

Saksbehandling:

| | |
|---|-------------------------|
| Fastsetting av planprogrammet i kommunestyret | 06.09.2023 |
| Første gangs behandling i formannskapet | 28.06.2024 |
| Høringsperioden | 01.07.2024 – 30.09.2024 |
| Behandling etter høring, i formannskapet | 05.11.2024 |
| Andre gangs behandling i formannskapet | 25.03.2025 |
| Andre høringsperiode | 01.04.2025 |
| Vedtak i Vefsn kommunestyre | |

Innhold

| | |
|-------------|---|
| Kapittel 1 | Planens formål og virkeområde |
| Kapittel 2 | Generelle bestemmelser (pbl. § 11-9) |
| Kapittel 3 | Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7 nr. 1) |
| Kapittel 4 | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §11-7 nr. 2) |
| Kapittel 5 | Grønnstruktur (pbl. § 11-7 nr. 3) |
| Kapittel 6 | Forsvaret (pbl. § 11-7 nr. 4) |
| Kapittel 7 | Landbruk, natur- og friluftsmål, samt reindrift (LNFR) (pbl. §11-7 nr. 5) |
| Kapittel 8 | Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (pbl. § 11-7, nr. 6) |
| Kapittel 9 | Hensynssoner (pbl. § 11-8) |
| Kapittel 10 | Dispensasjonsbehandling |

Kapittel 1 Planens formål og virkeområde

1.1 Formål

Formålet med kommuneplanens arealdel er å legge til rette for en samfunnsnyttig arealbruk i Vefsn. Det er gjort nærmere greie for planformålet i den vedlagte planbeskrivelsen.

1.2 Forholdet til andre kommunale arealplaner

1.2.1 Kommuneplaner

Kommuneplanen gjelder hele Vefsn kommune bortsett fra området som dekkes av *1824D1017 kommunedelplan for Mosjøen*, vedtatt 21.06.2017. Avgrensinga går fram av kart. Der planene overlapper, vil kommuneplanens arealdel erstatte kommunedelplanen.

Følgende planer etter [pbl. § 11-5](#) oppheves:

| | |
|-----------|---|
| 1824D0611 | Kommunedelplan for Drevja |
| 1824D0109 | Delplan Mosjøen sør, fra Øya til Kulstadsjøleira og Marka |
| 1824D0207 | Delplan Mosjøen sentrum |
| 1824D0406 | Delplan Skaland_Softing |
| 1824D0306 | Delplan Mosjøen Sentrum Nord |
| 1824A104 | Kommuneplanens arealdel |
| 1824D0504 | Delplan Fustvatn |
| 1824D0703 | Delplan Husvika |

1.2.2 Reguleringsplaner

- 1.2.2.1 Eldre reguleringsplaner er vist på kartet med hovedformål som illustrasjon. Reguleringsplanen vil være en detaljering av kommuneplanens arealbruk, men bestemmelsene i kommuneplanen gjelder foran ved direkte motstrid, jf. [pbl. § 1-5](#). Se bestemmelser punkt 3.1.1. og 3.2.2.
- 1.2.2.2 Reguleringsplaner som skal gjelde uendret, er vist på samme måte, og skravert med vannrette linjer (hensynssone H910). Hensynssoner med tilhørende bestemmelser i kapittel 9 gjelder også der reguleringsplaner videreføres uendret. Se bestemmelser punkt 3.1.1. og 3.2.2.
- 1.2.2.3 Reguleringsplaner som er nyere enn kommuneplanen, kan sette denne til side.

1.3 Ordforklaring og definisjoner

Plan- og bygningsloven kan være forkortet pbl.

Tiltak er definert i [pbl. § 1-6](#).

Med *plan* menes her planer utarbeidet i samsvar med [pbl. §4-1 ff.](#)

Utbyggingsavtale er definert i [pbl. § 17-1](#).

Teknisk infrastruktur er installasjoner og anlegg som er nødvendige for at utbyggingsområder skal fungere praktisk.

Grønn infrastruktur er areal og landskapselement i utbyggingsstrøk med særlig betydning som formerings-, oppvekst- og forflytningsområder for arter og for arters overlevelse over lang tid.

Retningslinjer er definert i bestemmelsenes punkt 1.6.

1.4 Arealformål og planbestemmelser

Plankartets arealformål har hjemmel i [pbl. § 11-7](#) nr. 1–6. Til hvert arealformål er det i nødvendig utstrekning gitt bestemmelser. Plankartet med bestemmelser er rettslig bindende for arealbruk i Vefsn kommune.

Forklaring: Bestemmelser knyttet til arealformål i pbl. § 11-7 nr. 1 er oppført i planbestemmelsenes kapittel 3, bestemmelser til arealformål i pbl. § 11-7 nr. 2 er oppført i kapittel 4 osv.

1.5 Hensynssoner

Bruk av hensynssoner følger av [pbl. § 11-8](#) og skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Hensynssonene finnes i denne planen i flere kategorier:

- 1.5.1 Sikrings-, støy- og faresoner, jf. [§ 11-8](#) tredje ledd bokstav a, som er fulgt opp med planbestemmelser i kapittel 9.1 – 9.4.
- 1.5.2 Soner med særlige hensyn til definerte interesser, jf. [§ 11-8](#) tredje ledd bokstav c, som er fulgt opp med retningslinjer i kapittel 9.5 – 9.8.
- 1.5.3 Båndleggingssoner, jf. [§ 11-8](#) tredje ledd bokstav d, areal som er båndlagt etter annen lov eller i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, nærmere beskrevet i planbestemmelsenes kapittel 9.9 – 9.10.
- 1.5.4 Sone hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret, jf. [§ 11-8](#) tredje ledd bokstav f.

1.6 Retningslinjer og forklaringer

Til hvert av arealformåla er det gitt planbestemmelser. Planbestemmelsene kan være supplert med utfyllende retningslinjer eller forklaringer.

Til hensynssonene er det gitt bestemmelser eller retningslinjer. Retningslinjene angir forhold og prinsipper som bør følges, og er skilt fra planbestemmelsene ved at de er skrevet i kursiv.

Retningslinjer er ikke juridisk bindende og gir derfor ikke direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak. De er med å utdype hvordan det faktiske og rettslige planinnholdet er å forstå og gir føringer fra kommunestyret til administrasjonen og politiske utvalg om hvordan planen skal følges opp. Dette kan være ytterligere utdypet i planbeskrivelsen.

1.7 Plankrav til nye tiltak

Nye tiltak nevnt i [pbl. § 20-1](#), eller utvidelse av eksisterende tiltak, kan ikke gjennomføres uten at de er hjemlet i arealdelen til kommuneplanen, i reguleringsplan ([pbl. §12-1](#) – §12-8), ved dispensasjonsvedtak ([pbl. § 19-1](#) – § 19-4) eller i unntaksbestemmelser til loven ([pbl. § 1-3](#)). Dette gjelder enten tiltaket er søknadspliktig eller tiltaket er unntatt søknadsplikt.

De generelle bestemmelsene i kapittel 2 gjelder alle tiltak. Når disse bestemmelsene er ivaretatt, kan plankravet fravikes for følgende tiltak dersom tiltaket ikke vanskeliggjør gjennomføring av kommuneplanen:

- a) Mindre tiltak etter [pbl. § 20-4](#) bokstav a) på bebygd eiendom.
- b) Tilbygd eller frittliggende garasje på inntil 50 m² i tilknytning til eksisterende bolig.
- c) Oppføring av uthus inntil 15 m² i tilknytning til eksisterende bebyggelse.
- d) Påbygging, ombygging eller underbygging av bolighus.
- e) Midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg etter [pbl. § 20-4](#) bokstav c).
- f) Gjenoppføring av bygning eller tiltak etter brann eller annen uforutsett hendelse. Ved byggesaksbehandlingen kan kommunen stille krav eller sette vilkår som skal hindre at hendelsen gjentar seg. Ved naturskade kan kommunen sette vilkår om at byggetomt flyttes.
- g) Kommunaltekniske anlegg.
- h) Mindre utbedringer og trafiksikkerhetstiltak på veg og bane.

Kapittel 2 – Generelle bestemmelser

2.1 Krav til adkomstveg, jf. [pbl. § 11-9](#) nr. 3 og [pbl. § 27-4](#).

- 2.1.1 Boligtomt skal legges i tilknytning til helårs bilveg, med lovlig adkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel.
- 2.1.2 Nye hyttefelt skal planlegges med bilveg fram til feltet; ved spredt utbygging skal tomt for fritidshus ikke fradeles mer enn 1 km fra bilveg. Parkeringsplass for minst én bil per tomt skal beskrives i byggesøknaden. I vegløse strøk langs fjorden skal tomt for fritidshus ikke fradeles mer enn 1 km fra båthavn.
- 2.1.3 Avkjørsel fra riks- og fylkesveger må kunne godkjennes av vegeier.
Retningslinje: Vefsn kommune forholder seg til Nordland fylkeskommunens «Rammeplan for avkjørsler og byggegrenser langs fylkesveg i Nordland 2021» når det gjelder fylkesveger, og forutsetter en streng holdning til avkjørsler fra E6.
Detaljert beskrivelse av adkomst til LS-areal (LNFR spredt utbygging) finnes i planbeskrivelsen.
- 2.1.4 Adkomstveg til helårsbolig skal kunne brøytes.
- 2.1.5 Ved regulering av område som forutsettes brøytet, skal areal for deponering av snø vises i reguleringsplan.

