

An aerial photograph of a large, forested island. The trees are in various stages of autumn, showing shades of yellow, orange, and green. Several small buildings, including a red one and a dark one, are scattered across the island. The island is surrounded by a calm body of water, and a small pier or dock is visible on the right side. In the background, there are more forested hills and mountains under a cloudy sky.

aktiv.

Tomt Dyrøya, 9311 BRØSTADBOTN

**Stor tomt med tilhørende sjøgrunn
på idylliske Dyrøya.**



Advokatfullmektig

Tine Fredriksen

Mobil 469 65 418

E-post tine.fredriksen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Finnsnes

Storgata 18, 9300 Finnsnes, 9305 FINNSNES.
TLF. 400 01 134

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 330 000,-
Omkostn.: Kr 9 600,-
Total ink omk.: Kr 339 600,-
Selger: Mette Christin Mauer
Heidi Braathen Øygarden
Kim Braathen
Linda Knipperud
Remy Knippa
Bente Rasmussen Bech

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 113 507.4 m²
Gnr./bnr. Gnr. 35, bnr. 9
Oppdragsnr.: 1901250162

Stor tomt med tilhørende sjøgrunn på idylliske Dyrøya.

Stor tomt med fantastisk beliggenhet på Dyrøya med sjøgrunn. Fra eiendommen har man en fantastisk utsikt mot Brøstadbotn og Dyrøybrua, samt gode solforhold. Umiddelbar adkomst til sjø og utmark med fine turmål som Storlomtjønnna og Ramnesteinen. Det er pr.d.d. ikke tilkoblet vann, avløp eller adkomst til eiendommen. Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNFR, og er en landbrukseiendom uten driftsbygning. På eiendommen står det et eldre våningshus som er Sefrakmerket, og på grunn av boligens tilstand anses det ikke som beboelig og følgelig unntatt fra kommunale avgifter.

Til Brøstadbotn hvor det er dagligvarebutikk, barnehage, skole og kommunesenter er det omtrent 10 minutter med bil, og omtrent 15 minutter til hurtigbåtkai med daglige avganger til Tromsø og Harstad.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	68
Budskjema	75

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

113507.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er naturtomt og består av to teiger delt av fylkesvei 7842, og går helt ned mot sjø.

Beliggenhet

Eiendommen har fin beliggenhet på Dyrøya med gode solforhold og fantastisk utsikt mot Brøstadbotn og Dyrøybrua. Bebyggelsen rundt består av både hytter, fritidsboliger og noe landbruk. Fra eiendommen er det umiddelbar adkomst til sjø og utmark med fine turområder som Storlomtjønna og Ramnesteinen. Til Brøstadbotn med dagligvarebutikk, barnehage, skole og kommunesenter er det omtrent 10 minutter med bil, omtrent 15 minutter til hurtigbåtkai med daglige avganger til Tromsø og Harstad.

Adkomst

Adkomst fra fylkesvei.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømlleverandører)

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 330 000

Info kommunale avgifter

Det er ikke registrert kommunale gebyrer på eiendommen da den p.t. er ubebygd.

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023 er oppgitt til kr. 1.398,-.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 35, bruksnummer 9 i Dyrøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5528/35/9:

22.04.1963 - Dokumentnr: 861 - Skjønn

Rettighetshaver : A/S FESIL NORD & CO.

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1964 - Dokumentnr: 3130 - Rettsbok

Grensegangssak

23.07.1979 - Dokumentnr: 4481 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5528 Gnr:35 Bnr:34

04.05.1982 - Dokumentnr: 2367 - Bestemmelse om vannrett

Bestemmelser om grunnavståelse

Rettighetshaver : DYRØY VANNVERK

Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2018 - Dokumentnr: 1465942 - Jordskifte

Jordskiftesak nr. 16-160038RFA-JHAR Espejord, gnr.35

Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1911 - Dokumentnr: 900069 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5528 Gnr:35 Bnr:1

23.07.1979 - Dokumentnr: 4480 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5528 Gnr:35 Bnr:34

01.01.2020 - Dokumentnr: 1879030 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1926 Gnr:35 Bnr:9

01.01.2024 - Dokumentnr: 824126 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5420 Gnr:35 Bnr:9

Vei, vann og avløp

Det er pdd. ikke tilkoblet vann, avløp eller adkomst til eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er regulert til LNFR og er en landbrukseiendom uten driftsbygning.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. Selger har alltid risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9a. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift kr. 8.250,-. Tinglyse skjøte kr. 585,-. Tinglyse pantedokument kr. 585,-. Grunnboksutskrift kr. 260,-.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring da tomten er ubebygd.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr. 59.900,-. I tillegg kommer utlegg på kr. 12.940,-. Totalt kr. 72.840,-. Hvis avtalen ikke er kommet i stand har megler krav på å få dekket faktiske utlegg fra oppdragsgiver. Alle summer er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Mads Wallerheim
Daglig Leder
mads.wallerheim@aktiv.no
Tlf: 995 13 630

Ansvarlig megler bistås av

Tine Fredriksen
Advokatfullmektig
tine.fredriksen@aktiv.no
Tlf: 469 65 418

Oppdragstaker

Aktiv Finnsnes, organisasjonsnummer 911615479
Storgata 18, 9300 Finnsnes,

Salgsoppgavedato

07.10.2025







rt Rudnik Fototjenester



rt Rudnik Fototjenester



Vedlegg

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5528 - DYRØY
Gårdsnummer: 35
Bruksnummer: 9

Utskriftsdato/klokkeslett: 29.08.2025 kl. 13:17
Produsert av: Kjell-Rune Marthinsen - 5420
Attestert av: Dyrøy kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	MYRLUND
Etableringsdato:	19.10.1911
Skyld:	0,03
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 35 / 9	113 507,4 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	190140	HALS EDITH KOLSTAD			1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)							
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7665031	601355		65 727,4 m2	Hjelpelinje vannkant
2	Teig	Nei	7664944	601161		47 780 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert							
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
			Nettadresse (URL)	Annen referanse		Endret dato	Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2024		Tinglyst	01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
Omnummerering					Omnummerert til:	5528 - 35/9	
					Omnummerert fra:	5420 - 35/9	
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020		Tinglyst	01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering					Omnummerert til:	5420 - 35/9	
					Omnummerert fra:	1926 - 35/9	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Føring av jordskiftesak	01.02.2019				Marthinkjell 01.02.2019
Jordskifte	2018/1059	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Del av jordskiftesak	1926 - 35/1	0	
	16-160038RFA-JHAR Espejord	Del av jordskiftesak	1926 - 35/9	0	
		Del av jordskiftesak	1926 - 35/14	0	
		Del av jordskiftesak	1926 - 35/20	0	
		Del av jordskiftesak	1926 - 35/25	0	
Skylddeling	23.07.1979				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1926 - 35/9	0	
		Mottaker	1926 - 35/34	0	
Skylddeling	19.10.1911				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1926 - 35/1	0	
		Mottaker	1926 - 35/9	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	01.02.2019				Marthinkjell 01.02.2019
Tilkobling jordskiftesak	2018/1059	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1926 - 35/9	0	
	16-160038RFA-JHAR Espejord	Berørt	1926 - 35/25	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	01.02.2019				Marthinkjell 01.02.2019
Tilkobling jordskiftesak	2018/1059	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1926 - 35/9	0	
	16-160038RFA-JHAR Espejord	Berørt	1926 - 35/25	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	31.01.2019				Marthinkjell 31.01.2019
Tilkobling jordskiftesak	2018/1059	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1926 - 35/9	0	
	16-60038RFA-JHAR Espejord	Berørt	1926 - 35/25	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	31.01.2019				Marthinkjell 31.01.2019
Tilkobling jordskiftesak	2018/1059	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1926 - 35/1	0	
	16-60038RFA-JHAR Espejord	Berørt	1926 - 35/9	0	
		Berørt	1926 - 35/25	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	31.01.2019				Marthinkjell 31.01.2019
Tilkobling jordskiftesak	2018/1059	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1926 - 35/9	0	
	16-60038RFA-JHAR Espejord	Berørt	1926 - 35/20	0	
		Berørt	1926 - 35/47	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	31.01.2019				Marthinkjell	31.01.2019
Tilkobling jordskiftesak	2018/1059	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	1926 - 35/1	0		
	16-60038RFA-JHAR Espejord	Berørt	1926 - 35/9	0		
		Berørt	1926 - 35/20	0		
		Berørt	1926 - 35/25	0		
		Berørt	1926 - 35/47	0		
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	30.01.2019				Marthinkjell	30.01.2019
Tilkobling jordskiftesak	2018/1059	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	1926 - 35/9	0		
	16-160038RFA-JHAR Espejord	Berørt	1926 - 35/20	0		
		Berørt	1926 - 35/47	0		
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	30.01.2019				Marthinkjell	30.01.2019
Tilkobling jordskiftesak	2018/1059	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Berørt	1926 - 35/1	0		
	16-160038RFA-JHAR Espejord	Berørt	1926 - 35/3	0		
		Berørt	1926 - 35/5	0		
		Berørt	1926 - 35/9	0		
		Berørt	1926 - 35/14	0		
		Berørt	1926 - 35/20	0		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Føring av jordskiftesak Jordskifte	13.04.2015 2015/552 1910-2013-0013				larnil 26.01.2017
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Del av jordskiftesak	1926 - 35/1	0	
		Del av jordskiftesak	1926 - 35/25	0	
		Berørt	1926 - 35/3	0	
		Berørt	1926 - 35/9	0	
		Berørt	1926 - 35/20	0	
		Berørt	1926 - 35/47	0	
		Berørt	1926 - 35/49	0	
		Berørt	1926 - 35/50	0	

