svabergene og videre ut i bukta.
Andre tiltak: Flekking av torv for å reetablere deler av klippfiskbergene.
Skilting av kulturminner
- U2 Under brua, Knaplund: Sti med bredde på 1,5 m, tilrettelagt for rullestol, utsiktsplass. Stien ned til Ekkebuken følger berget med forsterkning med steinmur.
- U3 Ripnes: Sti fra parkering til odden og rundt kafe området tilpasset rullestolbrukere. Tilrettelagte fiskeplasser(blått) med sløyeplasser og benker.
- U4 Kvitberget: Sti med bredde på 1m fra sandstranda og videre sørover til den møter stien fra brua. Liten parkering/snuplass, åpent naust (skjelterskjåg), grillplass og offentlig tilgjengelig flytebrygge.

U5 Ørnneset: Stil mellom gapahuken og fiskeplassen. Noe utfylling av ujevne partier på eksisterende gangsti med sten og grus, tørrmuring og sikring med kjetting.

Bodø den 15.08.12