2.2 Krav til leke- og oppholdsareal, jf. [pbl. § 11-9](#) nr. 5.

Retningslinjer: I boligområder skal det avsettes nødvendig og egnet areal til lek og rekreasjon. Arealer, anlegg og adkomst til områdene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Lekeplassene skal ha solrik beliggenhet, og ikke omfatte arealer brattere enn 1:3. Skolenes og barnehagenes uteområder kan fungere som områdelekeplass utenom åpningstid. Følgende bestemmelser gjelder ved planlegging av nye boligområder:

- 2.2.1 Inngangselekeplass: Alle utbyggingsprosjekter med fem eller flere boenheter skal innen en gangavstand på 100 meter ha en lekeplass med størrelse på minimum 150 m². Maksimalt tjue boenheter kan være felles om lekeplassen som minimum skal ha en sandkasse, benk, bord og noe fast dekke. Områder ved boliginngangene skal utformes slik at små barn trygt kan bruke det som sitt viktigste lekeareal. Plassen skal samtidig fungere som en samlings- eller møteplass for eldre barn og voksne.
- 2.2.2 I områder med frittliggende småhusbebyggelse på store tomter, kan krav til inngangselekeplasser frafalles hvis tilsvarende lekemuligheter vil finnes på hver enkelt tomt.
- 2.2.3 Områdelekeplass. Innen en trygg gangavstand på 500 m skal det være avsatt lekeareal tilpasset barn i skolealder, tilrettelagt for aktiviteter som ballek, aking, sykling og liknende. Arealet kan kombineres med inngangselekeplassen.

2.3 Rekkefølgebestemmelser, jf. [pbl. § 11-9](#) nr. 4:

2.3.1 Krav til infrastruktur:

Ved regulering av områder satt av til bebyggelse og anlegg skal kapasiteten i offentlig og privat infrastruktur vurderes før reguleringsplanen kan tas opp til behandling. Med infrastruktur menes her:

- Barnehager, skole, helse- og sosialtjenester
- Grøntområder, idrettsanlegg
- Bilveger, gang- og sykkelveger
- Vannforsyning, avløp, overvannshandtering
- Elektrisitetsforsyning, tilgang til datanett

2.3.2 Generelle rekkefølgebestemmelser for boligfelt:

Ved utbygging av nye boliger skal følgende tekniske anlegg være i funksjon før innflytting i boligene:

- adkomstveg
- tilstrekkelig forsyning av drikkevann
- avløp
- elektrisitetsforsyning
- lekeområder

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke gis til bolig før tilhørende lekeområde er opparbeidd.

- 2.3.3 Rekkefølgebestemmelse til fritidsboligfelt FB1 og FB2: Det kan ikke gis tillatelse til tiltak før det er funnet en omforent løsning for anlegg av samlegjerde for rein og løsningen er gjennomført. Det kan gis rammetillatelse hvis rammetillatelsen også omfatter løsning for samlegjerde og det forutsettes at dette skal gjennomføres før det gis igangsettelsestillatelse til andre tiltak.

2.4 Utredningskrav, jf. [pbl. § 4-3](#)

Før det kan settes i verk tiltak i hensynssone H310 (naturfare) eller H320 (flomfare), må det gjennomføres utredninger som beskrevet i bestemmelsenes kapittel 9.

Utfylling i sjøen kan ikke gjennomføres før stabiliteten til sjøgrunnen er dokumentert av geotekniker.

2.5 Utbyggingsavtaler, jf. [pbl. § 17-1](#) til [pbl. § 17-3](#)

For å gjennomføre en kommunal arealplan, kan det inngås utbyggingsavtaler som regulerer på hvilken måte ett eller flere tiltak i en plan skal gjennomføres og betales. Det kan inngås utbyggingsavtale som angir hvem som skal opparbeide ulike typer infrastruktur, inklusive offentlige rom (torg/plasser/parkanlegg), kvalitet og utforming, samt hvem som skal bekoste disse tiltaka. Det kan også gjøres avtale om organisatoriske forhold for slike anlegg, herunder også eierskap, drift og vedlikehold av disse.

Det kan inngås utbyggingsavtale om forskottering av kommunale tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak.

Det kan inngås utbyggingsavtale om overdragelse av grunn til offentlige formål som trafikk, friluftsliv, offentlig bebyggelse, lekeplasser, møteplasser, kommunaltekniske anlegg m. v.

Det kan inngås utbyggingsavtale som bidrar til å redusere merverdiavgift ved privat utbygging av teknisk og grønn infrastruktur som skal overføres vederlagsfritt til kommunen. Avtalen kan omfatte enten bruk av den såkalte «justeringsmodellen» eller «anleggsbidragsmodellen». Slike avtaler må inngås i tråd med gjeldende regelverk og hensyntatt de begrensninger som følger av særskilte kommunale vedtak.

Retningslinjer:

Kommunen kan velge å pålegge utbygger delinnbetaling (innbetaling til fond) hvis hele kostnaden ved tiltaket anses for tyngende i forhold til utbyggingens art og omfang.

Kommunen plikter å øremerke delinnbetalingen slik at innbetalte midler ikke kan benyttes av kommunen til annet utbyggingstiltak. Ved refusjon gjelder regler i plan- og bygningslovens kap. 18.

Ved utforming av utbyggingsavtaler skal kommunens retningslinjer for utbyggingsavtaler legges til grunn.

2.6 Byggegrenser ([pbl. § 11-9](#) nr. 5)

2.6.1 Tiltak innenfor byggegrense veg er ikke tillatt uten etter reguleringsplan eller samtykke fra rette vegmyndighet.

Retningslinjer: Byggegrense langs offentlig veg er inntegnet på plankartet i samsvar med bestemmelsene i [veglova § 29](#) og [holdningsklassene i rammeplan for avkjørsler og byggegrenser langs fylkesveg i Nordland](#). Fylkets rammeplan legges til grunn ved planlegging, etablering og utviding av avkjørsler.

2.6.2 Langs jernbanen er det byggeforbud nærmere enn 30 m og over tunneltak. Tiltak innenfor byggegrensa er ikke tillatt uten samtykke fra Bane NOR.

2.6.3 Strandsoner, [pbl. § 1-8](#) tredje og fjerde ledd. Den funksjonelle strandsonen er markert som «Forbudsgrense sjø» på plankartet. Her er det forbud mot tiltak som nevnt i pbl. § 1-8, andre ledd. Forbudet omfatter ikke nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som er nødvendig for landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur eller ferdsel til sjøs.

Retningslinjer for strandsonen, jf. [pbl. § 1-8](#): Naust, brygger eller kaianlegg skal utformes i samsvar med bestemmelsene i kapittel 7 og 8. Slike tiltak skal ikke tillates om de er til hinder for allmennhetens tilgang til og bruk av strandsonen, eller om de fortrenger viktige

naturverdier i strandsonen.

For å legge til rette for nødvendig landbrukstransport fra sjø til land eller fra land til sjø, kan det gjennomføres mindre tiltak i strandsonen. Tiltak som medfører vesentlige terrenginngrep, skjæring eller fylling med mer enn én meter avvik fra opprinnelig terrengnivå, eller planering på mer enn 150 m lengde, må evt. behandles etter «[Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveger](#)».

Tradisjonell landbruksvirksomhet er tillatt i strandsonen, herunder bl.a. hogst, planting, beite, slått, grøfting og nydyrking. Gjerde er ikke tillatt, unntatt når gjerdinga skjer av hensyn til landbruk, natur, friluftsliv eller reindrift. Ved behov skal gjerde utstyres med grind eller gjerdeklyv.

- 2.6.4 Kantsone, [pbl. § 1-8](#) femte ledd. Den funksjonelle kantsonen langs vassdrag er markert som «Forbudsgrense vassdrag» på plankartet. Innafor denne forbudsgrensa kan det ikke oppføres boliger eller fritidshus. Gjerde er ikke tillatt, unntatt når gjerdinga skjer av hensyn til landbruk, natur, friluftsliv eller reindrift. Ved behov skal gjerde utstyres med grind eller gjerdeklyv.

Retningslinjer for kantsonen:

I kantsonen skal naust og kaianlegg utformes i samsvar med bestemmelsene i kapittel 7 og 8. Slike tiltak skal ikke tillates om de er til hinder for allmennhetens tilgang til og bruk av kantsonen.

Planbestemmelsene utfyller andre lovbestemmelser:

Langs bredden av vassdrag med årssikker vassføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr, jf. vannressursloven § 11. Den funksjonelle kantsonen på plankartet må ikke forstås som et vedtak om vegetasjonsbelte etter vannressursloven, se planbeskrivelsens pkt. 5.1.

Se ellers planbestemmelsenes kap. 8 «Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner».

- 2.6.5 Grusuttak i kantsonen til verna vassdrag
Drevja-, Fusta- og Vefsnavassdraget samt Sørvassdalen er verna vassdrag. Her er uttak av sand og grus i vassdraget eller innafor den funksjonelle kantsonen bare tillatt om det er avklart i reguleringsplan. I LNFR-område er uttak av grus til bruk på egen landbrukseiendom tillatt dersom det settes igjen et tilstrekkelig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr, jf. [vannressursloven § 11](#).

Retningslinjer: Om «LNF-områdene og landbruket» heter det i [rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag](#), utfyllende kommentarer vedlegg 1: «Kommuneplanens arealdel gir ikke mulighet til å styre all slags virksomhet. [...] Heller ikke bestemmelser om 100-meters beltet langs vassdrag (§ 20-4, andre ledd bokstav a og f) vil hjemle forbud mot tiltak og anlegg som har direkte tilknytning til tradisjonell landbruksvirksomhet. Dette innebærer at LNF-områdene ikke regulerer fysiske tiltak som har sammenheng med vanlig landbruksvirksomhet, herunder landbruksbebyggelse, landbruks-/skogbruksveger, masseuttak til husbehov, o.l. Derimot vil bygge- og anleggstiltak som ikke er ledd i stedbunden næring, i utgangspunktet være i strid med planen og dermed forbudt.»

2.7 Parkering ([pbl. 11-9 nr. 5](#))

Søknad om tiltak som kan medføre behov for parkering, skal vise hvordan dette løses, enten på egen eiendom, gjennom privat avtale som kan tinglyses, eller på offentlig parkeringsplass.

