



RØST KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

PlanID:

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 27.02.2026

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) :

§1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 27.02.2026.

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er tilrettelegging for nytt næringsområde for fiskerirelaterte virksomheter, moloer, nytt kaianlegg og ny adkomstvei. Området reguleres til følgende formål jf. plan- og bygningsloven § 12-5:

12-5. Nr. 1- Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BF-1 til BF-8
Fritidsbebyggelse-konsentrert	FK-1 og FK-2
Forretninger	F-1 og F-2
Utleiehytter	UFB
Eksisterende næringsbebyggelse	E-N-1 til E-N-36
Fremtidig næringsbebyggelse	F-N-1 til F-N-7
Hotell/overnatting	H
Øvrige kommunaltekniske anlegg	o_komm
Sjøhus	Sjøhus
Bolig/tjenesteyting	B/N

12-5. Nr. 2- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg	o_SKV1 til o_SKV8 og SKV9
Gang-/sykkelveg	o_SGS1 til o_SGS9
Annen veggrunn - tekniske anlegg	o_SVT1 og o_SVT2
Annen veggrunn - grøntareal	

Kai	o_Kai_1 til o_Kai_3 og f_Kai_4
Parkeringsplasser	o_P1-2, f_P3

12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	LNRF1-35
---	----------

12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Bruk og vern av sjø og vassdrag	Sjø
Farleder	o_Farleder-1
Havneområde i sjø	o_HS-1 til o_HS-7
Småbåthavn	SBH-1 til SBH-4
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	o_Område for molo

12-6 – Hensynssoner

Frisikt	H140_1 til H140_23
Hensyn landskap	H550_1 og H550_2
Bevaring naturmiljø	H560_1 til H560_3
Bevaring kulturmiljø	H570_1 til H570_4

12-7 – Bestemmelsesområde

Midlertidig bygge- og anleggsområde	#1-5
-------------------------------------	------

§3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Vann og avløp

Før det gis igangsettingstillatelse for bygninger og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent VA-plan, herunder for håndtering av overvann. Planen skal godkjennes av Røst kommune.

3.2 Automatisk freda kulturminne

- a) Dersom gjenstander, konstruksjoner eller andre funn blir oppdaget ved arbeid i grunnen (gravearbeid), skal arbeidet stanses øyeblikkelig og kulturvernmyndighetene varsles, jf. Lov om kulturminner § 8,2. ledd.
- b) Det tillates ikke igangsatt bygge- og anleggstiltak på Lyngvær innen sjøhusområde, F-N-6 til F-N-7 og veganlegg på Kårøya før arkeologiske undersøkelser er gjennomført og klarert av Fylkeskommunen.
- c) Skulle det under anleggsarbeid komme fram spor etter eldre aktivitet i området, må tiltaket umiddelbart stanses. Melding sendes Sámediggi – Sametinget omgående, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.

3.3 Tilgjengelighet

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn i planområdet i den utstrekning det er naturlig i forhold til funksjon og formål.

3.4 Parkering

Byggesøknad skal redegjøre for krav til parkering iht. kommunale vedtak.

3.5 Avfall

I forbindelse med søknad om tiltak skal det gjøres rede for valgt avfallsbehandling, etter avfallstype. Redegjørelsen skal omfatte adkomstforhold for renovasjonsbil. Valgt avfallsløsning skal godkjennes i forbindelse med igangsettingstillatelsen.

3.6 Forurensning

- a) Forurensningsforskriftens § 15 stiller krav til utslipp ved oljeholdig avløpsvann. Det må søkes om utslippstillatelse jamfør forskriftenes § 15-4.
- b) Det vises til PBL 12-7 nr. 12. For virksomhetstype som kan gi forurensningsrisiko (gass, eksplosjonsfare, overflateavrenning, støy, støv, lukt, forsøpling) for de tilstøtende arealer utover det annet regelverk regulerer, kan kommunen kreve at det utarbeides detaljregulering med planprogram før etableringen blir akseptert.

3.7 Støy

Gjeldende nasjonale retningslinjer for støy skal legges til grunn for gjennomføring av tiltak. Bestemmelsene gjelder både for planområdet og i eksisterende omkringingstøymføintlige arealer. Enkeltkilder for støy skal rettes bort fra boligområder. Det er tillatt å opparbeide nødvendig støyskjerming innenfor planområdet.