Adresser							
Adresstype	Adressetilleggsnavn	Gårdsnr Kildekode	Bruksnr Koord.syst.	Festenr Nord	Undernr Øst	Kretser	Atkomspunkt
Matrikkeladresse	Espejord	35	9	0	0	Grunnkrets: 0108 Espejord Stemmekrets: 1 DYRØY Kirkesokn: 11030402 Dyrøy Postnr.område: 9311 BRØSTADBOTN Tettsted:	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggsnr: 191 570 626 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1 **Datoer**
Løpenr: Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1 **Rammetillatelse:**
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: **Igangsettingstillatelse:**
 Nord: 7665008 Øst: 601352 Bruksareal totalt: 0 Avløp: **Tatt i bruk:**
Bygningsendringskode: Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei **Midlertidig brukstillatelse:**
Bygningstype: Våningh. benyttes som fritidsb Bruttoareal annet: 0 **Ferdigattest:**
Næringsgruppe: Bruttoareal totalt: 0
Bygningsstatus: Tatt i bruk Alternativt areal: 0
Energikilder: Alternativt areal 2: 0
Oppvarming:

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC
35/9	H0101			Bolig		0	0		0 0

SEFRAK-minne									
«SEFRAK er en forkorting for SEKretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»									
SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse								
1926-0108-015	BOLIGHUS, MYRLUND, ESPEJORD, ESPEJORD.								

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten
Byggsnr: 191 579 860 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0 **Datoer**
Løpenr: Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 0 **Rammetillatelse:**
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: **Igangsettingstillatelse:**
 Nord: 7664973 Øst: 601348 Bruksareal totalt: 0 Avløp: **Tatt i bruk:**
Bygningsendringskode: Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei **Midlertidig brukstillatelse:**
Bygningstype: Hus for dyr/landbr.lager/silo Bruttoareal annet: 0 **Ferdigattest:**
Næringsgruppe: Bruttoareal totalt: 0 **Bygning revet/brent:**
Bygningsstatus: Bygning revet/brent Alternativt areal: 0
Energikilder: Alternativt areal 2: 0
Oppvarming:

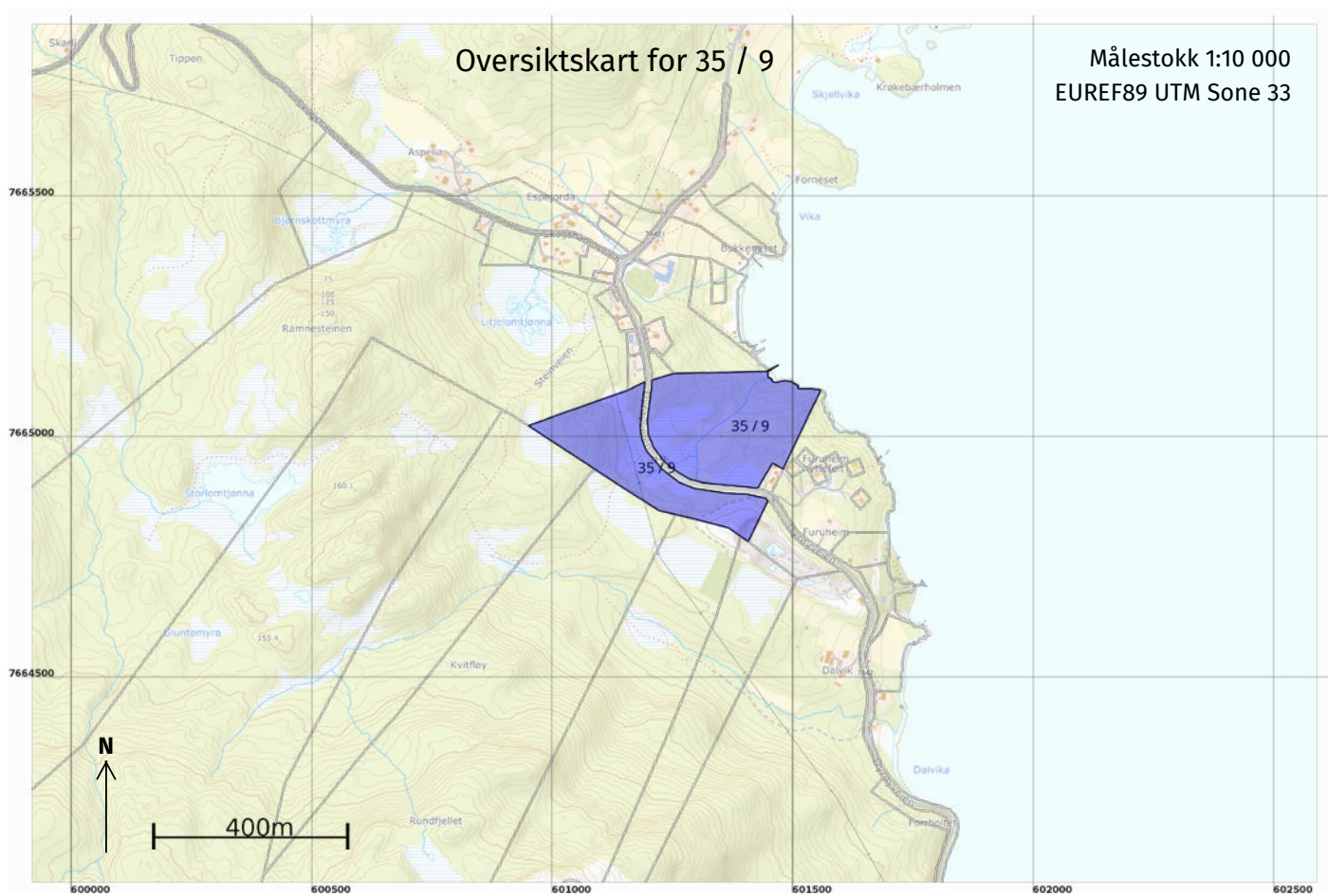
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC
				Unummerert bruksenhet		0	0		0 0

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
-----------	-----------------------

