

Reguleringsplan for Efjordveien 1204 m.fl.

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr./bnr. 302/81, 302/2, 302/82, 302/105 og 302/5.

ArealplanID 1806_2025003, dato 29.05.2026, revidert 07.08.2026

Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for næringsutvikling innen fritids- og reiseliv på Hamnes, basert på stedstilpasning og hensyn til naturmiljø, kulturmiljø, strandsonen og reindriftsinteresser.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Brønnboring og vannforsyning

- a) Det kan etableres grunnvannsbrønner for vannforsyning innenfor planområdet.
- b) Det kan gjennomføres testboring for å lokalisere egnet vannforekomst. Testboring skal gjennomføres med minst mulig arealbeslag og avsluttes med istandsetting av berørte flater.
- c) Endelig brønn med teknisk anlegg skal etableres først etter avklart egnet borepunkt. Tiltaket skal tilpasses terreng og landskap. Kabler som føres til/fra brønn skal lokaliseres slik at inngrep i uberørt natur begrenses og føres til adkomstvei i BG#1 eller andre tekniske traseer.
- d) Midlertidige riggplasser, kjørespor og anleggsarealer skal tilbakeføres etter avsluttet boring, med bruk av stedegne masser og vegetasjon der dette er mulig.

1.2 Stormflo og bølger

- a) Ny bebyggelse skal plasseres med gulvnivå over beregnet nivå for stormflo inkludert klimapåslag. Rom for varig opphold skal ha minimumshøyde underkant gulv +3,5 m NN2000.
- b) Bebyggelse og anlegg skal prosjekteres og utføres slik at de tåler belastninger fra stormflo, bølger og havnivåstigning. Brygger og anlegg i sjø skal utformes og forankres slik at de tåler lokale bølge- og strømforhold.
- c) Tekniske installasjoner og funksjoner som er følsomme for vannpåvirkning skal plasseres over sikker kote eller sikres mot skade fra stormflo og bølger.

1.3 Reindrift

- a) Tiltak innenfor planområdet skal planlegges og gjennomføres slik at reindriftens bruk av nærområdet, herunder beitebruk, kalving, flytting og oppsamlingsområder opprettholdes.
- b) Det skal ikke legges til rette for tiltak, aktivitet eller ferdsel som kommer i konflikt med reindrifts bruk av området, herunder flytt- og trekkleier, jf. reindriftsloven § 22.

1.4 Økologisk funksjonsområde – fugl (Skarstadøya yngleområde)

- a) Bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet skal gjennomføres slik at forstyrrelser av hekkende fugl begrenses. Særlig støyende eller forstyrrende tiltak, skal unngås i hekketid (april–juli).

- b) I eller i tilknytning til LNFR1 skal det etableres skilting om hensyn til hekkende fugl og naturmangfold og anmodning om aktsom ferdsel i området.

1.5 Adkomster og parkering

- a) Planområdet har hovedadkomst fra f_KV. Adkomst for eksisterende bebyggelse i LNFR1 videreføres, og holdes åpen for allmennheten.
- b) Parkering for eksisterende bruk videreføres.
- c) Parkering for FTU1 skal etableres innenfor f_P. Det skal etableres minimum 0,5 parkeringsplasser pr. gjesterom. Minimum 1 plass av parkeringsplassene for bil skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Minimum 10% av parkeringsplassene for bil skal være tilrettelagt for lading.
- d) Adkomst og parkeringsplasser skal ivareta ansatte, drift, gjester, varelevering og nødvendig transport.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Fellesbestemmelser for Fritids- og turistformål

2.1.1 Bruk

- a) Ny bebyggelse skal benyttes til fritids- og turistformål, med tilhørende teknisk infrastruktur.
- b) Innenfor fritids- og turistformål kan det utenfor byggegrenser etableres mindre tekniske installasjoner og driftsrelaterte bygg som er nødvendige for virksomheten (f.eks. tekniske skap, pumpehus, brannpunkt og mindre lager). Samlet bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 35 m². Hvert enkelt tiltak skal ha maks BYA 7 m² og maks høyde 2,0 m over gjennomsnittlig terreng. Tiltakene skal plasseres i eller i tilknytning til bygge- eller bestemmelsesområder og utformes skånsomt, og ikke være i konflikt med hensynssoner, kulturminner eller viktige naturverdier.