3.8 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak skal det innsendes detaljert og høydesatt utomhusplan/situasjonsplan for den del av planområdet det søkes om tillatelse for. Planen skal redegjøre for plassering av bygg (kote overkant gulv). Interne veier og plasser, avkjørsel, gangareal,

varelevering, renovasjon, parkering og andre arealavgrensende tiltak skal inngå i planen. Utomhusplan skal være godkjent før brukstillatelse kan gis.

3.9 Nederste kote

Opparbeidet terrengnivå skal ikke legges lavere enn kote +3.00 m og overkant innvendig gulv i bygg skal ikke legges lavere enn kote +3.05 m. Dette gjelder for all fremtidig bebyggelse uavhengig om det er på nye eller eksisterende områder.

3.10 Avkjørsler fra fylkesveg

For alle tiltak i direkte tilknytning til fylkesveg skal situasjonsplan jfr. pkt. 3.8 godkjennes av vegeier før det gis igangsettelsestillatelse. Avkjørslene skal utformes i henhold til Statens vegvesens vegnormal N100. Avkjørsler er vist med juridisk pil i plankartet.

3.11 Anleggsarbeider og biologisk mangfold

a) Områdenes biologiske mangfold skal så langt det lar seg gjøre ivaretas, og spesielt skal inngrep vurderes i forhold til hekkelokaliteter for krykkje (Kårøya).

b) I forbindelse med byggesøknad skal det vurderes sikringstiltak i forhold til predasjon på krykkjebestanden på Kårøya/Lyngvær.

c) Dersom et tiltak kan komme i berøring med fremmede arter, skal dette vurderes av en person med fagkompetanse før anleggsarbeidet igangsettes. Det skal utarbeides en tiltaksplan for håndtering av fremmedartene etter en til hver tids gjeldende forskrift.

3.12 Plassering og utforming

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Ny bebyggelse skal utformes på en slik måte at området framstår med et godt helhetlig preg (volum, materialbruk, farger). Der ikke annet er begrenset av byggegrense kan det etableres kaianlegg i tilknytning til næringsanleggene.

3.13 Restriksjonsplanen for Røst lufthavn

Det må ikke etableres bygninger, tilbygg, kraner, konstruksjoner eller oppankres borerigger eller andre større fartøyer/konstruksjoner som gjennomtrenger høyderestriksjonsflatene i gjeldende restriksjonsplan for Røst lufthavn. Dersom det skal benyttes byggekraner (tårnkraner/mobilkraner) som bryter høyderestriksjonsflatene, må tiltakshaver utarbeide risikoanalyse etter anerkjent standard for å fastslå om det er akseptabelt i forhold til flysikkerheten. Risikoanalysen skal sendes Avinor på forhånd, som grunnlag til en eventuell dispersjonssøknad til Luftfartstilsynet.

3.13.1 Farlige eller villedende lys

Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Røst lufthavn skal det utarbeides en belyningsplan for utbygging innenfor planområdet som skal oversendes Avinor for vurdering og godkjenning.

3.13.2 Radiotekniske vurderinger

Ved etablering av alle nye bygg/påbygg/anlegg, bruk av mudringsbåt eller oppankring av borerigg/fartøyer over kote 26 meter over havet skal tiltakshaver sende søknad til Avinor for avklaring av behov for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete tegninger (fasade, mudringsbåt, borerigg/fartøyer), tegninger av tak, materialvalg, plassering/oppankring og fasaderetning.

3.13.3 Sprengningsarbeider – varsling

Tiltakshaver skal av hensyn til flysikkerheten opprette en skriftlig prosedyre om forhåndsvarsling og samordning av sprengningsarbeider med kontrolltårnet ved Røst lufthavn. Kravet gjelder ikke ved ev. sprenging under vann.