2.8 Utbyggingsvolum ([pbl. 11-9 nr. 5](#))

All utbygging skal skje arealeffektivt. Bygningsmyndigheten kan kreve endret plassering av tiltak, dersom målet om effektiv arealutnytting ikke oppnås.

2.9 Universell utforming ([pbl. 11-9 nr. 5](#))

Ved all planlegging og utbygging skal prinsipp for universell utforming av bygninger og uteareal legges til grunn.

Retningslinje: Prinsippa er beskrevet i [TEK17 kapittel 12](#). Universell utforming av byggverk tilsier at hovedløsningene skal være utformet slik at de kan brukes av flest mulig, på en likestilt måte.

2.10 Estetikk ([pbl. 11-9 nr. 6](#))

Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn med hensyn til plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Dette gjelder både for tiltaket i seg sjøl og i forholdet til omgivelsene.

Ved nybygging i eksisterende byggeområder skal det legges vekt på at ny bebyggelse får en plassering og utforming som er tilpasset strøkets karakter. Nybygg i spredtbygde områder skal plasseres og utformes i harmoni med kulturlandskapet de plasseres i.

Utelagring som er skjemmende for omgivelsene, skal enten avvikles eller skjermes med gjerde, vegetasjonsskjerm eller bygninger som hever de estetiske kvalitetene i området.

2.11 Naturmangfold ([pbl. 11-9 nr. 6](#))

Alle tiltak skal gjennomføres aktsomt slik at skade på naturmiljøet unngås.

Retningslinje: Tiltak som gir risiko for alvorlig skade på naturmangfoldet kan nektes gjennomført, jf. naturmangfoldloven § 9.

2.12 Kulturminner og kulturmiljø ([pbl. 11-9 nr. 7](#))

Tiltakshaver skal dokumentere at kulturminner og kulturmiljø er vurdert ivaretatt som positive og identitetsskapende element.

De fleste kulturminner er ennå ukjente. Ingen områder er avklart med tanke på freda kulturminner dersom dette ikke framgår eksplisitt. For hvert område og i hver enkelt sak må tiltaket forelegges kulturminnemyndighetene – fylkeskommunen og Sametinget – for vurdering om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres.

Retningslinjer: Automatisk freda kulturminner skal behandles etter kulturminnelovens §§ 3 – 11. Før det kan godkjennes ombygging eller riving av bygninger og anlegg oppført før år 1900, SEFRAK-registrerte bygninger eller bygninger og anlegg som i kommunens kulturminneplan er oppført som verneverdige, skal hensynet til verneverdiene veies opp mot andre utbyggingsbehov. Kommunen kan i slike saker stille vilkår om at eksisterende og planlagt situasjon dokumenteres, og vilkår om istandsetting/gjenbruk.

2.13 Vann og avløp *Retningslinje:*

Nye fritids- og boligtomter skal være sikret forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. Brann- og redningsvesenet avgjør om tankbil kan brukes eller ikke. Dersom brann- og redningsvesenet ikke aksepterer bruk av tankbil, må slokkevann løses på en annen måte. For eksisterende og nye byggverk kan kommunen kreve tilknytning til offentlig vannledning, jf. [pbl. § 27-1](#). For fritidsboliger som ligger mer enn 50 m fra veg kjørbare med brannbil (tankbil), kan åpen vannkilde inntil 50 m fra hytta godkjennes som slokkevann. Boliger og fritidsboliger med innlagt vann skal knyttes til offentlig avløpsnett

der dette er mulig. Separate avløpsanlegg skal tilfredsstillende gjeldende krav til renseløsninger og krav i utslippstillatelser. Renset avløpsvann i mengde og sammensetning fra private anlegg skal overholde utslippstillatelse. Bebyggelse med slamavskillere skal være underlagt kommunal slamtømmeordning.

Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig.

Overvann skal i den grad det er mulig tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon nærmest mulig kilden.

Ved utbygging som berører eksisterende bekkelukkinger, skal gjenåpning av bekkeløp alltid vurderes som en del av en framtidig løsning for overvannshåndtering.

2.14 Gjenbruk av matjord (pbl. § 11.9 nr. 8, jf. pbl. § 3-1 første ledd bokstav b)

I alle reguleringsplaner som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det inngå planbestemmelser (matjordplan) som sikrer at matjordlaget brukes til oppfyllingsområder for nytt matjordareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan.

Retningslinje: Slike reguleringsplaner bør ha en fellesbestemmelse om gjenbruk av matjord, og en rekkefølgebestemmelse om at

- matjorda ikke flyttes før tiltaket er tillatt igangsatt
- kommunens landbruksforvaltning skal være varslet og ha godkjent flyttinga
- kvittering for mottatt matjord skal kunne framvises.

2.15 Sjømerker m.v.

Etablering, endring, fjerning og riving av Kystverkets navigasjonsinstallasjoner er tillatt innenfor planområdet.

3 Kapittel 3 Bebyggelse og anlegg (§ 11-7 nr. 1)

3.1 Boligbebyggelse (B)

Retningslinjer: Boligtomter kan reguleres med areal inntil 2 daa og bør legges i tilknytning til eksisterende boliger. Boligtomter kan ha en utnyttingsgrad på inntil 40 % BYA. Garasjer og uthus til nye og eksisterende boligtomter skal ikke overstige 70 m².

Der planen ikke begrenser byggehøyde, følges plan- og bygningslovens begrensninger.

3.1.1 Nåværende boligfelt

I alle bebygde boligområder som er regulert og der reguleringsplanen fortsatt skal gjelde, følges bestemmelsene til den.

3.1.2 Nåværende boligfelt der eldre reguleringsplan settes til side

Tiltak i følgende regulerte boligfelt kan gjennomføres etter bestemmelsene i kommuneplanen; eventuelle særlige begrensninger i utbyggingsvolum er angitt i hvert enkelt tilfelle, jf. [pbl. § 11-10](#) nr. 1.

B8 Granmoen/Forholten. I Andreas Nilsskogs veg, Granmovegen og Gregusvegen er maksimal gesimshøyde inntil 6,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

B9 Straum.

B10 Kalvgarden i Marka.

B11 Vollstad på Aufles.

B12 Svartosen på Åneset. Gesimshøyden på bebyggelsen skal maksimum være 5,5 m over planert terreng. Om det bygges kjeller, skal laveste punkt ligge høyere enn kote 40 m.

B13 Gylheim på Langmoen.

B14 Grøvnes. Maksimal gesimshøyde er inntil 5,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

B15 Hellfjellhaugen (som markert på plankartet utgår den opprinnelige planens tomt 7).

3.1.3 Framtidig boligbebyggelse

Følgende boligfelt kan bygges ut etter detaljregulering, jf. [pbl. § 11-9](#) nr. 1. Kommunens utgifter ved privat utbygging av disse kan finansieres gjennom utbyggingsavtaler, se pkt. 2.5.

B2 Nytt boligfelt på Holandshaugen. Reguleringsplanen må vise vegsamband, i det minste for gående og syklende, både til Lindset og til busstopp ved fv. 78.

B4 Utviding av boligfelt på Stuvland

B5 Utviding av boligfelt i Stuvlandsåsen

B6 Utviding av boligfelt Straum

3.2 Fritidsbebyggelse (FB)

Retningslinje: Fritidstomter kan fradeles med areal inntil 1 daa.

3.2.1

Utbyggingsvolum, estetiske krav m.v. ([pbl. § 11-9](#)): Fritidshus inkl. evt. annekst kan bygges med samlet grunnflate inntil 120 m², mønehøyde inntil 5,5 m og gesimshøyde inntil 4,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Uthus/garasje kan bygges med grunnflate inntil 30 m², mønehøyde inntil 5,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Fritidshus i skogen og på fjellet skal beises eller males i mørke, matte farger. Fritidshus i bebygde områder og ved sjøen skal beises eller males i farger tilpasset den lokale byggeskikken. Taktekking skal utføres i materialer som gir en matt fargevirkning.

3.2.2 Nåværende regulert fritidsbebyggelse

I alle bebygde områder for fritidsformål, som er regulert og der reguleringsplanen fortsatt skal gjelde, følges bestemmelsene til den.

3.2.3 Nåværende hyttefelt der reguleringsplanen settes til side

Tiltak i følgende regulerte hyttefelt kan gjennomføres etter bestemmelsene i kommuneplanen; eventuelle særlige begrensninger i utbyggingsvolum er angitt i hvert enkelt tilfelle, jf. [pbl. § 11-10](#) nr. 1.

FB4 Solhaugen – maksimal gesimshøyde er 3 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 100 m² per tomt. Feltet kan fortettes med inntil to tomter uten plankrav.

FB5 Utnes – gnr. 197/19 kan bebygges med fritidshus, og det kan tillates fradelt ytterligere fire tomter på oversida av Fjordvegen.

FB6 Nyheim, Husvika – omfatter tomter for fire fritidshus. Bebygd areal skal ikke overstige 100 m² i grunnflate pr. tomt; byggehøyde begrenses til 3,5 m gesims over gjennomsnittlig planert terreng. Hyttene skal ha saltak. Det skal brukes røde og/eller hvite farger på bygg. Det er ikke

tillatt å gjerde inn tomtene.

FB7 Utåkersvika, Husvika – maksimal utnyttning av tomtene er 30 % BYA.

3.2.4 Framtidig fritidsbebyggelse

For nye områder for fritidshus kreves detaljregulering. Dette gjelder:

FB1 Nytt hyttefelt i Kjemsåsen

FB2 Nytt hyttefelt på Sjømoen

Retningslinje:

Forhold som må avklares ved regulering, jf. pbl. § 11-9 nr. 8: Omfanget av utbygging på FB1 og FB2 må vurderes i sammenheng med hverandre og med reingjerdet. I reguleringsprosessen må det bl.a. utredes om nærområdet og fylkesvegen har en tålegrense som ikke bør overskrides, og om utbedring av vegen er en forutsetning for hele eller deler av utbyggingsprosjektet.