2.1.2 Utomhusplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan. Utomhusplan skal i den grad det er relevant vise:

- Plassering av tiltak med eksisterende bebyggelse på eiendommen.
- Adkomstvei og gangforbindelser.
- Avkjørsler og siktlinjer i vegkryss.
- Parkering.
- Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre tilsvarende konstruksjoner.
- Eksisterende og planlagt terreng.
- Overvannshåndtering.
- Plassering av avfallsløsning.
- Plassering av snøopplag etter behov og forventede snømengder.
- Ledningstraseer for eksisterende og nytt ledningsnett.

2.2 Støy

Bygg- og anleggstiltak skal etableres i tråd med gjeldende retningslinje T-1442/21 (evt. senere vedtatte retningslinjer/forskrifter som erstatter denne).

2.3 Vann og avløp

- a) Det skal etableres løsninger for vannforsyning, avløp og overvann som ivaretar behovet for sikker drift og tilstrekkelig kapasitet for planlagt bebyggelse. Avløpsløsninger skal etableres med tilfredsstillende rensing og utslippsforhold i henhold til gjeldende regelverk.
- b) Overvann skal håndteres lokalt og på en måte som i størst mulig grad opprettholder naturlige avrenningsforhold.
- c) Det skal sikres tilfredsstillende adkomst for drift, vedlikehold og kontroll av tekniske anlegg.
- d) Endelig valg av løsninger og tekniske prinsipper skal dokumenteres i VAO-notat ved søknad om igangsettingstillatelse.

2.4 Universell utforming og tilgjengelighet

- a) Alle felles innendørsarealer og publikumsrettede funksjoner skal ha universell utforming.
- b) Minimum 10 % av hyttene skal være universelt utformet.
- c) Ganglinjer, adkomster og uteoppholdsarealer skal følge eksisterende terrengformasjoner og landskap, og utformes slik at behovet for terrenginngrep begrenses. Der tekniske krav til stigning og utforming ikke kan oppfylles fullt ut uten uforholdsmessige terrenginngrep, kan det etableres stedstilpassede løsninger, forutsatt at overordnet tilgjengelighet ivaretas og sentrale fellesfunksjoner har universelt utformet adkomst.

2.5 Bestemmelser for Felt FTU1

2.5.1 Bruk

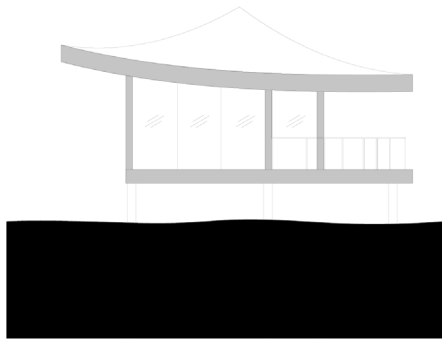
- a) Innenfor felt FTU1 kan det etableres bebyggelse og anlegg for overnatting, brygge- og sjørelaterte funksjoner samt felles- og servicefunksjoner som understøtter hovedformålet. Dette omfatter bebyggelse for gjesteopphold, servering, fellesopphold, velvære og nødvendige tilhørende tekniske funksjoner.
- b) Innenfor felt FTU1 kan det etableres gangveier på terreng gjennom grusveier og/eller hevede gangveier i tre innenfor byggegrenser og bestemmelsesområder.

2.5.2 Plassering, høyder og utnyttelse

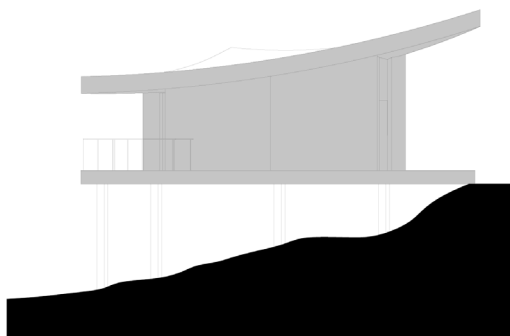
- a) Ny bebyggelse skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser og maksimale høyder.
- b) Maksimal BYA ny bebyggelse: 2 100 m².
- c) Maksimal BYA gangveier, mindre tekniske bygg og anlegg nødvendig for drift og vedlikehold: 1 250 m².