3.14 Sikring av sjøvannskvalitet

I forbindelse med anleggsvirksomhet som innebærer utfylling eller mudring i sjø skal vannkvaliteten i sjøvannsinntakene ikke forringes. Program for overvåkning av skal tiltakets miljøpåvirkning skal inngå som del av byggesøknad/søknad om tiltak. Overvåkningsprogrammet skal gjøre rede for overvåkning av aktiviteter som kan påvirke vannkvaliteten i vanninntakene, samt redegjøre for avbøtende tiltak.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BF-1 til BF-8) og bolig/tjenesteyting (B/N)

- a) Ved søknad om nye tiltak skal det utarbeides situasjonsplan jfr. pkt. 3.8.
- b) Utnyttingsgraden skal være maksimum 30 % BYA.

4.2 Fritidsbebyggelse – konsentrert (FK-1 og FK-2).

- a) Det tillates ført opp fritidsbebyggelse og nødvendig parkering på disse arealene, FK-1 og 2.
- b) For FK-1 skal bruksareal ikke overstige 40 % BYA. For FK-2 skal tillatt bruksareal ikke overstige 67 % BYA.
- c) Gesimshøyde: høyden fra skjæringslinja mellom utvendig vegg- og takflate, til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, denne skal ikke overstige 5 meter.
- d) Mønehøyde: høyden fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, denne skal ikke overstige 7,5 meter.
- e) For hver enhet skal det være minst 1 biloppstillingsplass.

4.3 Forretninger (F-1 og F-2)

- a) Arealet tillates brukt til forretningsvirksomhet
- b) For F-2 skal bruksareal ikke overstige 200 m² BYA.
- c) Gesimshøyde: høyden fra skjæringslinja mellom utvendig vegg- og takflate, til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, denne skal ikke overstige 9 meter.
- d) Mønehøyde: høyden fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, denne skal ikke overstige 12 meter.

4.4 Utleiehytter (UFB)

- a) Det tillates ført opp utleiehytter og nødvendig parkering på arealet UFB.

b) For UFB skal bruksareal ikke overstige 750 m² BYA.

c) Gesimshøyde: høyden fra skjæringslinja mellom utvendig vegg- og takflate, til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, denne skal ikke overstige 5 meter.

Mønehøyde: høyden fra overkant møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen, denne skal ikke overstige 7,5 meter.

d) For hver enhet skal det være minst 1 biloppstillingsplass.

4.4.1 Eksisterende næringsbebyggelse (E-N-1 til E-N-36)

a) Dette er eksisterende næringsområder. Ved bygging i disse områdene skal det omsøkes på vanlig måte til kommunen. Plassering på tomt, høyder, utnyttelse og adkomstforhold må vises på kart/tegninger og vedlegges byggesøknad. Retningslinjene satt i kommuneplanenes arealdel er gjeldende.

b) Områder skal ha en utnyttelsesgrad på min. 50 % BYA

c) Innenfor planens angitte hjellområder (som vist i tabellen under) tillates det kun tiltak relatert til slik/områdets eksisterende virksomhet. Tillatt BYA er 100 %.

Hjellområder
E-N-4
E-N-5
E-N-8
E-N-11
E-N-14
E-N-15
E-N-16
E-N-17
E-N-18
E-N-19
E-N-22
E-N-26
E-N-28
E-N-30
E-N-33

d) Maks gesimshøyde 12 m over gjennomsnittlig planert terreng. På en mindre del av bygning kan det aksepteres oppstikk for ventilasjon/pipe i tillegg.

4.4.2 Fremtidig næringsbebyggelse (F-N-1 til F-N-7)

a) Område F-N-6 skal ha en utnyttelsesgrad på min 50 % BYA før F-N-7 kan bygges ut.

b) Innenfor F-N-1 og F-N-3-7 er maks. gesimshøyde 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. På en mindre del av bygning kan det aksepteres oppstikk for ventilasjon/pipe i tillegg. Opparbeidet terrengnivå skal ikke legges lavere enn kote +3.00.

c) Innenfor F-N-2 er min. høyde på opparbeidet terreng kote + 3,0 og maks. høyde på opparbeidet terreng kote + 3,5. Det tillates mellomlagring av overskuddsmasser høyere enn kote + 3,5 innenfor

felt F_N-2. Maks. gesims- og mønehøyde er henholdsvis kote +10,5 og kote +13,0.

d) Innenfor F-N-2 skal sammenhengende fasader som utgjør en total lengde på mer enn 20 meter brytes opp med overganger i farger, materialbruk eller volum og forskyvninger. Takvinkel skal være min. 13 grader.

e) Innenfor F-N-2 skal bebyggelsen ha trekledning malt i farger som er vanlig benyttet på Røst, som f.eks. rød, hvit eller lys gul. Det tillates ikke plasthaller e.l.

f) Innenfor F-N-4 tillates ikke anleggsvirksomhet i hekketiden.