Med reguleringsplanen må det følge en ferdselsplan som kanaliserer ferdsel fra utbyggingsområdet utenom sårbar natur og som sikrer utsatt myrterreng med klopplegging el. tilsvarende tiltak. I FB1 inngår areal for samlegjerde for rein. Det må finnes en omforent løsning for plassering av dette samlegjerdet før reguleringsplan for FB1 eller FB2 kan vedtas.

3.2.5 Eldre enkeltstående fritidshus

Tomt for eldre enkeltstående fritidshus i LNFR-områder er lagt ut med arealformål FB (uten nr.). Bebyggelsen kan videreføres etter punkt 3.2 i planbestemmelsene.

3.3 Offentlig eller privat tjenesteyting (T)

Retningslinjer: Gjelder skole, barnehage, forsamlingshus, grendehus og kirker. Der det ikke foreligger gyldig reguleringsplan, tillates tiltak som naturlig faller inn under det gjeldende planformålet.

Hus i regulert område inngår ikke i oversikta her – dvs. Drevja kirke, Luktvatn bygdehus (Luktvatn ungdomslag), Baåghneset grendehus (Hellfjell ungdomslag) og Kjærstadiuset (Kjærstad idrettslag).

3.3.1 På følgende eksisterende anlegg for offentlig eller privat tjenesteyting tillates tiltak som naturlig følger av den etablerte bruken, herunder oppføring av mindre tilbygg og uthus, anlegg av lekeplass, parkeringsplass, oppføring av gjerde m.v. Ved vesentlig utviding eller bruksendring kan det kreves reguleringsplan, jf. [pbl. § 11-9](#) nr. 1.

T1 Elsfjord kirke

T2 Elsfjord skole

T3 Elsfjord bygdehus

T4 Drevvatn bygdehus

T5 Toven bygdehus (Øvre Drevja bygdalag)

T6 Ner-Drevjo bygdehus (Ner-Drevjo bygdalag)

T7 Skaland naturbarnehage

T8 Husvika skole

T9 Våghalshuset (Bygdeforeningen Våghals)

T10 Hundåla ungdomshus (Hundåla ungdomslag)

T11 Sørnes grendehus (Sørnes grendelag)

T12 Ramnåmoan bygdehus (Framstig ungdomslag)

T13 Kvalfors bygdehus (Kvalfors bygdalag)

T14 Vefsn landbruksskole

T15 Herringen bygdahus (Herringen bygdalag)

T16 Helgeland folkehøgskole (Sandvik)
T17 Granmoen skole
T18 Remma bygdehus
T19 Fusta idrettslags hus (Fusta IL)
T20 Hatten bygdehus

3.4 Fritids- og turistformål (FTU)

3.4.1 Nåværende regulerte campingplasser

Aspneset camping er regulert i egen reguleringsplan som fortsatt skal gjelde.

3.4.2 Nåværende uregulerte campingplasser

FTU1 Sjømoen vintercamp.

FTU1 tillates utbygd med spikertelt som inngår i campingenheter inntil 75 m² og største høyde inntil 4,0 m; grunnmur, støpte pilarer eller støpt såle er ikke tillatt – jf. [pbl. § 11-10](#) nr. 1.

Retningslinjer:

Kommunen har etablerte campingplasser med spikertelt ved Sjømoen, Luktvatnet, Ømmervatnet og Fustvatnet (Aspneset). De tre sistnevnte omfattes av eldre reguleringsplan. Oppføring av spikertelt er søknadspliktig, jf. [pbl. § 20-1](#) bokstav j). Spikertelt er et byggverk tilpasset campingvogner, bobiler m.v., og som skal stå mer enn to måneder. For spikertelt gjelder bestemmelsene i [TEK17 § 11-6](#) nr. 7.

3.4.3 Framtidige campingplasser

Regulert campingplass på Aspneset kan utvides østover på område FTU2. Det kreves detaljregulering, jf. [pbl. § 11-9](#) nr. 1. Reguleringsplanen må ivareta et tilstrekkelig vegetasjonsbelte mot Fustvatnet.

3.4.4 Foreningshytter

Eksisterende bygningsmasse skal søkes bevart. I tilknytning til hytte eller skogstue kan det oppføres vedbu og utedo, hver inntil 15 m², jf. [pbl. § 11-10](#) nr. 1.

Retningslinjer: FTU4 – 11 er foreningshytter som tjener allmenntilgjengelig formål. Det kan tillates oppført uthus inntil 15 m². Tiltak som medfører utvidelse av bebygd areal eller høyde tillates ikke.

FTU4 Langskardneshytta

FTU5 Lavasshytta

FTU6 Litlvasshytta

FTU8 Disponeres av Vefsn Røde kors.

FTU9 og FTU10 disponeres av Mosåsens venner.

FTU11 er speiderhytta ved Klubbjøna.

3.5 Råstoffutvinning (RU)

Retningslinje: Områder avsatt til råstoffutvinning inngår i gjeldende reguleringsplaner. Viktige mineralressurser som ikke er planlagt utnyttet, er sikret mot nedbygging med hensynssoner. Råstoffutvinning kan bare skje etter reglene i mineralloven.

3.5.1 For vesentlige utvidelser og nye områder er det krav om reguleringsplan.

3.6 Næringsareal (NÆ)

Retningslinjer: Om ikke annet framgår av plan, kreves detaljreguleringsplan før utbygging. Reguleringsplanprosessen en må avklare om støy og lysforurensing kan gi problem for reindrifta på planområdet eller i nærliggende områder, og evt. foreslå avbøtende tiltak.

3.6.1 Nye næringsområder (NÆ)

For nye næringsområder kreves detaljregulering, jf. [pbl. § 11-9](#) nr. 1.

NÆ1 Næringsområde Moan, Elsfjord.

NÆ2 Næringsområde Lindsetsjøen – Holand nedenfor jernbanen, åpning for utfylling i sjøen til kote -5. Deler av arealet kan utbygges til ferjekai.

NÆ5 Skjærflesa. Nytt næringsområde.

3.6.2 Nye næringsområder uten reguleringskrav

To små næringsområder kan utbygges med hjemmel i kommuneplanen, jf. [pbl. § 11-9](#) nr. 5 og 6, [pbl. § 11-10](#) nr. 1:

NÆ4 Sjøfting. Næringstomt hvor det kun tillates oppført garasjer eller lagerbygg for utleie. Bygg kan oppføres i inntil 6 m høyde, med estetikk tilpasset miljøet på Sjøfting. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på nye tiltak i NÆ4-Sjøfting kan gis, skal det etableres gangveg fra gang- og sykkelstien på Skaland til gnr./bnr. 200/44. Gangvegen skal ha tilstrekkelig standard til at den kan brøytes på vinteren.

NÆ6 Granmoen. Eiendommen kan utbygges med kombinert bolig, forretning og kontor. Bygget skal estetisk tilpasses bomiljøet det bygges i.

3.6.3 Eksisterende uregulerte næringsområder

NÆ7 Næstby trevarefabrikk. Påbygging, ombygging eller underbygging av industri- og lagerbygg er tillatt uten reguleringsplan.

NÆ8 Verktøysmia (Jon Dahlmo) – påbygging, ombygging eller underbygging av verkstedbygg er tillatt uten reguleringsplan.

NÆ9 For eksisterende uregulerte næringseiendommer kreves det reguleringsplan før utbygging, jf. [pbl. § 11-9](#) nr. 1.

3.7 Idrettsanlegg (IDR)

Innenfor formålsgrensen tillates tiltak som naturlig faller inn under formålet. Omfattende utvidelser og/eller fornying av eksisterende idrettsanlegg, krever regulering, jf. [pbl. § 11-9](#) nr. 1.

IDR1 Idrettsplass Skaland

IDR2 Skytebane Kvalforsmarka

IDR3 Kjemsåsen slalåmbakke

IDR4 Storhaugbakken og lysløyper på Sjømoen

IDR5 Motorcrossbanen i Herringen

IDR6 Travbanen i Marka

3.8 Grav- og urnelunder (GU)

Tiltak som naturlig faller inn under dette formålet tillates.

Retningslinjer: Vesentlige utvidelser krever detaljregulering. Ved slik regulering skal det tilrettelegges for minnelund og urnelund. Den fjerde kirkegården innenfor planområdet, Drevja kirkegård, inngår i reguleringsplan for Drevjamoen.

GU1 Almåsen kirkegård

GU2 Elsfjord kirkegård

3.9 Andre utbyggingsformål (ABA)

3.9.1 Eksisterende anlegg

For vesentlig ombygging eller utviding av eksisterende anlegg kreves det reguleringsplan, jf. [pbl. § 11-9](#) nr. 1.

ABA1 Telekommunikasjonsanlegg Halsåsen

ABA2 Grytåga kraftstasjon

ABA3 Kaldåga kraftstasjon

ABA4 Andås kraftstasjon

ABA5 Laksen kraftverk

ABA6 Renseanlegg Mosjøen lufthavn

4 Kap. 4 Samferdselsanlegg og infrastruktur (§ 11-7, nr. 2)

4.1 Veg

Tiltak og ordinært vedlikehold som naturlig tilhører veganlegg tillates. Større ombygging eller nyanlegg krever reguleringsplan.

Retningslinjer: Med unntak av E6 og deler av Fjordvegen som omfattes av egne reguleringsplaner, vises ikke veg og tilhørende infrastruktur som planformål på plankartet. I stedet er de inntegnet som samferdselslinjer.

4.2 Bane (BAN)

Nordlandsbanen vises på kartet med avsatt arealformål «Bane». Innenfor arealformålet tillates tiltak og vedlikehold som naturlig hører til jernbanedrifta, jf. [pbl. § 11-10](#) nr. 1, herunder også sikkerhetsgjerder, planoverganger, underganger m.v.. Det tillates oppsatt gjerder og faunaoverganger (evt. -underganger) for planskilt kryssing for å hindre at hjortevilt og tamrein blir påkjørt av toget. Større ombygging eller nyanlegg samt tiltak som kan hindre viltets naturlige trekkveger eller reindriftas flyttleier, kan ikke gjennomføres uten godkjent plan, jf. [pbl. § 11-9](#) nr. 1.