2.5.3 Utforming og estetikk

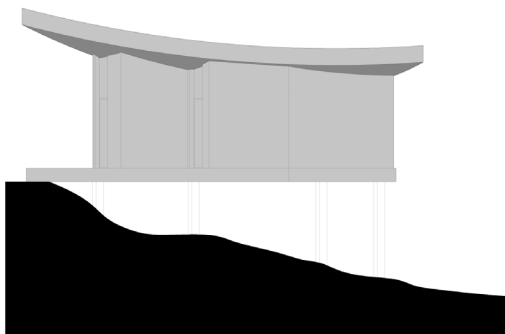
- a) Bebyggelse for opphold og rekreasjon innenfor felt FTU1 skal etableres iht. prinsipper illustrert under:



Prinsipper for fasader mot sjø og utsyn



Prinsipper for fasade mot nabohytte



Prinsipper for fasade mot nabohytte

- b) Bebyggelse skal ha tre som hovedmateriale. Materialer og detaljer skal være av høy kvalitet, både arkitektonisk, bruksmessig og tåle fuktighet, vind og temperatursvingninger.
- c) Bebyggelse skal etableres på påler.
- d) Bygningsmessige elementer som trapper, rekkverk og tekniske installasjoner m.m. skal innlemmes i den arkitektoniske utformingen.
- e) Takene skal vurderes som del av områdets landskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

- f) Gangveier skal følge terreng og kan etableres som grusveier eller hevede gangveier i tre. Terrenginngrep skal begrenses til det som er nødvendig for etablering, drift og vedlikehold av gangveiene.

2.6 Bestemmelser for Felt FTU2

2.6.1 Bruk og utnyttelse

- a) Innenfor FTU2 tillates bebyggelse og anlegg for tekniske installasjoner, drift, lager, logistikk og andre funksjoner som er nødvendige for å sikre gjennomføring og daglig drift av hovedformålet.
- b) Maksimal BYA for eksisterende og ny bebyggelse i FTU2 er 220 m².

2.6.2 Plassering og høyder

- a) Ny bebyggelse skal etableres innenfor byggegrenser og maksimale høyder som vist i plankartet.
- b) Bebyggelse som inngår i planen, skal videreføres og inngå som del av den videre utviklingen av området. Der dette ikke lar seg gjennomføre på grunn av dokumenterte tekniske- eller tilstandsmessige hindringer, kan bebyggelsen erstattes med ny bebyggelse med tilnærmet lik utforming.
- c) Ny bebyggelse skal utformes etter prinsipper fra eksisterende bebyggelse i området. Det innebærer takform, materialbruk og volumoppbygging.

2.7 Bestemmelser for Felt FTU3

2.7.1 Bebyggelse og bruk

- a) Eksisterende bebygd areal og bruk i felt FTU3 kan videreføres.
- b) Ved behov for reetablering av eksisterende bebyggelse i FTU3 skal ny bebyggelse ha tilnærmet samme plassering, volum, høyder og arkitektoniske hovedgrep som opprinnelig bebyggelse, tilpasset dagens tekniske krav.

2.8 Bestemmelser for Felt FTU4

2.8.1 Bebyggelse og bruk

- a) Innenfor felt FTU4 kan det etableres ny bebyggelse og anlegg for gårdsdrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, som har tilknytning til hovedbruket og er basert på eiendommens ressursgrunnlag. Dette kan omfatte foredling, gårdsturisme, felleslokaler, drifts- og tekniske bygninger samt nødvendige ansattboliger knyttet til virksomheten. Feltet kan også benyttes til bebyggelse og anlegg knyttet til fritids- og turistformål.
- b) Ny bebyggelse skal utformes med prinsipper for volum, høyder, plassering og arkitektonisk uttrykk som bygger videre på eksisterende bebyggelse, tunstruktur og landskap på eiendommen, og bidra til en helhetlig og stedstilpasset utvikling.

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

3.1 o_V - Efjordveien

o_V skal være offentlig.

3.2 o_AVG_1-2 - Annen veggrunn – grøntareal

o_AVG_1-2 skal være offentlig.