4.5 Hotell (H)

a) Arealet skal brukes til hotell-/turismeformål.

b) % BYA skal ikke overstige 30 %.

c) Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 9 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

4.6 Øvrige kommunaltekniske anlegg (o_komm)

a) Arealet tillates benyttet til mast for telekommunikasjon.

4.7 Sjøhus (Sjøhus)

a) Utforming av sjøhusområdet må ses i sammenheng med småbåthavna SBH-3.

b) For bebyggelsen gjelder:

- Skal ha takvinkel mellom 20°- 35°
- Gesimshøyde på max. 6,0 m
- Grunnflate på max. 100 m²
- Kan ikke innredes for varig opphold
- Bruksendring til fritidsbolig, rorbu, turistanlegg eller bolig tillates ikke

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg (o_SKV1-8, SKV9)

a) o_SKV1-8

Her kan det opparbeides offentlig kjøreveg som vist i plankart og tegninger.

b) SKV9

SKV9 er privat adkomstveg ut til E-N-35.

5.2 Gang-/sykkelveg (o_SGS1-9)

a) Her kan det opparbeides offentlig gang-/sykkelveg som vist i plankart og tegninger.

5.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_SVT1-2)

a) o_SVT1-2 skal benyttes til rabatt mellom kjøreveg og gang-/sykkelveg.

5.4 Annen veggrunn – grøntareal

a) Arealer avsatt til formålet skal benyttes til grøft/sideareal til kjøreveger og gang-/sykkelveger.

5.5 Kai (o_Kai_1 til o_Kai_3, f_Kai4_4)

a) Innenfor o_Kai_1-2 kan det opparbeides liggekai for fiskeflåten på Røst.

b) Ved o_Kai_2 skal rekkverk i henhold til gjeldende norm settes opp mellom fortau og kai. Byggetegninger for tiltak her må sendes vegeier til gjennomgang før byggingen starter.

c) o_Kai_3 omfatter fergekai.

d) f_Kai_4 er felles for brukerne.

e) For veganlegg, utfylling og kaianlegg skal det foreligge geoteknisk vurdering før igangsettelse av nye tiltak godkjennes.

5.6 Parkeringsplasser (o_P1-2, f_P3)

a) f_P3 er felles parkering for F-2, FK-1 og FK-2.

b) o_P1 og o_P2 skal opparbeides etter gjeldende vegnormal og adskilles tilstrekkelig fra omkringliggende trafikkareal.

§6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6.1 Farleder (o_Farleder-1)

a) Området er avsatt som ferdsels- og manøvreringsområde for sjøtrafikk. Det er ikke tillatt med anlegg eller innretninger som kan være til hinder for dette.

b) Utdyping av sjøområdene tillates.

6.2 Havneområde i sjø (o_HS-1-7)

a) Områdene skal benyttes for å gi tilgang til havner/kaier/bryggeanlegg og forankring langs disse. Det tillates ikke tiltak som kan være til hinder for dette.

b) Det kan tillates opparbeidelse av nye bryggeanlegg, men ikke slik at det er til hinder for ferdsel og manøvrering ved eksisterende anlegg.

c) Utdyping av sjøområdene tillates innenfor felt o_HS-2.

6.3 Småbåthavn (SBH-1-3, o_SBH-4)

Innenfor formålet tillates å etablere småbåthavn. Utforming av SHB-3 må ses i sammenheng med

sjøhusområdet.

Utdyping av sjøområdene tillates innfor o_SBH-4.