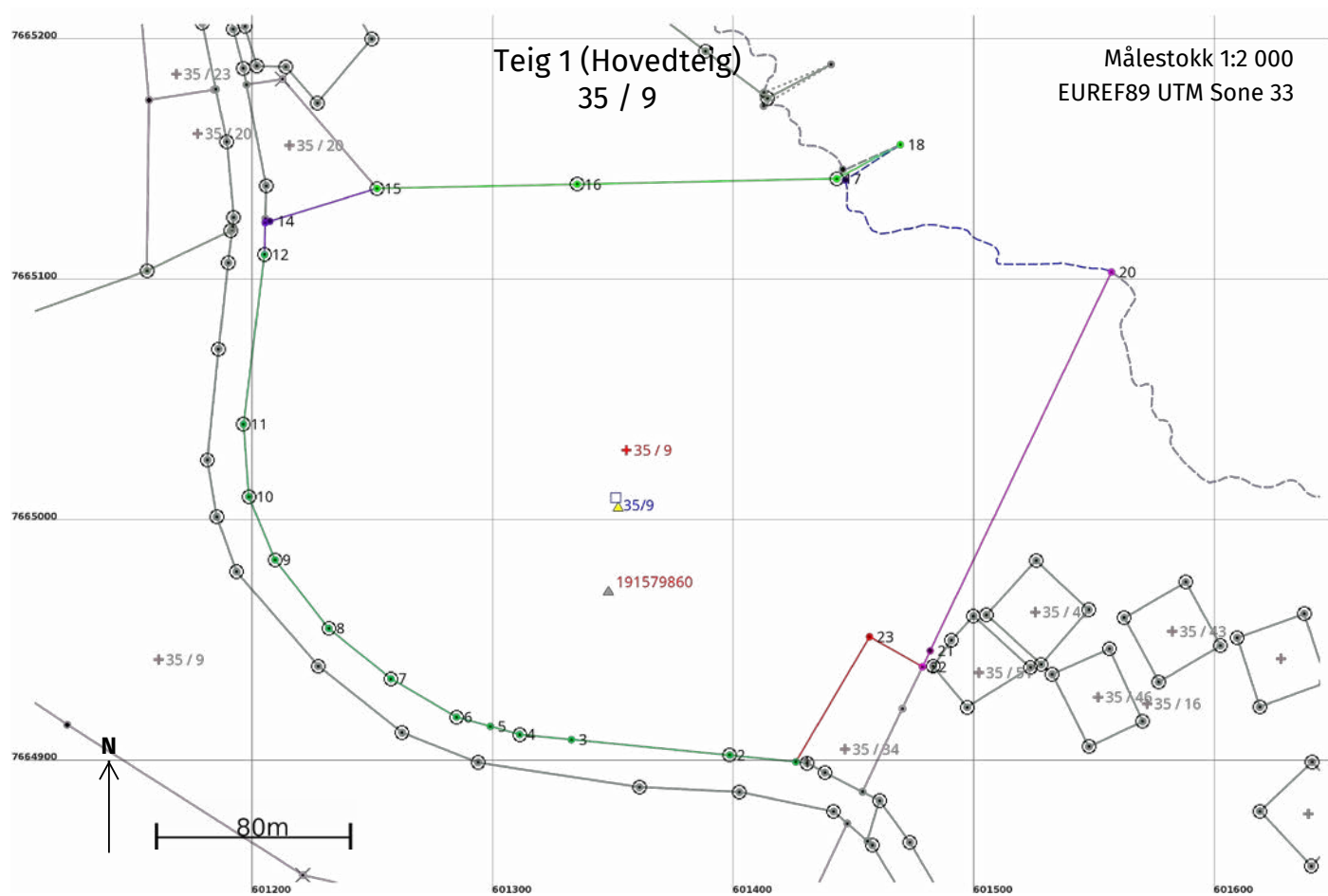
1926-0108-014	RUIN AV FJØS, MYLUND, ESPEJORD, ESPEJORD.
---------------	---



29.08.2025 13:17

Matrikelbrev for 5528 - 35 / 9

Side 9 av 15



29.08.2025 13:17

Matrikkelbrev for 5528 - 35 / 9

Side 10 av 15

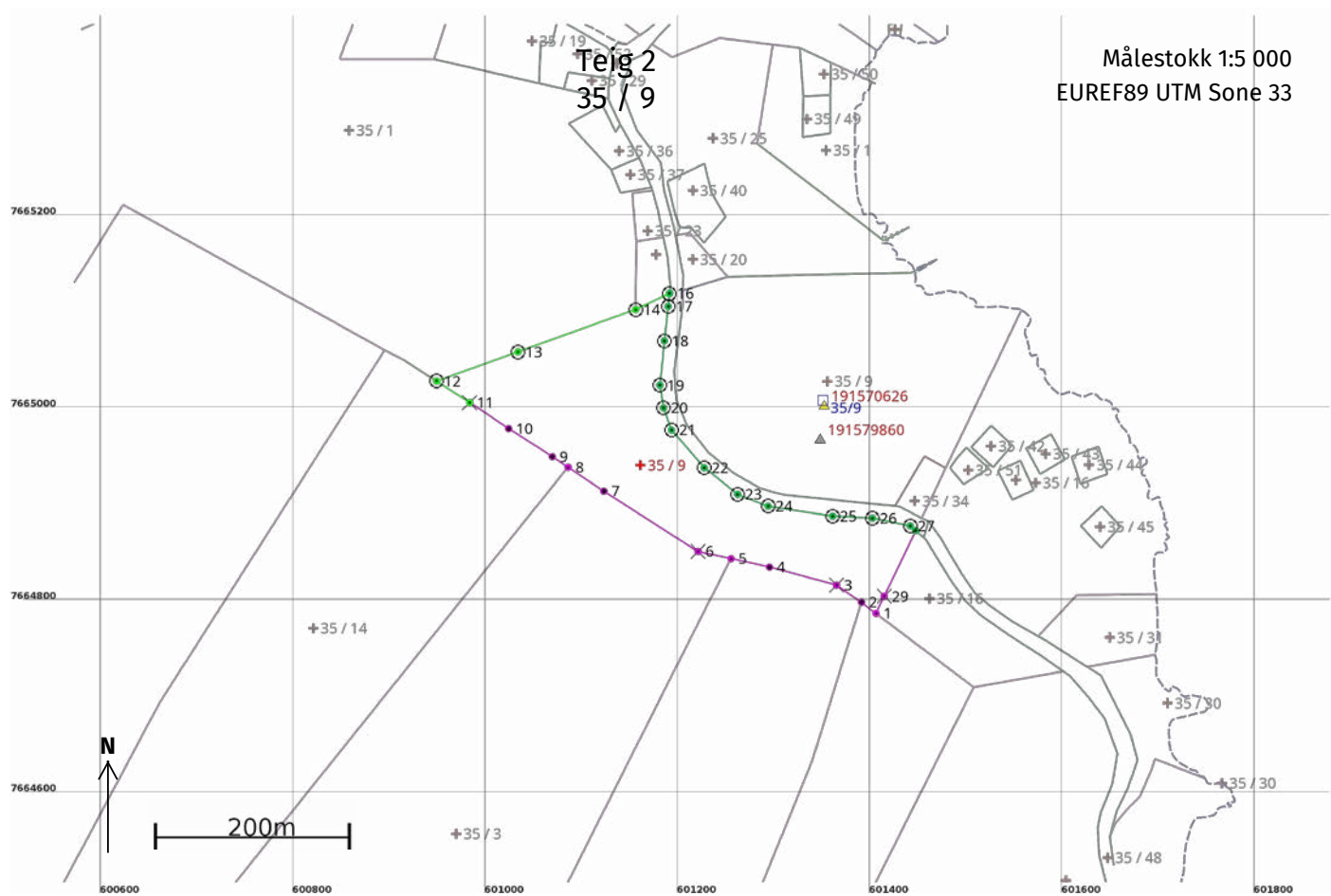
Areal og koordinater**Areal:** 65 727,4

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33**Nord:** 7665031**Øst:** 601355**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7664901,19	601425,77		Geometrisk hjelpepunkt	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			27,56				
2	7664904,04	601398,36		Jord Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			66,12				
3	7664910,49	601332,56		Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			21,63				
4	7664912,60	601311,03		Jord Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			12,59				
5	7664915,96	601298,90		Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			14,61				
6	7664919,86	601284,82		Jord Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			31,54				
7	7664935,78	601257,59		Jord Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			33,21				
8	7664956,67	601231,77		Jord Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			36,22				
9	7664985,18	601209,43		Jord Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			28,37				
10	7665011,41	601198,61		Jord Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			30,21				
11	7665041,53	601196,33		Jord Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			70,95				
12	7665111,94	601205,05		Jord Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			13,29				
13	7665125,23	601205,33		Geometrisk hjelpepunkt	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	50	
			2,03				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7665125,80	601207,27		Umerket	68 Koordinat hentet fra JREG	50	
			46,54				
15	7665139,50	601251,76		Fjell Offentlig godkjent grensemerke	68 Koordinat hentet fra JREG	10	
			83,21				
16	7665141,24	601334,95		Fjell Offentlig godkjent grensemerke	68 Koordinat hentet fra JREG	10	
			107,85				
17	7665143,51	601442,78		Fjell Offentlig godkjent grensemerke	68 Koordinat hentet fra JREG	10	
			29,99				
18	7665157,70	601469,20		Geometrisk hjelpepunkt	69 Beregnet	10	
			27,11	Hjelpelinje vannkant		200	
19	7665143,01	601446,42		Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	50	
			136,40	Hjelpelinje vannkant		200	
20	7665104,78	601556,91		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			174,47				
21	7664947,40	601481,60		Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			7,42				
22	7664940,71	601478,39		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			25,29				
23	7664953,21	601456,41		Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	1000	
			60,37				