3.3 f_KV - avkjørsel

f_KV skal være felles FTU1-4.

3.4 f_P – parkering

- a) f_P skal være felles for felt FTU1-4.
- b) Innenfor f_P kan det etableres parkering, ladeplasser, nettstasjon/trafo og driftsbygning/miljøstasjon.
- c) Driftsbygg/miljøstasjon skal ha maksimal BYA 25 m² og maksimal høyde 3,5 meter over gjennomsnittlig terreng.

4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (pbl. § 12-5 nr. 5)

4.1 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

4.1.1 LNFR1 (Natur- og friluftsmål, reindrift og kulturmiljø)

LNFR1 skal forbli ubebygget og benyttes som natur- og landskapsområde. Naturmiljø, friluftsinnteresser, kulturmiljø, reindrift, landskap og økologiske sammenhenger skal ivaretas.

4.1.2 LNFR2 (Landbruk)

- a) Området skal benyttes til landbruk, herunder jordbruk, skogbruk og gårdsrelatert virksomhet.
- b) Dyrka og dyrkbar jord skal bevares som ressursgrunnlag for landbruksdrift, og skal ikke bebygges eller brukes til tiltak som medfører nedbygging, oppdeling eller vesentlig forringelse.
- c) Tiltak innenfor området skal tilpasses driftsforhold og ikke vanskeliggjøre framtidig jordbruksdrift.
- d) Ved nydyrking skal det ivaretas vegetasjonssone mot vassdrag på minimum 6 meter. Nydyrking av myr eller tiltak som kan forårsake drenering av myr er ikke tillatt.

4.1.3 LNFR3 (Friluftsliv)

- a) Området skal benyttes til friluftsmål og inngår som del av allment tilgjengelig strandsone.
- b) Strandsonen skal reetableres og framstå med et naturlig preg.
- c) Innenfor området kan det etableres enkel tilrettelegging for friluftsliv, herunder sti eller adkomst for gående og syklende. Tiltak skal ha enkel standard og tilpasses terreng og landskap.
- d) Det tillates ikke bebyggelse, tekniske anlegg eller tiltak som hindrer allmenn ferdsel eller privatiserer området.

5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 12-5 nr. 6)

- a) Innenfor området kan eksisterende molo fjernes. Etablering av flytebrygger og andre faste flytende tiltak kan kun etableres i angitte bestemmelsesområder.
- b) For etablering, vedlikehold og restaurering av strandsonen tillates uttak, flytting og omfordeling av sandmasser fra sjøbunn og sandtak innenfor planområdet, samt tilførsel av egnede sandmasser fra eksterne kilder.
- c) Tiltak i sjø skal gjennomføres på en skånsom måte slik at partikkelspredning begrenses og vannkvaliteten i området ikke forringes.
- d) Tiltak skal utformes slik at hensynet til natur, landskap og allmenn ferdsel i sjø ivaretas.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

6 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

6.1 Sikringssone – friskt H140

Innenfor frisktlinjene skal det ikke være beplantning, gjerder, byggverk, møblering, snøopplag eller annet som hindrer sikt over 0,5 meter. Siktsonene kan tilpasses avkjørsler i detaljprosjektering.

7 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

7.1 Hensynssone – hensyn reindrift H520

Innenfor hensynssone reindrift skal arealbruken ikke vanskeliggjøre reindriftens bruk av området til beite, flytting eller oppsamling. Det skal ikke gjennomføres tiltak som kan medføre varige barrierer, vesentlige terrenginngrep eller økt forstyrrelser.

7.2 Hensynssone – hensyn grønnstruktur H540

7.2.1 Fellesbestemmelser for hensynssone H540

Innenfor hensynssoner H540 skal registrerte naturtyper og økologiske funksjonsområder ivaretas. Tiltak og arealbruk skal utformes slik at naturverdienes økologiske funksjoner, struktur og artssammensetning ikke forringes.