4.3 Lufthavn

4.3.1 Høyderestriksjoner

For Mosjøen lufthavn Kjærstad gjelder restriksjonssoner fastsatt i kommuneplanens arealdel framfor bestemmelser i eldre reguleringsplan. Alle nye reguleringsplaner innenfor restriksjonsområdene skal innarbeide høyderestriksjonene i form av hensynssoner eller det må angis i bestemmelsene maksimal tillatt byggehøyde (mønehøyde) på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen.

Ved Mosjøen lufthavn må planer om bygg, massedeponi, snødeponi eller andre anlegg som kan få en høyde over rullebanen som er større enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km (basert på terskelhøyde), forelegges Avinor for eventuell godkjenning. Dersom tiltaket ligger på terreng som er lavere enn rullebanen, skal tiltaket forelegges Avinor dersom det i seg selv er høyere enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse.

4.3.2 Belysning

Farlig eller villedende belysning ved Mosjøen lufthavn – Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

4.3.3 Tiltak mot birdstrik

Innenfor en avstand på 7 km fra Mosjøen lufthavn må alle søknader om akvakultur, avfallsdeponi og tilsvarende anlegg som kan tiltrekke seg fugl forelegges Avinor før evt. godkjenning. Ny infrastruktur (bygg og anlegg) og endringer i sjø- og landarealer som kommer i berøring med og/eller ligger i nærheten av inn- og utflyging, samt etablerte soner for nødprosedyrer, må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugl. Tiltakshaver er ansvarlig for å gjøre ROS-analyse med hensyn til faren for birdstrik ved planlagte tiltak. ROS-analysen skal i tillegg omhandle den samlede virkningen og belastningen av alle nye og iverksatte planer samt eksisterende arealbruk og hvilken betydning de har for flysikkerheten. ROS-analysen skal inneholde forslag til avbøtende tiltak. Det stilles krav om lukket avfallshåndtering.

4.4 Havn (H)

Eksisterende havner og ferjekai anlegg er utbygd uten regulering. Tiltak og vedlikehold som naturlig hører til havneformålet er tillatt.

H2 Vikdalen

H3 Hundåla ferjekai

H4 Sørnes ferjekai

H5 Havna i Husvika

H6 Seljelia utskipingskai

4.5 Hovednett for sykkel

Tiltak som fremmer tilrettelegging for sykkel langs denne traseen, f.eks. skilting, leskur o.l., tillates, jf. [pbl. § 11-10](#) nr. 1.

Retningslinje: Hovednett for sykkel er et grovmasket nett som forbinder boligområder med sentrum og utfartsområder og som legger til rette for gjennomgående sykkelturnisme.

Hovednettet kan bestå av sykkelveger, sykkelfelt, veger med lite biltrafikk, turveger m.m.

HS1 Sykkeltrasé Halsøya-Leirfjord. Mellom Åremma og Veset kan traseen følge eventuelt nyanlagt turveg, godkjent etter reguleringsplan, evt. etter landbruksveg godkjent etter landbruksvegforskriften.

HS2 Sykkeltrasé Halsøya-Mjåvatnet

HS3 Sykkeltrasé Øya – Øksendalen grense Grane

HS5 Gang-/sykkelveg Andås –Remma

HS6 Sykkeltrase Hundåla ferjekai – Husvika hurtigbåtkai

Kap. 5 Grønnstruktur (§ 11-7 nr. 3)

Kommuneplanen har ikke avsatt særskilte områder for grønnstruktur.

Kap. 6 Forsvaret § 11-7 nr. 4

Området for forsvaret er avsatt i egen reguleringsplan med bestemmelser som fortsatt skal gjelde.

Kap. 7 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 11-7 nr. 5)

7.1 LNFR

Underformål a), areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, [pbl. § 11-7](#) nr. 5 bokstav a). Bestemmelser, se punkt 7.5.

LNFR-1 Fra Vefsdalen over Vesterfjellan til ytre Vefsnfjorden

LNFR-2 Fra Brurskanken over Korgfjellet til Ranfjorden

LNFR-3 Fra Drevjedalen til Toven

LNFR-4 Reinfjellet, Vardfjellet, Hellfjellet og Blåfjellet

7.2 LNFR spredt bolig- eller fritidsbebyggelse (LS)

7.2.1 I LS-områder – underformål b), *LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.*, jf. [pbl. § 11-7](#) nr. 5 bokstav b) – kan ombygging, påbygging og gjenoppbygging av boliger og fritidshus tillates etter søknad.

7.2.2 I områder oppført i tabellen nedenfor, kan nye tiltak tillates innen rammen av lokalisering og omfang som tabellen fastsetter, jf. [pbl. § 11-11](#) nr. 2. Fradeling av tre eller flere tomter fra én og samme eiendom eller driftsenhet i planperioden utløser krav om reguleringsplan.

| Tillatt omfang av spredt utbygging i planperioden 2024–2040: | | | | | | |
|---|-------------------------------|--|---------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Sone | Gnr. (avvik kan forekomme) | Grunnkrets | Kvote nye spredte boliger | Felt for nye spredte boliger | Kvote nye fritids-hus | Felt for nye spredte hytter |
| LS1 | 258 – 263 | Vestvågan – Sørnes | 2 | LS1b LS1c | 4 | LS1a–c |
| LS2 | 242 – 253 | Halsfjorden | 2 | LS2a | 4 | LS2a–e |
| LS3 | 254-257 | Børøyvågen | 0 | | 4 | LS3a–d |
| LS4 | 242-245 | Vikdalen – Hundåla | 2 | LS4c | 4 | LS4a–f |
| LS5 | 15 – 21 | Nes (dvs. Øya – Grøva) | 2 | LS5a LS5b LS5c LS5d | 0 | |
| LS6 | 22, 24 – 32 | Forsjord (dvs. Kvalfors - Eiterådalen) | 5 | LS6a LS6b LS6c | 2 | LS6c–e |
| LS7 | 19, 23, 33, 93 – 99 | Bjørnådalen | 2 | LS7c LS7e LS7h | 0 | |
| LS8 | 100 – 103 | Bjørnådalen nord (Mosdalen) | 0 | | 0 | |
| LS9 | 19, 101 – 103 | Skog – Husbrekka | 0 | | 0 | |
| LS10 | 86 – 92, 109 | Moldremma | 5 | LS10a | 0 | |
| LS11 | 106 – 108 | Andås | 2 | LS11a | 0 | |
| LS12 | 105, 110 – 116 | Marka | 0 | | 0 | |
| LS13 | 117 | Kulstad – Skåsmyra | 2 | LS13 | 0 | |

| | | | | | | |
|------|--------------------------------|-------------------|----|-------------------------|----|---------|
| LS14 | 119 – 121., 199 – 201 | Skaland | 0 | | 0 | |
| LS15 | 3, 194, 196 – 198 | Holandsvika | 3 | LS15a LS15d | 4 | LS15b |
| LS16 | 189, 190, 192 – 193 | Stuvland | 3 | LS16a LS16b | 0 | |
| LS17 | 149, 173 – 176, 183 – 188, 191 | Forsmoen | 4 | LS17a LS17b | 0 | |
| LS18 | 177 – 182 | Øver-Drevja | 5 | LS18a | 3 | LS18a |
| LS19 | 164 – 172 | Ømmervatnet | 5 | LS19a LS19b | 0 | |
| LS20 | 138 – 144, 157 – 161 | Straum | 5 | LS20a LS20b LS20c | 0 | |
| LS21 | 125, 145 – 148, 151 – 156 | Hellfjellet | 5 | LS21a | 0 | |
| LS22 | 122 – 127 | Haukland | 2 | | 0 | |
| LS23 | 84 – 85, 128 – 137 | Herringen | 5 | LS23a | 3 | LS23b–e |
| LS24 | 213 – 226 | Luktvatnet | 4 | LS24a LS24d LS24e | 4 | LS24a–d |
| LS25 | 205 – 207, 227 – 230 | Elsfjord | 5 | LS25a | 0 | |
| LS26 | 204, 231 – 233 | Seljelia | 0 | | 4 | LS26a,f |
| LS27 | 208 - 212 | Drevvatnet | 5 | LS27a LS27b | 4 | LS27a–b |
| LS28 | 118 – 120 | Rynes | 0 | | 0 | |
| | | Sum hele kommunen | 75 | | 40 | |

7.2.3 Ved spredt utbygging kan tiltak ikke plasseres innenfor areal markert som hensynssone, se kapittel 9, uten at krav stilt i hensynssonebestemmelsene er ivaretatt.

Retningslinje: Kommunen skal ha ei oversikt over tomtekvoter og utførte fradelinger i hvert område tilgjengelig på sine nettsider. Omfang av nye tiltak telles i det tomt blir fradelt (opprettet). Omgjøring av festetomt til eiendomstomt og fradeling av eksisterende bolig etter 7.6.6 og 7.6.7, telles ikke som en del av kvoten. Se ellers bestemmelser i pkt. 7.5 og 7.6.

7.3 LNFR spredt næringsbebyggelse

Underformål b), LNFR-areal forbeholdt spredt næringsbebyggelse ([pbl. § 11-7](#) nr. 5 bokstav b og [pbl. § 11-11](#) nr. 2) i form av småkraftverk.