29.08.2025 13:17

Matrikelbrev for 5528 - 35 / 9

Side 13 av 15

Areal og koordinater

Areal: 47 780

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7664944

Øst: 601161

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7664789,72	601406,01		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			19,05				
2	7664801,22	601390,82		Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			31,45				
3	7664819,06	601364,92		Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			72,08				
4	7664837,74	601295,30		Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			40,92				
5	7664846,56	601255,34		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			35,13				
6	7664854,14	601221,04		Kors	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			116,14				
7	7664916,63	601123,14		Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			44,71				
8	7664941,52	601086,00		Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			19,77				
9	7664952,52	601069,57		Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			54,11				
10	7664981,77	601024,05		Annen detalj	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			48,50				
11	7665008,72	600983,72		Fjell Kors	68 Koordinat hentet fra JREG	10	
			41,01				
12	7665030,93	600949,24		Jord Offentlig godkjent grensemerke	68 Koordinat hentet fra JREG	10	
			90,00				
13	7665061,37	601033,93		Fjell Offentlig godkjent grensemerke	68 Koordinat hentet fra JREG	10	
			129,99				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7665105,31	601156,27	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke 38,48	68 Koordinat hentet fra JREG	10	
15	7665121,92	601190,98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 0,74	68 Koordinat hentet fra JREG	10	
16	7665122,25	601191,64		Geometrisk hjelpepunkt 13,78	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
17	7665108,57	601189,97	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 36,00	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
18	7665072,79	601185,97	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 46,30	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
19	7665026,72	601181,36	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 23,89	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
20	7665003,14	601185,20	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 24,35	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
21	7664980,23	601193,45	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 51,91	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
22	7664940,99	601227,44	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 44,40	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
23	7664913,37	601262,20	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 33,91	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
24	7664900,98	601293,77	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 67,82	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
25	7664890,69	601360,80	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 41,63	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
26	7664888,65	601402,38	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 39,93	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
27	7664880,63	601441,50	Jord	Offentlig godkjent grensemerke 7,52	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
28	7664875,69	601447,17		Geometrisk hjelpepunkt 75,70	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
29	7664807,45	601414,41	Kors		55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
				19,62			

13. JUNI 2019

Revidert 10.10.2019



KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019-2029

DYRØY KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER



INNHold

1 Kommuneplanens arealdel.....	4
1.1 Planens formål og rettsvirkning	4
1.1.1 UTFYLLENDE PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.....	4
1.1.2 PLANOMRÅDET	4
1.1.3 PLANKARTET	4
1.1.4 Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel	4
2 Generelle bestemmelser	5
2.1 Plankrav etter § 11-9 nr 1.....	5
2.2 Unntak fra plankrav §§ 11-10 og 11-11.....	6
2.3 Innhold i utbyggingsavtaler § 11-9 nr. 2.....	6
2.4 Krav til, eller eventuelt forbud mot eller påbud om, nærmere angitte løsninger for veg, vann, avløp, transport, tekniske krav og eventuell tilrettelegging for vannbåren varme § 11-9 nr. 3.....	7
2.5 Rekkefølgekrav for å sikre samfunnsservice, teknisk infrastruktur, grønnstruktur før områder kan tas i bruk og tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen på utbyggingen § 11-9 nr. 4	7
2.6 Byggegrenser, utbyggingsvolum, funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser (etter § 28-7) og utnyttning av boligmassen (etter § 31-6) § 11-9 nr. 5	8
2.7 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grøntstruktur, midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg § 11-9 nr. 6.....	10
2.8 Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø § 11-9 nr. 7	10
3 Bebyggelse og anlegg § 11-7 nr. 1.....	12
3.0 Tilpasning til eksisterende bebyggelse	12
3.1 Boligformål	12
3.2 Fritidsbebyggelse.....	14
3.3 Fritids- og turistformål	15
3.4 Råstoffutvinning	17
3.5 Næringsbebyggelse	18
3.6 Idrettsanlegg	18
3.7 Bebyggelse og anlegg	18
4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 11-7 nr. 2.....	21
4.1 Kraftforsyning og telekommunikasjon mm	21

4.2 Parkeringsplasser / snuplasser	21
4.3 Gang- og sykkelveg.....	21
4.4 Adkomstvei LSB 11 Langhamn.....	22
5 Grønnstruktur § 11-7 nr. 3	22
5.1 Friområder.....	22
6 Landbruk, natur og friluftsområder, samt reindrift § 11-7 nr. 5	23
6.1 LNFR- områder; areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag § 11-7 nr.5 a).....	23
6.1.1 Landbruk.....	23
6.2 LNFR-områder med spredt boligbebyggelse § 11-7 nr. 5 b)	24
6.3 LNFR- områder med spredt fritidsbebyggelse 11-7 nr. 5 b).....	25
6.4 LNFR-områder med spredt næringsbebyggelse, PBL 11-7 nr. 5 b)	25
6.5 LNFR-områder med spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse, PBL 11-7 nr. 5 b)	26
7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG § 11-7 nr.6.....	27
7.1 Byggeforbud langs sjø og vassdrag.....	27
7.2 Kantvegetasjon	27
8 HENSYNSSONER PBL § 11-8.....	28
8.1 Sikrings-, støy-, og faresoner jf. PBL § 11-8 a)	28
8.1.1 Drikkevannskilder og nedslagsfelt H110	28
8.1.2 Fareområde skred H310	28
8.1.3 Energianlegg H370.....	28
8.2 Sone med særlig hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grøntstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, jf. PBL § 11-8 c).....	30
8.2.1 Hensynssoner landbruk	30
8.2.2 Reindrift.....	30
8.2.3 Friluftsliv	31
8.2.4 Naturmiljø og biologisk mangfold	31
8.2.5 kulturmiljø	31
8.3 Sone for båndlegging jf. PBL § 11-8 d)	32
8.3.1 Freda kulturminne	32
8.4 Gjennomføringssone jf PBL § 11-8 e)	33
8.4.1 krav om felles planlegging	33
8.4.2 Omforming	33



9 SAKSGANG I NYE REGULERINGSPLANER	34
9.1 Retningslinjer.....	34
9.1.1 oppstartsmøte (PBL § 12-8).....	34
9.1.2 varsel om planoppstart (PBL § 12-8)	34
9.1.3 FØRSTE GANGS BEHANDLING (PBL §§ 12-10 OG 12-11)	34
9.1.4 OFFENTLIG ETTERSYN (PBL § 12-10)	34
9.1.5 MERKNADSBEHANDLING/2. GANGS BEHANDLING (PBL § 12-10)	34
9.1.6 BEHANDLING I KOMMUNESTYRET (PBL § 12-12).....	34
9.1.7 KUNNGJØRING AV VEDTAK (PBL § 12-12).....	34
9.2 Krav til innlevert materiale.....	35
9.2.1 Ved planinitiativ og til oppstartsmøte.....	35
9.2.2 ved 1. gangs behandling.....	35
9.2.3 ved 2. gangs behandling.....	35
VEDLEGG	36
Planer som fortsatt skal gjelde:.....	36
Planer som skal oppheves:	37

1 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

1.1 Planens formål og rettsvirkning

Kommuneplanens arealdel skal følge opp visjon og mål fra kommuneplanens samfunnsdel. Det overordna målet for Dyrøy kommune er:

Dyrøy skal være en attraktiv kommune som skal legge til rette for bosetting og næringsutvikling.

Dyrøy vil jobbe for å stabilisere folketallet både ved å legge til rette for et mere allsidig næringsliv og ved å kunne tilby gode boligområder i sentrum og tydelige muligheter for ny bosetting i de ulike bygdela. Planen legger opp til gode løsninger med nyansering i formål og utnyttelse for det videre utviklingsarbeidet. I detaljplanleggingen må det gis rom for fleksibilitet innenfor rammen av viktige samfunnshensyn. Innafor enkelte formål er det gitt bestemmelser direkte til arealplanen, blant annet spredt bolig- og fritidsbebyggelse, campingformål og parkeringsplasser for utfartsområder. Ytterligere plankrav er myknet opp, og på denne måten er planen et verktøy for god og effektiv saksbehandling.

PBL § 11-7, nr. 1-6 angir arealformålene med underformål.

1.1.1 UTFYLLENDE PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Tekst i ramme er juridisk bindende bestemmelser etter § 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11.11 i plan- og bygningsloven. Tekst som ikke er rammet inn er retningslinjer. Disse vil bli vektlagt ved behandling av enkeltsaker.

1.1.2 PLANOMRÅDET

Planområdet omfatter hele Dyrøy kommune.

1.1.3 PLANKARTET

Plankartet er i målestokk 1 : 35 000 og er i tillegg tilgjengelig i digital innsynsløsning ved kommunens hjemmeside og www.tromsatlas.no.

1.1.4 RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Planen fastsetter framtidig arealbruk og er bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak innenfor planområdet, jf. § 11-6. Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.