7.2.2 H540_1-3 Strandeng (Efjordveien strandeng, Hamnes strandeng og Kvannvika strandeng)

- Hensynssonen skal ivareta strandeng som rødlistet naturtype (VU) og sikre naturtypens økologiske funksjoner.
- Det tillates ikke tiltak som medfører terrenginngrep, oppfylling, graving, kjøring, nydyrking eller annen fysisk påvirkning innen strandengarealene.
- Ferdseil skal begrenses til etablerte gangforbindelser. Det tillates ikke etablering av stier, snarveier eller andre tiltak som kan medføre tråkkslitasje i strandengen.
- Midlertidige rigg- eller anleggsområder innen hensynssonen er ikke tillatt. Eventuelle utilsiktede skader skal istandsettes etter avsluttet anleggsarbeid med bruk av stedegen masse og vegetasjon.

7.2.3 H540_4 Boreal hei (Hamnes boreal hei)

- Hensynssonen skal ivareta boreal hei som rødlistet naturtype (VU), inkludert sammenhengende heivegetasjon og økologiske prosesser.
- Inngrep i boreal hei skal begrenses til det som er direkte vist i plankartet eller øvrige bestemmelser. Ytterligere inngrep eller utvidelse av byggeområder tillates ikke.
- Brønnboring kan tillates innenfor hensynssone boreal hei, forutsatt at inngrep begrenses i omfang, tiltaket gjennomføres skånsomt og midlertidige anleggsarealer istandsettes etter avsluttet arbeid.
- Der bebyggelse og tekniske anlegg er tillatt, skal disse plasseres og fundamenteres slik at varig skade på heivegetasjon begrenses.
- Istandsetting etter anleggsarbeid skal skje med stedegen vegetasjon.

7.2.4 H540_5 Nedbørsmyr (Hamnes nedbørsmyr)

- Hensynssonen skal ivareta nedbørsmyr og sikre myras hydrologiske forhold.

- b) Det tillates ikke terrenginngrep, drenering, grøfting, masseutskifting eller annen påvirkning som kan endre myras vannbalanse.
- c) Tiltak i tilgrensende områder skal utformes slik at overflateavrenning, tilførsel av næringsstoffer eller forurensning til myrområdet unngås.

7.2.5 H540_6 Våtdrag / økologisk funksjonsområde (Efjordveien våtdrag)

- a) Hensynssonen skal ivareta våtdraget som økologisk funksjonsområde for våtmarkstilknyttede arter, herunder nær truet planteart.
- b) Det skal ikke gjøres tiltak som kan påvirke vannføring, vannkvalitet eller kantvegetasjon.
- c) Midlertidige inngrep i forbindelse med anleggsarbeid skal istandsettes etter avsluttet arbeid slik at funksjonsområdet tilbakeføres eller forbedres.

7.3 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

7.3.1 H570 – Bevaring kulturmiljø (Hamnes)

Hensynssonen skal ivareta kulturmiljøet på Hamnes, landskap og automatisk fredete kulturminner inngår i en helhet. Det tillates ikke nye tiltak innenfor hensynssonen. Med nye tiltak menes ny bebyggelse, tilbygg, terrenginngrep, veger, teknisk infrastruktur, installasjoner eller andre fysiske inngrep. Eksisterende terreng, vegetasjon og bebyggelsesstruktur skal opprettholdes.

8 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (pbl. § 11-8 d)

8.1.1 H730_1 – Båndlegging etter kulturminneloven – gravfelt

Hensynssonen omfatter automatisk fredet gravfelt. Innenfor sonen tillates ikke tiltak eller inngrep som kan skade, endre eller tildekke kulturminnet, herunder terrenginngrep eller annen fysisk påvirkning. Området skal opprettholdes i sin eksisterende tilstand.

8.1.2 H730_2 – Båndlegging etter kulturminneloven – gravrøys

Hensynssonen omfatter automatisk fredet gravrøys med tilhørende sikringssone. Innenfor sonen tillates ikke tiltak eller inngrep som kan skade, endre eller tildekke kulturminnet. Sikringssonen skal ivareta kulturminnets synlighet og landskapsmessige plassering.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

9 Bestemmelsesområde BG #1 (Kjørbar vei)

- a) I bestemmelsesområde #1 kan det etableres kjørbare adkomstvei.
- b) Veien skal utformes som gruslagt adkomstveg og dimensjoneres for nødvendig kjøring, herunder varelevering, renovasjon og brann- og redningskjøretøy.
- c) Adkomstveg skal terrengtilpasses. Masseuttak, fyllinger og skjæringer skal begrenses til det som er nødvendig for etablering av vegen.
- d) Midlertidige anleggsområder skal istandsettes etter avsluttet anleggsarbeid.