7.3.1 Konesjonsgitte kraftverk tillates bygd i samsvar med gyldig konsesjonsvedtak ([pbl. § 11-11](#) nr. 2).

| Sone | Gnr. | Område | Spredt næring | Merknad |
|------|------|------------------------|---------------|---------------------|
| LS41 | 230 | Gåstjønna småkraftverk | kraft | Konsesjon gitt 2009 |
| LS42 | 164 | Kaldåga småkraftverk | Kraft | Konsesjon gitt 2017 |

7.4 LNFR annen spredt utbygging

LNFR-areal forbeholdt annen spredt utbygging i form av rassikringstiltak. Bestemmelse etter [pbl. § 11-7](#) nr. 5 bokstav b og [pbl. § 11-11](#) nr. 2:

- 7.4.1 I område LS45 kan det plasseres snøsamleskjermer, virveltavler eller støtteforbygninger som skal hindre snøskred. Utforming av tiltaket må planlegges gjennom reguleringsplan.

Retningslinjer: Tiltaka må planlegges og gjennomføres slik at de ikke skaper nye hindringer for reinflytting og allmenn ferdsel, og at det tas hensyn til utsiktspunktet på Stortuva og profilvirkning mot Øyffjellvarden. Hvordan tiltaket skal forholde seg til reindrifta, må avklares gjennom konsultasjon med styret i reinbeitedistriktet.

7.5 Bestemmelser til arealformål LNFR

Bestemmelser til LNFR-områder, se punkt 7.1 og 7.2, med hjemmel i [pbl. § 11-9](#) nr. 5, 6 og 7 og [pbl. § 11-11](#) nr. 1.

- 7.5.1 Våningshus på gardsbruk kan bygges med mønehøyde inntil 8,0 m og gesimshøyde inntil 7,0 m, forutsatt at driftsmessige forhold tilsier at det er grunnlag og behov for nytt våningshus. Våningshus skal plasseres med hensyn til gode bo- og driftsmessige forhold.
- 7.5.2 Kårbolig (våningshus nr. 2) på gardsbruk i kan bygges med grunnflate inntil 120 m², mønehøyde inntil 6,0 m og gesimshøyde inntil 5,0 m, forutsatt at landbruksdrifta på gardsbruket tilsier at det er grunnlag og behov for ny kårbolig. Ved plassering av kårbolig skal det tas hensyn både til driftsmessige forhold på landbrukseiendommen og hvordan drifta kan påvirke kårfolket.
- 7.5.3 Skogshusvære, gjeterhytte eller kvilebu skal framstå med et preg som samsvarer med bruken og kan bygges med BYA inntil 25 m² og mønehøyde inntil 4 m over terreng. Tomt for slikt hus kan ikke tillates delt fra landbrukseiendom.
- 7.5.4 Seterhus kan tillates oppført på garder med tradisjon for slike bygninger, i samsvar med lokal byggeskikk. Setertomt tillates ikke delt fra landbrukseiendom.
- 7.5.5 Samlegjerder o.l. for reindrift kan bygges i samsvar med godkjent distriktsplan. Enkle husvære for bruk i reindrifta kan tillates oppført i samsvar med lokal tradisjon. Tomt for slike hus kan ikke tillates fradelt.
- 7.5.6 Driftsbygninger og konstruksjoner i landbruket skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov. Ny landbruksbebyggelse skal plasseres i direkte tilknytning til gårdstunet og utformes i tråd med lokal byggeskikk med tre som viktigste byggemateriale, om annet ikke er tillatt etter grunnngitt søknad. Dersom slik lokalisering ikke er forsvarlig ut fra jordvern hensyn og/eller bo- og driftsmessige forhold, kan kommunen vedta annen plassering eller nekte bygget oppført.
- 7.5.7 Eldre driftsbygninger kan tas i bruk for landbrukstilnytta næringer, herunder også foredling av landbruksvarer, servicenæringer og gårdsturisme. Også slike tiltak skal gjennomføres med hensyn til gode bo- og driftsmessige forhold.
- 7.5.8 Massetak med uttak over 500 m³ skal meldes Direktoratet for mineralforvaltning, som evt. kan kreve driftsplan, jf. minerallovens [§ 42](#). Alle masseuttak med samla uttak større enn 10.000 m³ krever driftskonsesjon fra Direktoratet for mineralforvaltning før drift kan starte, jf. mineralloven [§ 43](#). Masseuttak i samband med bygging og vedlikehold av landbruksveger, kan behandles etter «[Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveger](#)».

- 7.5.9 Langs jernbanen kan det settes opp gjerder og faunaoverganger (evt. -underganger) for planskilt kryssing for å hindre at hjortevilt og tamrein blir påkjørt av toget. Tiltak som kan hindre viltets naturlige trekkveger eller reindriftas flyttleier, kan ikke gjennomføres uten godkjent plan.
- 7.5.10 Tilrettelegging for friluftsliv. Enkle tiltak som legger til rette for allment friluftsliv i utmark er tillatt i LNFR-områder. Med enkle tiltak menes tiltak som skilt og informasjonspunkt, gjerdeklyv, klopper og gangbruer, bålplasser, teltplasser, gapahuker, utedoer, rydding av stier og opparbeiding av parkeringsplasser ved utfartsområder.
- 7.5.11 Sikringsbuer o.l. husvære innredd for enkel overnatting er ikke tillatt på generelt grunnlag, men kan evt. vurderes godkjent om det søkes dispensasjon og hensynet til landbruk, natur, friluftsliv og reindrift er ivarettatt. Lyssetting av skiløyper og stier kan vurderes på tilsvarende måte.
- 7.5.12 Større tiltak, herunder opparbeiding av turveger og skiløypetraséer som medfører terrenginngrep med mer enn 500 m lengde, eller asfaltering av stier eller veger i utmark, tillates ikke uten nærmere planavklaring.
- 7.5.13 Enkel tilrettelegging for fritidsfiske langs Vefsna er tillatt, tilsvarende bestemmelsen i 7.5.10. Tiltak som nevnt i punkt 7.5.11 og 7.5.12, må avklares gjennom en plan å ivareta friluftsliv og næringsinteresser tilknyttet Vefsnavassdraget.

7.6 Bestemmelser til arealformål LNFR spredt

Bestemmelser til LS-områder (dvs. LNFR-spredt-områder, se punkt 7.2), jf. i [pbl. § 11-9](#) nr. 5, 6 og 7 og [pbl. § 11-11](#) nr. 2.

- 7.6.1 Tiltak tillatt i pkt. 7.5, er også tillatt i LS-områder (LNFR spredt).
- 7.6.2 Fradelingssaker skal samordnes slik at det ikke gis delingsamtykke etter plan- og bygningsloven uten at forholdet til jordlova [§ 9](#) og [§ 12](#) er avklart.
- 7.6.3 Tomt kan ikke utformes slik at tiltaket medfører tørrlegging av myr. Mot vassdrag med årssikker vassføring skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Kommunen kan gjøre vedtak om bredden på dette beltet, jf. [vannressursloven § 11](#).
- 7.6.4 Boligtomt kan fradeles med areal inntil 2 daa og ha en utnyttingsgrad på inntil 40 % BYA. Garasjer og uthus til nye og eksisterende boligtomter skal ikke overstige 70 m².
- 7.6.5 Boligtomt skal legges til helårs bilveg, jf. pkt. 2.1.
- 7.6.6 Gardstun med våningshus kan bare deles fra landbrukseiendom når denne skal selges som tilleggsjord til nabobruk, med det arealomfang som kan tillates ved behandling etter jordlova [§ 9](#) og [§ 12](#). Tomta må avgrenses hensiktsmessig med tanke på drift av landbruksarealet og ikke overstige 5 daa.
- 7.6.7 Dersom driftsmessige forhold tilsier at det ikke lenger er grunnlag og behov for kårbolig, øvrige hensyn tilsier at huset i framtida bør brukes som bolighus og samtykke til fradeling kan gis etter jordlova [§ 12](#), kan kårbolig tillates delt fra landbrukseiendom på inntil 1 daa tomt.
- 7.6.8 Tomt for fritidshus kan fradeles med areal inntil 1 daa.
Fritidshus inkl. evt. annekks kan bygges med samlet grunnflate inntil 120 m², mønehøyde inntil 5,5 m og gesimshøyde inntil 4,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.
Uthus/garasje kan bygges med grunnflate inntil 30 m², mønehøyde inntil 5,0 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Retningslinjer: Fritidshus i skogen og på fjellet bør beises eller males i mørke, matte farger.

Fritidshus i bebygde områder og ved sjøen bør beises eller males i farger tilpasset den lokale byggeskikken. Taktekking bør utføres i materialer som gir en matt fargevirkning. Det tillates ikke fasadebelysning på fritidsboliger.

7.7 Bestemmelser til LNFR-areal i strandsonen

Spesielt om tiltak i strandsonen, jf. [pbl. § 11-11](#) nr. 4.

- 7.7.1 Naust er uthus for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskap og kan tillates bygd for dette formålet. Landbrukseiendom som ikke grenser til sjøen, kan etter lokal skikk og privat avtale sette opp naust i naustområde på naboeiendom. Skal det bygges flere naust i samme område, bør disse stå nær hverandre.
- 7.7.2 Nausttomt kan bare fradeles i samsvar med reguleringsplan, jf. [pbl. § 11-9](#) nr. 1.
- 7.7.3 Naustområde er å regne for utmark med fri ferdsel for allmennheten, og det er ikke tillatt med gjerde, stengsel eller levegg. Det tillates ikke utfylling over opprinnelig terrengnivå utenfor ringmur. I tilknytning til naust kan det etableres båtopptrekk.
- 7.7.4 Naust ved sjøen kan bygges i én etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m² og mønehøgde inntil 5 m. Naust ved vatn og vassdrag kan bygges inntil 15 m² BRA og mønehøgde inntil 3,5 m. Vindusarealets dagslysflate skal ikke overstige 3 % av BRA. Altan eller utkrageringer er ikke tillatt. Naust tillates ikke isolert og skal plasseres ovenfor kote for 20-årsflom. Naust skal røystes mot sjøen og males i avdempa farge.
- 7.7.5 Brygger (dvs. sjøbuer) kan tillates oppført med plassering og utforming etter mønster av gamle brygger som har stått i området tidligere.
- 7.7.6 Brygger (sjøbuer) kan bygges med bruksareal inntil 30 m². Vindusarealets dagslysflate skal ikke overstige 3 % av BRA. Brygger skal males i avdempa farge.
- 7.7.7 Naust og brygger i LNFR-områder kan ikke innredes for overnatting.
- 7.7.8 Den delen av fast kai eller flytekai som blir liggende på land, behandles etter bestemmelsene i punkt 8.1.