2 GENERELLE BESTEMMELSER

2.1 Plankrav etter § 11-9 nr 1

I område for bebyggelse og/eller anlegg kan det ikke gis tillatelse til søknadspliktige tiltak (PBL § 20-1) før det foreligger områdeplan eller detaljreguleringsplan.

For utarbeidelse av nye planer gjelder kravene som er opplistet i kap. 9.

Vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner jf. planarkiv for Dyrøy kommune, gjelder med unntak av utnyttelsesgraden for boligtomter, hvor bestemmelse nr. 3.1 gjelder foran planer vedtatt før 2010.

Digitale planer er tilgjengelig kommunens hjemmeside eller ved henvendelse i kommunens servicetorg.

Retningslinjer:

Kommuneplanen skal gjelde foran reguleringsplaner der det er motstrid. Kommunen kan kreve utarbeidet reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak selv om det i utgangspunktet ikke reises plankrav direkte av kommuneplanens bestemmelser.

Plankrav gjelder for følgende områder:

Kode	Område	Formål
B1	Skogstad	Bolig
B2	Foråsen	Bolig
B3	Brøstadbakken	Bolig
BFR1	Brattli	Fritidsbebyggelse
BFR2	Andreasmyra	Fritidsbebyggelse
BFR3	Klauvhamnveien	Fritidsbebyggelse
BFT1	Mikkeltstad	Fritids- og turistformål
BFT2	Dyrøy camping	Fritids- og turistformål
BFT3	Sandvika	Fritids- og turistformål
BRU1	Evertmoen øst	Råstoffutvinning
BRU2	Evertmoen vest	Råstoffutvinning
BN1	Espenesbogen	Næring
BN2	Sørfjorden	Næring
BA1	Mohamn	Bebyggelse og anlegg
BA2	Espenesbogen	Bebyggelse og anlegg
BA3	Laukeberget	Bebyggelse og anlegg
BA4	Elvetun	Bebyggelse og anlegg
BA7	Kastneshamn	Bebyggelse og anlegg
BA11	Langhamn	Bebyggelse og anlegg
BA10	Espejord	Bebyggelse og anlegg
SGS1	Espenesveien	Gang- og sykkelveg
SGS2	Elvetun skole – Finnlandsholmen	Gang- og sykkelveg
SGS3	Brøstadveien - BERGAN	Gang- og sykkelveg



2.2 Unntak fra plankrav §§ 11-10 og 11-11

For eksisterende bolig- eller fritidseiendommer uten reguleringsplan, samt eksisterende bolig- eller fritidseiendommer i LNFR- områder for spredt bolig, fritidsbolig og/eller næring, kan oppføring av anneks/uthus/garasje, mindre tiltak på eksisterende bygninger (PBL § 20-5), utvidelse/fortetting av eksisterende bolig- og fritidsbebyggelse, samt VA-anlegg, godkjennes uten plankrav forutsatt at de ikke er i strid med kriteriene i pkt. 6.2 og bestemmelsene i pkt. 3.1 eller pkt. 3.2. Dette gjelder for områder som i plankartet er satt av til LSB1 – LSB13 og LS1 – LS2.

Retningslinje:

Ved søknad om dispensasjon fra arealplanen i LNFR-områder for bolig og fritidsbolig, skal kriteriene i pkt 6.2 vektlegges. Bosetting i distrikta er viktig for Dyrøy kommune og skal vektlegges.

2.3 Innhold i utbyggingsavtaler § 11-9 nr. 2

Ved utbygging av areal som i kommuneplanens arealdel er avsatt til, og som skal reguleres til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og infrastruktur, skal behov for utbyggingsavtaler avklares ved oppstart av planarbeid. Utbyggingsavtale vil kunne omfatte opprusting, etablering og drift/vedlikehold av nødvendig intern og ekstern teknisk og grønn infrastruktur, herunder avklare rettigheter til grunn. Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak kan være miljø- og kulturtiltak, organisatoriske tiltak, finansielle tiltak og utbyggingstakt.

I alle større utbyggingsområder for bolig skal det vurderes om kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris. Avtalen vil kunne omfatte antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav om boligstørrelse. Hovedprinsippet er at utbygger/grunneier besørger eller bekoster tilrettelegging av nødvendig intern og ekstern infrastruktur, samt andre nødvendige tiltak innenfor lovens krav om nødvendighet og forholdsmessighet. jf. PBL § 11-9 nr.2.

Reguleringsplan regulerer de fysiske realitetene som innhold og kvalitet og sikrer gjennomføring ved utforming av rekkefølgebestemmelser. Utbyggingsavtale regulerer gjennomføring av kommunal arealplan ved å avklare partenes rettigheter og plikter, herunder hvem som skal finansiere tiltak og stå for gjennomføringen.

Følgende dokumenter legger føringer for kommunens situasjon og prioriteringer i forhold til utbygging av infrastrukturtiltak som hovedveger, hovedanlegg for vann og avløp, energi og grønnstruktur:

- Arealdelen
- Trafikksikkerhetsplan
- Hovedplan for vann og avløp, vedtas i løpet av 2018
- Økonomiplanen.



2.4 Krav til, eller eventuelt forbud mot eller påbud om, nærmere angitte løsninger for veg, vann, avløp, transport, tekniske krav og eventuell tilrettelegging for vannbåren varme § 11-9 nr. 3

Vann og avløpsanlegg

Hovedplaner for vann og avløp må legges til grunn i planleggingen av nye vann- og avløpsanlegg.

Bestemmelser gitt i lov og forskrift og VA-normen må følges.

Det er tilknytningsplikt der det utbygges med offentlig vann- og avløpsnett.

Fjernvarme

Kommunale bygg tilknyttes eksisterende fjernvarmeanlegg

Fritidsboliger uten innlagt vann og avløp og ikke tilknyttet veg

Det tillates ikke innlagt vann og avløp i spredt fritidsbebyggelse.

2.5 Rekkefølgekrav for å sikre samfunnsservice, teknisk infrastruktur, grønnstruktur før områder kan tas i bruk og tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen på utbyggingen § 11-9 nr. 4

Rekkefølgekrav for å sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur, grønnstruktur før områder kan tas i bruk, skal fastsettes i reguleringsplan.

Som en del av planarbeidet skal det utføres risiko- og sårbarhetsanalyser for aktuelle utbyggingsareal. I områder som er vist som fareområder for skred og flom samt områder med marin leire, må det utføres nærmere undersøkelser før eventuell utbygging kan skje. Det skal utarbeides dokumentasjon på at planforslaget tilfredsstiller kravene i TEK 17 §§ 7-2 og 7-3.

I områder med marin leire der kvikkleirefaren ikke er utredet, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan, eller ved enkeltsaksbehandling der det ikke er plankrav, gjennomføres en geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfaren. Dersom det påvises kvikkleire må områdestabiliteten dokumenteres. Sikkerhetsnivået er gitt i TEK17 § 7-3 med tilhørende veiledning.

I aktsomhetsområder med skredfare må det ved utarbeidelse av reguleringsplan, eller ved enkeltsaksbehandling der det ikke er plankrav, gjennomføres en fagkyndig vurdering av skredfaren. Sikkerhetsnivået er gitt i TEK17 § 7-3 med tilhørende veiledning.

I områder satt av til byggeformål kan tiltak etter PBL § 1-6 ikke igangsettes før det foreligger godkjent plan for tekniske anlegg, veg, vann og avløp.



Avkjørselstillatelse: Nye tiltak skal bruke eksisterende avkjørsler der det ligger til rette for det. Alle tiltak skal ha tillatelse til avkjøring fra vegmyndigheten. Før det gis byggetillatelse skal det opparbeides sikker adkomst i henhold til Statens vegvesen til enhver tid gjeldende vegnormal.

Jordlov og skogbrukslov gjelder uavkortet inntil det foreligger godkjent reguleringsplan/byggesøknad for nye utbyggingsområder. For tiltak som ikke krever plan skal endret arealbruk forelegges landbruksmyndigheten for oppdatering i Landbruksregisteret.

Kulturminneloven gjelder uavkortet for foreslått arealbruk og nye utbyggingstiltak inntil kulturminnemyndighetene (Sametinget og fylkeskommunens kulturretat) har godkjent tiltaket. Dersom det under arbeid i marken skulle komme fram gjenstander eller levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene.

Naturmangfoldloven med forskrifter skal legges til grunn for all planlegging av arealbruk.