6.4 Område for Molo (o_Område for molo)

a) I dette området skal det opparbeides moloer. Moloene er illustrasjoner og plasseringen kan bli litt forskjellig fra det som er illustrert.

b) Maks. høyde på moloer er kote + 6,5.

c) I anleggsfasen tillates det opparbeidet en sammenhengende molo, men i permanent situasjon skal det være en omtrentlig midtstilt åpning for ferdsel med mindre fartøy.

d) Molo tillates forankret i Tjeldingsholmen. Dette skal utføres på en måte som gir minst mulig permanent inngrep i terreng i holmen og som endrer profilet på holmen i minst mulig grad.

§7 LANDBRUKS-, NATUR – OG FRILUFTSFORMÅL

7.1 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNF1-35)

Områdene skal brukes som LNFR-områder, med hovedvekt på friluftsliv. Det tillates ikke nybygg av fritidsbebyggelse, anlegg eller tilretteleggingstiltak i områdene. Eksisterende fritidsbebyggelse tillates opprettholdt.

§8 HENSYNSSONER

8.1 Frisikt (H140_1-23)

Innenfor de viste frisiktsonene skal vegetasjon ikke hindre nødvendig sikt. Sikthindrende elementer kan maksimalt stikke 0,5 meter over vegdekket på tilstøtende veg. Enkeltstående lysmaster, skiltstolper, oppstammede trær og lignende anses ikke som sikthindrende.

8.2 Landskap (H550_1-2)

Hensynssonene skal fungere som en skjerming mot Kårøya, hotellet, Glea og Røstlandet. Det er ikke tillatt å etablere bebyggelse eller gjøre terrenginngrep i disse områdene.

8.3 Bevaring naturmiljø (H560_1-3)

a) Hensynssone H560_1 skal sikre bevaring av biologisk mangfold i dam, inkludert kantsoner. Det er ikke tillatt å drive virksomhet, oppføre bygg eller anlegg som kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde.

b) Hensynssone H560_2 omfatter naturtype semi-naturlig strandeng. Naturtypen skal søkes ivaretatt ved å videreføre praksis med sommerbeite/slått.

c) Hensynssone H560_3 omfatter naturtype beitelandskap. Naturtypen skal søkes ivaretatt ved å videreføre praksis med sommerbeite/slått.

8.4 Bevaring kulturminner (H570_1-4)

a) Det er forbudt å rive bygningene. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykket skal bevares,

mens en eventuell tilbakeføring skal bygge på dokumentert kunnskap.

b) Ved reparasjon og istandsetting av eksteriøret skal så lite som mulig av opprinnelige/eldre materialer skiftes ut. Regional kulturminnemyndighet skal konsulteres og er høringsinstans i byggesaker som berører hensynssonen.

c) H570_4 omfatter telefonkiosk ved fergetermin.

§9 MIDLERTIDIG BYGGE- OG ANLEGGSSOMRÅDE (#1-5)

a) Midlertidige anleggs- og riggområder på land kan benyttes til all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av tiltaket som f.eks. lagerplass, midlertidige bygninger (brakker), mellomlagring og permanent lagring av masser i forbindelse med fyllinger og skjæringer, parkering av anleggsmaskiner og terrengtilpasning av sideterreng.

b) #1-2 tillates benyttet i forbindelse med opparbeidelse av moloer. Det tillates oppfyllinger for ilandsetting av maskiner og utstyr. Etter at anleggsfasen er over, skal fyllinger fjernes.

c) Etter avsluttet anleggsfase opphører de midlertidige anleggs- og riggområdene og områdene skal ryddes, istandsettes og tilbakeføres til det forhold som er angitt i reguleringsplanen. Dette skal senest gjøres innen påfølgende sommersesong.

§10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) Det skal fremlegges geoteknisk vurdering for tiltak som omfatter fyllinger i sjø

b) På Lyngvær skal område F-N-6 være ferdig utbygget med minimum 50 % BYA før det tillates terrenginngrep eller utbyggings tiltak i område F-N-7.

c) Det skal utarbeides og godkjennes et miljøoppfølgingsprogram for ivaretagelse av sjøvannkvalitet før anleggsvirksomhet i sjø kan tillates.

d) Vegutvidelse, parkering, fortau og rekkverk langs sjøfylling skal ferdigstilles før ny kai kan tas i bruk.