Kap. 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner

Der arealformålet er «Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner» ([pbl. § 11-7, nr. 6](#)), gjelder bestemmelsene i dette kapittelet. Andre begrensninger enn de som er oppført her, kan fastsettes i reguleringsplan. Elsfjorden (som en del av Ranfjorden) og Vefsnfjorden innafor Hamnes – Bjørga er nasjonale laksefjorder med [særskilte krav til akvakulturrelatert virksomhet](#). I Halsfjorden åpner planen for akvakultur.

8.1 BSV (Bruk og vern) og FI (Fiske) – felles bestemmelser

- 8.1.1 Fast kai eller flytekai kan ikke oppføres uten tillatelse fra kommunen og av havnemyndighetene etter [havn- og farvannslovens § 14](#). Ved slikt anlegg er det heller ikke tillatt med gjerde, stengsel eller levegg. Utfylling av molo, etablering av småbåthavn (havn av allmenn karakter), opparbeiding av adkomstveg eller anlegg av parkeringsplass skal ikke tillates uten godkjent reguleringsplan. Det kreves også reguleringsplan om det ønskes mer enn ett slikt kaianlegg på én eiendom.

Retningslinje: Ved vurdering av søknad om slikt tiltak skal tillates, skal kommunen legge vekt på følgende:

- at anlegget ikke er til ulempe for allmenn bruk av strandsonen
- at anlegget ikke er til ulempe for bruk av sjøen i henhold til planformålet
- at kaianlegget vil være åpent for allmenn ferdsel, herunder også tillegging med småbåt, så lenge denne ferdselen ikke er til urimelig fortrengsel for dem som privatrettslig er sikret rett til å

bruke havna.

– kommunen kan kreve at fast kai eller flytekai bygges som fellesanlegg for flere brukere.

8.1.2 Akvakulturanlegg er ikke tillatt.

8.2 FI Fiske

8.2.1 FI1 og FI2 er fiskeområder i Vefsnfjorden. Her tillates ikke tiltak som er til skade for området bruk til reketråling og annet yrkesfiske eller for området funksjon som farlei for trafikken på fjorden.

8.2.2 FI3 er kombinert gyte- og låssettingsområde aust for Børøya. Her tillates ikke akvakulturanlegg eller høsting av tare. Låssetting er tillatt. Tiltak som er til skade for gyting eller låssetting, skal ikke tillates.

8.2.3 FI4 flere låssettingsområder i Halsfjorden. Her tillates ikke tiltak som er til skade for området bruk i samband med notfiske.

8.2.4 FI5 er kombinert gyte- og låssettingsområde i Sørfjorden. Her tillates ikke akvakulturanlegg eller høsting av tare. Låssetting er tillatt. Tiltak som er til skade for gyting eller låssetting, skal ikke tillates.

8.2.5 FI6 er fiskeområde ytterst i Halsfjorden. Her tillates ikke tiltak som er til skade for området bruk til yrkesfiske eller for området funksjon som farlei for trafikken på fjorden.

8.2.6 FI7 er fiskeområde i Elsfjorden. Her tillates ikke tiltak som er til skade for området bruk til yrkesfiske eller for området funksjon som farlei for trafikken på fjorden.

8.3 AKV Akvakultur

AKV er område for akvakultur (fiskeoppdrett, skjellfarmer, algedyrking m.m.). Fortøyninger må ikke hindre fri ferdsel for mindre fartøy mellom anlegget og land.

8.4 VK – Kombinert formål akvakultur, fiskeri og ferdsel

Det tillates utlegging av fortøyninger til havbruk etablert i AKV-området. Fortøyninger må ligge langs bunn eller minst 20 m under lavvann.

8.5 Vassdragsforvaltning

Arealformål BSV er ikke brukt langs vassdraga innover landet; her er arealbestemmelsene knyttet til LNFR-områdene, se kapittel 7.

Retningslinjer for vassdragsvern:

Drevja-, Fusta- og Vefsnavassdraget samt Sørvassdalen er verna vassdrag. De [rikspolitiske retningslinjer](#) for verna vassdrag gjelder for vassdragsbeltet og et område på inntil 100 meters bredde langs sidene av disse, samt andre deler av nedbørfeltet som det er faglig dokumentert at har betydning for vassdragets verneverdi. Her må det etter de rikspolitiske retningslinjenes pkt. 3 særlig legges vekt på å:

- a. unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø,*
- b. sikre referanseverdien i de mest urørte vassdragene,*
- c. sikre og utvikle friluftslivsverdien, særlig i områder nær befolkingskonsentrasjoner,*
- d. sikre verdien knyttet til forekomster/områder i de vernede vassdragenes nedbørfelt som det er faglig dokumentert at har betydning for vassdragets verneverdi,*
- e. sikre de vassdragsnære områdenes verdi for landbruk og reindrift mot nedbygging der disse interessene var en del av grunnlaget for vernevedtaket.*

Kap. 9 Hensynssoner

Retningslinjer: Hensynssoner er hjemlet i [pbl. § 11-8](#). Hensynssonene er markert på plankartet som skravur oppå arealformålskartet. Det kan ligge flere hensynssoner på samme areal. Retningslinje for behandling av søknader om dispensasjon fra bestemmelser til kapittel 9: Dersom formålet bak hensynssonen er avklart og ivaretatt, kan kommunen dispensere fra bestemmelser om byggeforbud.

9.1 H110 sikringssone vannverk, bestemmelser hjemlet i pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a. I H110 sikringssone vannverk er det ikke tillatt å føre opp eller endre bruk av bygning, konstruksjon eller anlegg. Terrenginngrep, endring av arealbruk eller annen virksomhet er heller ikke tillatt. Forbudet omfatter også tiltak til landbruks- eller reindriftsformål som ellers kunne vært utført uten søknad. Ny næringsvirksomhet tillates ikke. Dette omfatter også aktiviteter og bruk av arealer i nedbørsfeltet knyttet til næringsvirksomhet som ligger eller har sin hovedvirksomhet utenfor nedbørsfeltet. Nye stier, turveier og driftsveger, samt oppgradering av eksisterende stier og veger, tillates ikke. Vannverkseier kan gjøre unntak fra forbudet når tiltaket vurderes å ikke være i strid med tilfredsstillende beskyttelse av vannkilden og tilsigsområdet. Bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 11-8, 3. ledd bokstav a.

9.2 H190 sikringssone lufthavn, bestemmelser hjemlet i [pbl. § 11-8](#) tredje ledd bokstav a. Innenfor hensynssone H190_1 gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte streksymboler) på gjeldende restriksjonsplan for Mosjøen lufthavn, temakart ENMSP-08. For områder som ligger mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet. All vegetasjon skal holdes under hinderflatene.

Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190_1 skal:

- enten innarbeide høyderestriksjonene i form av egne hensynssoner på reguleringsplanene.
- eller angi bestemmelser med maksimal tillatt byggehøyde (mønehøyde) på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen for lufthavnen, temakart ENMS-P-08.

Dersom det skal benyttes byggekraner som bryter høyderestriksjonene i restriksjonsplanen, skal Avinor Mosjøen lufthavn varsles på forhånd og godkjenne kranbruken.

Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H190_2, dvs. områder med byggerestriksjoner rundt flynavigasjonsanlegg ved Mosjøen lufthavn vist med koter (røde streksymboler) på Avinors temakart ENMS-P-09, skal vurderes konkret i det enkelte tilfellet. For områder som ligger mellom de viste koter, skal byggerestriksjonene beregnes gjennom interpolasjon.

9.3 H210 og H220, støysoner, bestemmelser hjemlet i [pbl. § 11-8](#) tredje ledd bokstav a.

9.3.1 Innenfor H 210, rød støysone, bør det ikke tillates oppført støyfølsom bebyggelse. Unntak må grunngis og vurderes i tråd med retningslinje T-1442/2016.

9.3.2 Innenfor H 220, gul støysone, kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinje T-1442/2016 for behandling av støy i arealplanlegging eller senere gjeldende retningslinje. Ved søknad om byggetillatelse innenfor hensynssonene, skal det utarbeides rapport med bygningstegninger og utomhusplan som viser støyisolering/støyavskjerming i henhold til gjeldende retningslinjer og forskrifter. Nødvendige støyreducerende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.

9.4 H310 aktsomhetssoner naturfare, bestemmelser hjemlet i [pbl. § 4-3](#) og [pbl. § 11-8](#) tredje ledd bokstav a.

9.4.1 Aktsomhetszone H310_3 skred i bratt terreng og aktsomhetszone H310_4 snøskred.

Grunnlaget for sone H310_3 er NVEs aktsomhetskart for steinsprang og aktsomhetskart for jord- og flomskred; grunnlaget for H310_4 er NVEs aktsomhetskart for snøskred S3 2023. I alle plan- og byggesaker skal sikkerhet mot skred avklares gjennom reguleringsplan, evt. gjennom dispensasjonsbehandling, om sikkerheten ikke kan ansees som avklart etter følgende prosedyre:

1. Dersom tiltaket ligger innenfor H310_3, må fagkyndige vurdere om sikkerheten mot skred er tilstrekkelig i henhold til krava i [TEK17 § 7-3](#).

2. Dersom tiltaket ligger innenfor H310_4, men utenfor H310_3, gjelder følgende:

a. For tiltak etter [TEK17 § 7-3](#), 1. ledd og sikkerhetsklasse S3 må fagkyndige avklare om skredfare er reell.

b. For tiltak i sikkerhetsklasse S2 kan aktsomhetskart for snøskred S2 uten skogeffekt konsulteres.