Utbyggingsrekkefølge:

- For områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke utbygging finne sted før arealer til lek og fritidsaktiviteter for barn og unge er tilfredsstillende opparbeidet
- BA3 Laukeberget: Området er satt av til bygge- og anleggsområde i arealplanen. I påvente av nyetableringer skal området repareres ved å tilføre jord og revegeteres. Innen ett år fra vedtatt arealdel skal det utarbeides en plan for arbeidet som skal godkjennes av kommunen.
- Område B2 Foråsen skal ikke bygges ut før 80% av dagens reserve av regulerte tomter i sentrum er tatt i bruk, jf tabell i pkt 4.10 i planbeskrivelsen og pkt 8.4.2 i bestemmelsen for H820_2 Finnlandsåsen.
- 80% av tomtene i regulerte felt med planid 1995001 Ørnneset og 1995002 Klauvhamna samt BFR2 skal være tatt i bruk før område BFR3 kan bygges ut.
- Før utbygging av over 50 overnattingsplasser i området BA3 Laukeberget må gang- og sykkelveg inn til Brøstadbotn sentrum være opparbeidet og gitt brukstillatelse.

2.6 Byggegrenser, utbyggingsvolum, funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser (etter § 28-7) og utnytting av boligmassen (etter § 31-6) § 11-9 nr. 5

Byggegrenser

- Til veg: Fylkesveg nr 84: 50 m, øvrige fylkesveger 15m, kommunal veg 15 m. Avstanden måles fra midtlinje veg eller midtlinje gang/sykkelveg.
- I forhold til nedslagsfelt for drikkevann: Utenfor nedslagsfelt for drikkevann.
- Mot sjø: 341 cm over middel vannstand NN2000

Universell utforming

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas inn bestemmelser som sikrer universell utforming, og planbeskrivelsen skal redegjøre for hvordan UU er i varetatt. Til reguleringsplanen skal det utarbeides en kotesatt uteromsplan som viser hvordan fremkommelighet og orienterbarhet er løst i planen.



Uteromsplanen bør minimum vise avstand og fremkommelighet til: parkering, inngangsparti, trinnfri adkomst, avfallshåndtering, sykkelparkering, fremkommelighet til alle aktivitetsarealene».

I alle plan og byggesaker skal det gjøres rede for hvordan universell utforming er ivarettatt, i henhold til de til enhver tid gjeldende krav og retningslinjer. Arbeid som er nevnt i PBL §§ 20-1 og 20-2 kan ikke settes i gang før tilfredsstillende løsninger for universell utforming er dokumentert, jf. § 5-4 i byggesaksforskriften.

Det skal særlig legges vekt på å legge til rette for universell utforming i områder som er offentlig tilgjengelige. Hensynet til universell utforming skal tidlig inn i planprosessen slik at det ikke blir behov for senere tilpassinger eller tilleggsløsninger jfr veilederen: «*Universell utforming i planlegging etter plan- og bygningsloven*» utgitt av Kommunal og moderniseringsdepartementet.

Uteoppholdsarealer og lekeplasser:

I boligområder skal lekeplasser opprettholdes eller etableres i samsvar med denne tabellen:

	Nærlekeplass (0-6 år)	Kvartalslekeplass 6-12 år	Områdelekeplass
Formål	Lek og opphold for små barn og voksne	Lek og opphold for små barn og voksne	Aktivitetslekeplass og sosial møteplass for barn, ungdom og voksne
Avstand fra bolig	Nær inngangsdør	Maks 200 m	Maks 500 m. Trafikksikker adkomst
Boliger per lekeplass	Maks 30 Min 7 boenheter	Maks 100 boenheter	Mellom 100 - 500 boenheter
Minimumskrav til areal	50 m ²	1500 m ²	Minimum 5000 m ² Evt tilknyttet skole

Kvalitetskrav for lekeplassene:

Arealene skal ha en skjermet plassering, ikke være nordvendte, og det skal være sol kl 15.00 på minst 50% av arealet i perioden av året med midnattssol. De skal plasseres lett tilgjengelig, og med trafikksikker adkomst fra boligene.

Arealene skal opparbeides med god og varig kvalitet og skal ferdigstilles samtidig med boligbebyggelsen. De skal tilfredsstillende kravene om universell utforming for adkomsten og for minst 50% av arealet som regnes med. Helning skal være slakere enn 1:5, unntatt arealer avsatt som akebakke. Planen skal godkjennes av kommunen, og lekeplassen skal tilfredsstillende kravene i hht gjeldende regelverk og norsk standard.

De skal oppfylle kravene til støy i retningslinjer T-1442/2016.

Situasjonsplan:

Der det stilles krav om situasjonsplan gjelder dette for byggesaksbehandlingen i kommunen. Situasjonsplan skal vise adkomst og interne veger, lokalisering av bygninger, installasjoner og funksjoner jamfør krav for de ulike formål. Planen skal godkjennes av kommunen.



2.7 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grøntstruktur, midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg § 11-9 nr. 6

Støy

Miljødirektoratets retningslinjer for behandling av støy T-1442/2016 skal ligge til grunn for all planlegging og saksbehandling i kommunen. Områdene skal utformes på en slik måte at støy minimeres i bygg og ved utendørs oppholdsareal.

Ved planlegging av ny virksomhet eller ny støyfølsom bebyggelse og opprettelse av grunneiendom til samme formål skal støygrenser i T-1442 tabell 3 søkes overholdt.

Der det kan være støy over grenseverdiene og støyforholdene ikke er kjent, skal tiltakshaver få gjennomført støyberegning som dokumenterer forholdene før det kan gis tillatelse til tiltak.

Byggeskikk:

Nye tiltak skal tilpasse seg og harmonisere med omgivelser, natur og eksisterende bygningsmiljø.

Lengde- /møneretningen på bygninger skal som hovedregel følge parallelt med terrengkotene i skrått terreng.

Friområder; nærtuområde

Nye tiltak skal tilpasses eksisterende grøntstruktur slik at ikke tilgjengelighet og opplevelsesverdier bygges ned.

Master og kabeltraseer:

Master og kabler skal primært samlokaliseres. Plan- og bygningsmyndigheten kan kreve at det utarbeides en samlet oversikt over de ulike aktørenes utbyggingsbehov i et gitt område før tillatelse gis til en enkeltaktør.

Midlertidige og flyttbare konstruksjoner:

Plassering ut over 2 mnd. av campingvogner og tilbygg til disse tillates ikke på andre steder enn på de etablerte campingplassene i kommunen. Unntak fra dette er opplagring av campingvogn på egen eiendom. Campingvogner og mobile enheter tillates ikke i utmarksområder.

2.8 Hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø § 11-9 nr. 7

I forbindelse med plan- og byggesaker skal det søkes å bevare verdien av kulturminner og bygninger med antikvarisk/kulturhistorisk betydning.

Alle tiltak som ikke er avklart med undersøkelser etter kulturminnelovens § 9 i kommuneplan eller gjennom egen reguleringsplanprosess, skal innhente uttalelse fra kulturminnemyndighetene før godkjenning kan gis.

Ved all saksbehandling etter plan- og bygningsloven skal oppdatert datasett med kulturminner lastes ned fra Norge digitalt for å sikre at hensynet til kulturminner ivaretas. Dersom det avdekkes manglende



kunnskap om kulturminne skal dette tas med videre i saksbehandlingen og videreformidles kulturmyndigheten og kunnskapsbasene oppdateres.



3 BEBYGGELSE OG ANLEGG § 11-7 NR. 1

Bebyggelse og anlegg omfatter boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoff-utvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer, grav og urnelunder.

3.0 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

Nye bygninger på bebygd eiendom, eller påbygg, underbygg og tilbygg til eksisterende bygninger, må tilpasses eksisterende bebyggelse med tanke på utforming og ved valg av bygningsmaterialer.

Retningslinjer:

Det vil ofte være tilstrekkelig med enkel harmonisering ved at nybygg får samme kledning, taktype, takvinkel og annen detaljering som eksisterende bebyggelse. Tilpasning kan også bety en bevisst bruk av kontrasterende utforming og materialer. Det siste alternativet er mer utfordrende for den som prosjekterer. Dette er en regel som er i nær slekt med plan- og bygningsloven §§ 29-2 og 31-1.

Ved utforming av reguleringsplaner vil det konkret bli tatt stilling til i hvilken grad slike estetiske valg skal bli opp til den enkelte, og i hvilken grad dette skal søkes regulert. Ved planarbeid må det vurderes i hvilken grad eksisterende bebyggelse i planområdet bør tillegges betydelig vekt ved utforming av regler av estetisk karakter.