10 Bestemmelsesområde BG #2 (tiltak i sjø)

I bestemmelsesområde #2 kan det etableres flytebrygge, bølgebryter og andre flytende anlegg som bygger opp under fritids- og turistformål.

11 Bestemmelsesområde BG# 3-6 (gangveier og forbindelser)

I bestemmelsesområde #3-6 kan det etableres gangveier som følger terreng. Gangveier kan utføres som grusveier på terreng eller som hevede gangveier i tre. Terrenginngrep skal begrenses til arealer som er nødvendige for etablering, drift og vedlikehold av gangveiene.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

12 Før rammetillatelse

- a) Ved søknad om rammetillatelse for nye bygge- og anleggstiltak skal det foreligge utomhusplan som viser tiltaket og nødvendige arealer.
- b) Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et VAO-notat som redegjør for løsninger for vannforsyning, avløp og overvann innenfor planområdet.
- c) VAO-notatet skal dokumentere:
 - a. prinsipp for vannforsyning, herunder valg av løsning og kapasitet
 - b. prinsipp for avløpshåndtering, inkludert rensing og utslipp til resipient
 - c. håndtering av overvann, herunder hvordan naturlige avrenningsmønstre ivaretas
- d) plassering og utførelse av tekniske anlegg, herunder ledningstraseer og installasjoner
- e) Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at brann- og redningsforhold, herunder brannsikkerhet i både anleggs- og driftsfase, tilgang til slokkevann og tilrettelegging for innsats, er tilfredsstillende ivaretatt.

13 Før igangsettingstillatelse

- a) Ved søknad om igangsettingstillatelse for f_KV og f_P skal det foreligge byggeplan for avkjørsel til o_V – Ejfjordveien. Byggeplan skal være godkjent av Nordland Fylkeskommune.
- b) Ved søknad om igangsettingstillatelse for tiltak i sjø skal det foreligge dokumentasjon som redegjør for:
 - a. hvordan tiltakene gjennomføres i tråd med vannforskriften og gjeldende miljømål.
 - b. hvordan partikkelspredning begrenses.
 - c. hvordan hensyn til marine naturtyper og økologiske funksjonsområder ivaretas.
 - d. plassering og utførelse av tekniske tiltak i sjø, herunder utslippspunkt, med hensyn til strømforhold, dybde og naturverdier.
- c) Ved søknad om igangsettelse av tiltak skal det redegjøres for hvordan hensynet til reindrift er ivaretatt i anleggs- og driftsfase, herunder planlagt anleggsperiode og tilpasninger, avgrensning av aktivitet og ferdsel og oppfølging av dialog med berørt reinbeitedistrikt.
- d) Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres hvordan hensynet til naturmangfold er ivaretatt i anleggs- og driftsfase, herunder gjennomføring av tiltak i sjø og strandsone, håndtering av masser og terrenginngrep, og eventuelle avbøtende tiltak.
- e) Sammen med søknad om igangsetting av brønnboring skal følgende dokumentasjon foreligge:
 - a. kart som viser planlagt borepunkt, riggareal og adkomst
 - b. redegjørelse for hvordan inngrep i natur begrenses og istandsettes
- f) Sammen med søknad om etablering av permanent brønn og teknisk anlegg skal følgende dokumentasjon foreligge:
 - a. resultat fra testboring og valg av endelig borepunkt
 - b. plassering av permanent brønn og tekniske installasjoner

- c. plan for tilbakeføring av midlertidige inngrep

14 Før bebyggelse tas i bruk

- a) Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor felt FTU1 skal o_V, f_KV og f_P være etablert i tråd med godkjent byggeplan.
- b) Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor FTU1 skal molo være fjernet og strandsone istandsatt for allmenn bruk iht. til godkjent utomhusplan.
- c) Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse skal vann, avløpsløsninger og nødvendig teknisk infrastruktur være etablert iht. godkjente planer.
- d) Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse skal LNFR1 ha skilting om hensyn til naturverdier og fugleliv.