- Dersom tiltaket ligger utenfor aktsomhetsområdet, er sikkerheten tilstrekkelig og skredfare avklart.

- Dersom S2 tiltaket ligger innenfor aktsomhetsområdet må aktsomhetskart for snøskred med skogeffekt konsulteres. Dersom tiltaket da ligger utenfor aktsomhetsområde for S2 med skogeffekt er sikkerheten tilstrekkelig, forutsatt at det blir gjort tiltak som sikrer at skogens skredforebyggende effekt blir ivaretatt i fremtiden. Alternativt må fagkyndige kartlegge skredfare som om skogen ikke er til stede, og om nødvendig dokumentere tilstrekkelig sikkerhet ved bruk av risikoreduserende tiltak.

c. For tiltak i sikkerhetsklasse S1 kan aktsomhetskart for snøskred S2 med skogeffekt konsulteres.

- Dersom tiltaket ligger utenfor aktsomhetsområdet kan tiltaket gjennomføres uten tiltak som sikrer at skogens skredforebyggende effekt blir ivaretatt.

- Dersom tiltaket ligger innenfor aktsomhetsområdet må fagkyndige kartlegge skredfare, og om nødvendig dokumentere tilstrekkelig sikkerhet ved bruk av risikoreduserende tiltak.

3. Fagkyndig kartlegging av skredfare i bratt terreng skal skje i samsvar med NVE sin [«Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng»](#).

4. Dersom spørsmålet om reell fare for skred i bratt terreng må avklares ved bruk av fagkyndig etter gjennomgang av denne prosedyren, er det krav om reguleringsplan for tiltak i sikkerhetsklasse S2 og S3 før det kan gis tillatelse til tiltaket.

9.4.2 H310_5: Aktsomhetsområde for kvikkleire; bestemmelser hjemlet i [pbl. § 4-3](#) og [pbl. § 11-8](#)

tredje ledd bokstav a. Før det kan settes i verk tiltak i hensynssonen, må det gjennomføres skredfaglige utredninger som godtgjør at kravene til sikker byggegrunn i [pbl. § 28-1](#) og [TEK17 kap. 7](#) blir oppfylt. I alle plan- og byggesaker skal sikkerhet mot skred avklares gjennom reguleringsplan, evt. gjennom dispensasjonsbehandling, om sikkerheten ikke kan ansees som avklart etter prosedyren som er beskrevet i [NVE veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred](#), tabell 3.1 (s.20) eller tilsvarende nyere veileder. Sikkerheten regnes som avklart dersom omsøkt tiltak kan fundamenteres på fast fjell eller på fundament mindre enn 2 m fra fast fjell.

K0-tiltak behandles etter vedlegg 2 til veileder 1/2019.

- 9.4.3 H320_1: Faresone flom (200-årsflom med klimapåslag); det vises det til gjeldende bestemmelser, sist fastsatt i [TEK17 § 7-2](#). Avklaring av om tiltak kan gjennomføres i tråd med denne forskriften, må skje gjennom reguleringsplan.
- 9.4.4 H320_2: Aktsomhetssone flom. For alle F2 og F3-tiltak skal sikkerhet mot flom avklares gjennom reguleringsplan i henhold til sikkerhetskrav i TEK17 §7-2 («Sikkerhet mot flom»), med mindre det aktuelle tiltak eller område ligger med større høyde over vassdraget enn maksimal vannstandsstigning.
- 9.5 H510 landbruk i pressområde**, retningslinjer hjemlet i [pbl. § 11-8](#) tredje ledd bokstav c.
Retningslinje: I pressområdene vil enhver fradeling kunne føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Ved praktisering av bestemmelsene i [jordlova § 12](#) skal vern av arealressursene til beste for dem som driver landbruk i pressområdet, prioriteres.
- 9.6 H520 hensynssone reindrift**, retningslinjer hjemlet i [pbl. § 11-8](#) tredje ledd bokstav c.
Retningslinjer: Hensynssonen omfatter flyttleier og oppsamlingsområder. [Reindriftslovens § 22](#) gir reindriftsøvere rett til fri og uhindret flytting av rein etter tradisjonelle flyttleier. Reindriftens flyttleier må ikke stenges. Kommunen har plikt til å tilby representanter for reinbeitedistriktet konsultasjon før det fattes vedtak om å godkjenne tiltak som berører reindriftsinteressene, jf. [samelovens § 4-4](#).
- 9.7 H530 Hensynssone friluftsliv**, retningslinjer hjemlet i [pbl. § 11-8](#) tredje ledd bokstav c.
Retningslinjer: I H530 skal det tas særlig hensyn til friluftslivets interesser. Områdets verdi for landbruk, natur og reindrift skal likevel ivaretas. Bolig- eller hyttebygging bør ikke tillates.
- 9.7.1 Innen hensynssone H530-2 og H530-3 (Dolstadåsen og Mosåsen) skal kommunen som grunneier prioritere hensynet til friluftslivet og skolens behov for tur- og øvingsområder.
- 9.7.2 Innen hensynssone H530-3 i Mosåsen og H530-5 langs Vefsna kan det tillates særskilt tilrettelegging for bevegelsehemmede, fast dekke på stier, lyssetting av stier, rydding av vegetasjon på utsiktspunkt og omkring Mostjønna, plassering av lekeapparat, toalettbygg m.v.
- 9.8 H590 Hensynssone mineralressurser**, retningslinjer hjemlet i [pbl. § 11-8](#) tredje ledd bokstav c.
H590 kan ikke varig nedbygges uten vurdering av konsekvenser for tilgangen til nødvendige mineralressurser.
- 9.9 Båndlegging etter naturvernloven**, retningslinjer hjemlet i [pbl. § 11-8](#) tredje ledd bokstav d.
Båndleggingssone H720 viser områder som er bandlagt etter lov om naturvern.
- 9.10 Båndlegging etter energiloven eller i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven**, retningslinjer hjemlet i [pbl. § 11-8](#) tredje ledd bokstav d.
- 9.10.1 Båndleggingssone H740_1; 40 m bredt belte langs Statnetts ledninger bandlagt etter energiloven. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.
- 9.10.2 Båndleggingssone H740_2; 30 m bredt belte langs Lineas ledninger bandlagt etter energiloven. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier. Avstandskrav kan justeres ved reguleringsplan.
- 9.10.3 Båndleggingssone H740 er brukt i LNFR-området i Hundålvassfjella. Arealet er bandlagt gjennom statlig plan og konsesjonsvedtak for vindkraftverk (Øyfjellet Wind AS).
- 9.10.4 Båndleggingssone H740_3 er brukt i LNFR-områder i Toven og Kovfjellet. Arealet er bandlagt i fire år, inntil det er gjennomført områderegulering som vurderer vindkraftutbygging og forholdet til LNFR.

Kapittel 10 Dispensasjonsbehandling

Planbeskrivelsen gir utdypende føringer for behandling av dispensasjonssøknader.

10.1 Vilkår for dispensasjonsbehandling

Det kan søkes dispensasjon fra planbestemmelsene etter [pbl. § 19-1](#).

Etter [pbl. § 19-2](#) kan kommunen innvilge dispensasjonssøknad dersom fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og dersom ikke «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt».

10.2 Saker som ikke er prinsipielle

Saker som ikke er prinsipielle kan avgjøres administrativt. Slike saker kan avgjøres raskere, og saksbehandlingsgebyret er lavere enn for prinsipielle saker.

Eksempler på saker som kan vurderes som ikke-prinsipielle er:

- omdisponering og ombygging av landbruksbygg til andre landbrukstilknyttede næringer.
- dispensasjon fra hensynssonebestemmelser når formålet med hensynssonen er avklart og ivaretatt.

10.3 Prinsipielle saker

I henhold til kommunens reglement for delegering skal prinsipielle saker forberedes administrativt og avgjøres ved politisk behandling.

Dersom et administrativt vedtak påklages, og administrasjonen vurderer klagen som en prinsipiell sak, bør klagebehandlingen avgjøres i et politisk organ.

Kommunen tar stilling til om et dispensasjonsvedtak kan få prinsipiell betydning, og denne avgjørelsen kan ikke påklages.

10.4 Retningslinjer for behandling av søknad om dispensasjon for utbygging av spredt næringsbebyggelse

Når kommunen med støtte i veilederen «[Gården som ressurs](#)» har vurdert at et bygge- og anleggstiltak ikke er i tråd med LNFR-formålet, kan det likevel vurderes tillatt gjennom en dispensasjonsbehandling, om vilkåret i [pbl. § 19-2](#) er til stede.

Ved vurdering av om vilkåra for dispensasjon er oppfylt, skal følgende vektlegges:

- 10.4.1 At tiltaket bygger på ressursene i bygda, herunder bl.a. foredling av landbruksvarer, servicenæringer og turisme
- 10.4.2 At tiltaket styrker grunnlaget for videre drift av eller bosetting på bruket
- 10.4.3 At tiltaket kan gjennomføres i tråd med lokal byggeskikk og fortrinnsvis utnytte eksisterende bygningsmasse på bruket
- 10.4.4 At tiltaket ikke er i konflikt med hensynet til kulturminnevern eller biologisk mangfold
- 10.4.5 At tiltaket ikke er til hinder for aktiv landbruksdrift eller fører til nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark
- 10.4.6 At tiltaket ikke ligger innenfor den funksjonelle strand- eller kantsonen. Unntak kan vurderes for tiltak som nettopp tar sikte på å utnytte verdier som knyttes til vassdragsforvaltning
- 10.4.7 At tiltaket ikke medfører økt bruk av avkjørsler som går direkte til E6 eller fv. 78
- 10.4.8 At tiltaket ikke skaper trafikkfare for etablert bosetting
- 10.4.9 At tiltaket ikke avhenger av fradeling av tomt i LNFR-områder.