3.1 Boligformål

Kode	Område	Plantype	Vilkår
B1	Skogstad	Detaljregulering	1/3-del av husrekken skal ha mønehøgde mindre eller lik 3,5 meter over planert terreng.
B2	Foråsen	Detaljregulering	Tilførselsveger til friluftsområde holdes åpne. Adkomst, uteareal og minimum 4 av leilighetene skal tilfredsstille kravene for universell utforming. Livsløpsstandard for alle leiligheter. For eksisterende boligtomter i området kan tiltak tillates, forutsatt at antallet boenheter ikke øker. For tomteutnyttelse, krav til høyder og utforming gjelder samme krav for boligbebyggelse og garasje/uthus som i pkt 3.1.
B3	Brøstadbakken	Detaljregulering	
B4	Fossmoveien	Situasjonsplan	For området tillates inntil 4 boligtomter.



For reguleringsplaner eldre enn 2010 som videreføres, utvides %-BYA til 35%. For garasjer gjelder bestemmelsene som under.

For områder/eiendommer uten reguleringsplan og LNFR-områder med spredt boligbebyggelse og bebygde boligtomter ihht. liste nedenfor gjelder følgende bestemmelser jf. § 11-10 nr.1 og 2:

Kode	Område	Plantype	Vilkår
B5-B200	Fradelte og bebygde boligtomter i LNFR-områder	Kommuneplanens arealdel	

Bebygd areal per tomt skal ikke overstige %-BYA =35%; for store tomter dog ikke mere enn 400m² per boenhet.

Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 6,5 meter og en maksimal mønehøgde på 8,0 meter regnet i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av gesimshøyder på hus med skrått tak, skal ikke takopplett eller arker regnes med, forutsatt at fasadelengden på takopplettet eller arken er mindre eller lik 1/3-del av fasadelengde på husets hoveddel.

Garasje, carport, uthus eller lignende bygg, som ikke er beregnet på beboelse, kan ha en maksimal gesimshøyde på 3,5 meter regnet i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygget. Takvinkel skal som hovedregel følge hovedbygningen. Maksimalt BYA for garasje, carport, uthus eller lignende bygg er 70 m².

Tiltaket skal tilpasses terrenget. Nødvendig masseutfylling skal være forholdsmessig.

Ved en boenhet skal det avsettes sammenhengende, minste uteoppholdsareal på MUA = 100m². Ved etablering av flere boenheter, økes arealkravet med +25m² per boenhet. Arealkravet skal dekkes på tomta der bygningen ligger. Arealet skal være egnet til lek og opphold og skal ikke være bebygd eller avsatt til kjøring, parkering eller annet formål. Kommunen kan godta at uteareal for eiendommens behov helt eller delvis avsettes på fellesareal.

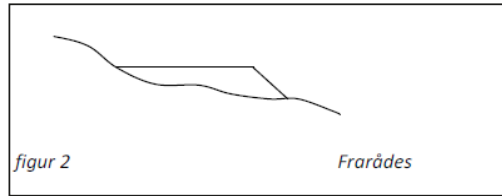
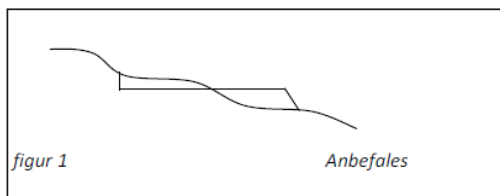
I områder avsatt til boligbebyggelse, kan det etter søknad tillates etablert lettere nærings-virksomhet på inntil 20 % av boligens BRA. Næringsvirksomheten må ikke være til miljøbelastning eller annen ulempe for boligområdet, og forutsettes primært å være av midlertidig karakter.

Retningslinjer:

Maks tomtestørrelse 1 daa i regulerte boligområder og i hensynssoner for landbruk, og ikke over 2 daa for øvrig.

Illustrasjonen viser forskjellige typer fundamenter. Massebalanse vist i fig. 1 skal foretrekkes foran fylling vist i fig. 2.





Uteoppholdsareal er areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsareal omfatter den ubebygde delen av tomte som ikke er avsatt til kjøring og parkering. Areal avsatt til f.eks. søppelkasser, sykkelstativ og lignende er ikke egnet til opphold og skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

Universell utforming: «Universell utforming i planlegging etter plan og bygningsloven»

For næringsvirksomhet på boligeiendom regnes ikke hjemmekontor, innomhus lagervirksomhet (gjelder ikke lagring av store kjøretøyer / anleggsmaskiner og lignende), småskala tjenesteyting og andre typer virksomhet som ikke generer trafikk av store kjøretøyer eller kundetrafikk av særlig grad. Etablering av kennel og/eller utendørs hundehold til eksempelvis hundespenn eller annen aktivitet ut over det som regnes som normalt familiehold av hund, regnes som næring og tillates ikke i tettbygde strøk.

3.2 Fritidsbebyggelse

Kode	Område	Plantype	Vilkår
BFR1	Brattli	Detaljreguleringsplan	Inntil 20 enheter
BFR2	Ørnneset	Detaljreguleringsplan	Det tillates 1-2 fritidstomter nord for kraftlinja og fritidsleiligheter med inntil 8 enheter sør for kraftlinja. Det er krav om felles planlegging iht. H810_3 og eksisterende område; planID 1995001 og 1995002, fortettes ved å tilrettelegge for fritidsbebyggelse mellom adkomstvegen og Andreasmyra. Høyden nord for Andreasmyra, 41-49 moh., reguleres til LNFR-område.
BFR3	Klauvhamnveien	Detaljreguleringsplan	Inntil 12 enheter

For områder/eiendommer uten reguleringsplan og LNFR- områder m/spredt fritidsbebyggelse og bebygde fritidstomter iht. liste nedenfor gjelder følgende bestemmelser, jf. § 11-10 nr. 1 og 2:

Kode	Område	Plantype	Vilkår
BFR4- BFR89	Fradelte og bebygde hyttetomter i LNFR- områder	Kommuneplanens arealdel	



Pr tomt tillates inntil 3 bygg dvs. hovedhytte pluss tilhørende anlegg. Maksimum bruksareal BRA=140 m², og bebygd areal BYA=170 m²; arealberegning ihht TEK17/veileder Grad av utnyttning. Maksimal BRA på frittstående uthus/anneks er 30 m².

Bebyggelsen skal tilpasses lokal byggeskikk med vekt på tre som konstruktivt og værbeskyttende materiale og fargevalg som harmoniserer med landskapet. Som taktekkings-materiale skal det nyttes ikke reflekterende plater/materiale, slik som tre, torv eller pappshingel. Møneretning skal følge bygningens lengderetning og skal i hovedregel følge terrengkotene i skrått terreng. Takvinkel mellom 15 og 35 grader. Ved spesielle terrengtilpasninger kan andre taktyper godkjennes.

Verandaer skal tilpasses bygningens størrelse og i størst mulig grad tilknyttes eksisterende terreng.

Høyden på grunnmurer/pilarer skal ikke overstige 90 cm over opprinnelig gjennomsnittlig terrengnivå. Når grunnforholdene tilsier det, kan likevel deler av fundamentet tillates høyere. Tillatt mønehøyde over grunnmur/pilarer skal ikke overstige 5,5 m.

Vann og avløp kan tillates etter en særskilt vurdering.

Innlagt strøm kan tillates, fortrinnsvis gjennom jordkabel.

Det skal ikke gjøres større inngrep i terrenget enn nødvendig for å realisere byggeprosjektet. Det skal ikke opparbeides plener og hager for hytter som ligger i utmark. Tomtene skal i størst mulig grad framstå som «naturtomter» og tilpasses landskapet og terrenget. Kun stedegne arter tillates.

Bruksendring fra garasjer, naust, uthus eller lignende til hytte er ikke tillatt.

Det er i utgangspunktet ikke tillatt å gjerde inn fritidseiendom eller fritidsbebyggelse som ligger i utmark, jf. friluftloven. I 100-metersbelte langs vann og vassdrag gjelder bestemmelsene i kapittel 7.

Retningslinjer:

Fritidsboliger omfatter ordinære privateide fritidsboliger med tilhørende anlegg som uthus og anneks, som ikke nyttes til permanent opphold.

Maksimal størrelse for selveier- og festetomter er 2 daa.

Ved fundamentering skal massebalanse vist i fig. 1, i pkt. 3.1, foretrekkes foran fylling vist i fig. 2.

3.3 Fritids- og turistformål

Kode	Område	Plantype	Vilkår
BFT1	Mikkeltstad	Situasjonsplan	Utvidelse og permanente konstruksjoner krever detaljreguleringsplan
BFT2	Dyrøy camping	Situasjonsplan	Utvidelse og permanente konstruksjoner krever detaljreguleringsplan
BFT3	Sandvika	Detaljregulering	Enkle tiltak som tilrettelegging med bålplasser, benker og infoskilt kan tillates uten reguleringsplan



Område for camping og caravanoppstilling:

Fortetting med flere enheter innenfor gjeldene område krever situasjonsplan for byggesaksbehandlingen. Utvidelse og permanente konstruksjoner krever reguleringsplan. Permanente konstruksjoner er følgende:

- Campingvogner som har fått fast forbindelse til bakken gjennom fundament
- Hytter
- Terrasser og spikertelt som har permanent karakter og som ikke raskt kan fjernes eller som er over 15m²
- Toalett og servicebygg

Innenfor godkjent situasjonsplan /reguleringsplan gjelder følgende bestemmelser for tilbygg/«spikertelt» og plattinger:

- Pr parsell tillates spikertelt og platting med maks BYA 20m². Avstand mellom parsellene min 4 meter målt fra ytterste punkt på takutstikk/takrenne/platting. Biler som ikke skal benyttes til overnatting kan plasseres i denne sonen.
- Tilbygg skal ha 4 vegger og kan være inntil 3 m i bredde og 6 m i lengde og ikke lenger enn vognas lengde. Maks høyde over vogna: 30 cm. Dør til spikertelt skal slå ut. Det tillates ikke grunnmur eller støpt såle. Levegger maks 1,8 m høyde. Takterrasse eller takbygg over campingvogn er ikke tillatt.
- Farger og materiale skal tilpasses bebyggelse og naturgitt miljø.
- For områder over 1200 m² skal det settes av en branngate på min 8 meter mellom installasjoner/vogner/bobiler. Ved brann eller annen fare skal vogner raskt kunne kobles til bil og fjernes.

Campingvogn og tilbygg som er oppført i tråd med disse bestemmelser er unntatt fra søknadsplikt i h.h.t SAK10 § 4.2 pkt. c).

Retningslinje:

Brannsløkkeutstyr og branninstruks skal bekjentgjøres alle brukere av området.



3.4 Råstoffutvinning

Kode	Område	Plantype	Vilkår
BRU1	Evertmoen øst	Detaljreguleringsplan	
BRU2	Evertmoen vest	Detaljreguleringsplan	

For nye ordinære uttak og utvidet drift av eksisterende uttak med profesjonell/kommersiell drift kreves det reguleringsplan før tiltak settes i verk. For områder som ikke er avsatt til råstoffutvinning på kommuneplankartet, men der det drives/ og/eller er drevet råstoffutvinning, krever kommunen godkjent reguleringsplan. Dette gjelder før driften videreføres eller tas opp igjen ved samlet uttak over 5000 m³. For uttak mellom 0 – 5000 m³ skal plankravet vurderes ved ustabil grunn, uttaket skal skje i eller ved sårbare områder, eller dersom uttak vil innebære et ekstraordinært faremoment for de nærmeste omgivelsene.

Detaljplanen skal ha bestemmelser om omfang, uttaksretning og avslutning, evt. etappevis drift og deponier. Adkomst til offentlig veg skal også være med i planområdet.

Uttak for å dekke husbehovet kan tillates. Dette omfatter ikke uttak i vassdrag og i byggeforbudssone langs vassdrag. Plankrav kan i særlige tilfeller utløses ved ustabil grunn, uttaket skal skje i eller ved sårbare områder, eller dersom uttak vil innebære et ekstraordinært faremoment for de nærmeste omgivelsene.

Det er i utgangspunktet ikke tillatt å gjøre uttak, fylling eller deponering av masser i vassdrag, eller i byggeforbudssone til vassdrag. Dispensasjon kan gis etter vurdering av kommunen og NVE.

Se for øvrig kapittel 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag.

Retningslinjer:

Uttak til husbehov er mindre uttaksområder som drives av grunneier til eget forbruk.

Uttak over tid, over 500 m³, er meldepliktig etter mineralloven. Uttak av naturstein er meldepliktig uansett størrelse. Driftsplan kan kreves for uttak mellom 500 m³ og 10.000 m³. Uttak større enn 10.000 m³ er konsesjonspliktig, jf. Veileder til mineralloven.

Uansett størrelse behandles masseuttak etter plan- og bygningsloven (PBL).

I vurdering av søknad vil følgende kriterier vektlegges:

- Forurensing, inkludert støv og støvproblematikk
- Atkomstmuligheter, kryssløsning og bruk av offentlig veg
- Driftstider
- Bunnkote for uttak av løsmasser
- Høyde og form på terrenget
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Etterbruk
- Ansvarsretter

Andre sektorlover gjelder uavkortet.



3.5 Næringsbebyggelse

Kode	Område	Plantype	Vilkår
BN1	Espenesbogen	Detaljreguleringsplan	Eksisterende næringsområde innlemmes i plan.
BN2	Sørfjorden	Detaljreguleringsplan	Eksisterende næringsområde innlemmes i plan.

Ved regulering (eller Byggesaksbehandling) skal områder for boligbebyggelse skjermes mot industribebyggelse for støy, støv og andre forurensninger eller settes en byggegrense som ivaretar interessene. Tiltakshaver dekker kostnadene.

Retningslinjer:

Næringsbebyggelse omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Kontor og forretning inngår i prinsippet ikke i begrepet næringsformål.

3.6 Idrettsanlegg

Kode	Område	Plantype	Vilkår
BIA1	Skyteanlegg Evertmoen	Kommuneplanens arealdel	Ved vesentlig endring/utvidelse av eksisterende område kreves reguleringsplan

For nyetablering/endringer av områder for støyende virksomheter, for eksempel skytebaner og motorcrossanlegg, skal det ved plan- /byggesak følge en støyfaglig redegjørelse. Jf. PBL § 11-9 nr. 1

3.7 Bebyggelse og anlegg

Kode	Område	Plantype	Vilkår
BA1	Mohamn	Detaljreguleringsplan	Tiltak i 100-metersbeltet krever reguleringsplan. Inntil 2 bolighus kan tillates på overside av veg uten krav om detaljregulering. Hovedformål: bolig, annen bebyggelse og anlegg; naust. For eksisterende boligtomter i området kan tiltak tillates, forutsatt at antallet boenheter ikke øker. For tomteutnyttelse, krav til høyder og utforming gjelder samme krav for boligbebyggelse og garasje/uthus som i pkt 3.1.



BA2	Espenesbogen	Detaljreguleringsplan	Eksisterende næringsområde innlemmes i plan. Hovedformål: næring-, fritids- og turistformål, småbåthavn.
BA3	Laukeberget	Detaljreguleringsplan	Ingen forurensende virksomhet som gir støy og støypager til omkringliggende omgivelser og friluftsområde. Boligbebyggelse tillates ikke. Hovedformål: hotell, fritids- og turistformål
BA4	Elvetun	Detaljreguleringsplan	Hovedformål: Offentlig eller privat tjenesteyting, bolig, samferdsel og teknisk infrastruktur. For eksisterende boligtomter i området kan tiltak tillates, forutsatt at antallet boenheter ikke øker. For tomteutnyttelse, krav til høyder og utforming gjelder samme krav for boligbebyggelse og garasje/uthus som i pkt 3.1.
BA5		Utgår	
BA6	Sørfjorden	Situasjonsplan	Naust etter retningslinjer beskrevet i pkt. 7.1.
BA7	Kastneshamn	Detaljreguleringsplan	Det skal utarbeides bestemmelser/hensynssoner for å sikre eventuelle verneverdige bygninger og kulturmiljø. Hovedformål: fritids- og turistformål, småbåthavn, fritidsbebyggelse
BA8	Bergan sør	Situasjonsplan	Hovedformål: Nærings- og boligformål.
BA9	Bergan nord	Situasjonsplan	Hovedformål: Samferdsels-, nærings- og boligformål.
BA10	Espejord	Detaljreguleringsplan	Ved vesentlig endring/utvidelse av eksisterende område kreves reguleringsplan. Hovedformål: fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål, småbåthavn, ved og adkomst.



BA11	Langhamn	Detaljreguleringsplan	Ved vesentlig endring/utvidelse av eksisterende område kreves reguleringsplan. Hovedformål: bolig, fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål
------	----------	-----------------------	---

Retningslinje:

Område BA3 Laukeberget utvikles fortrinnsvis til virksomhet knyttet til reiseliv og turisme. Ny bebyggelse skal i volum og uttrykk fortrinnsvis gjenta opprinnelig terrengs utforming; ved høy bebyggelse i bakkant med gradvis nedtrapping ut mot sjøsiden. Området skal gis et tiltalende uttrykk med oppbrutt fasade både i vertikal- og horisontalplan.



4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR § 11-7 NR. 2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur inneholder veg, bane, lufthavn, havn, hovednett for sykkel, kollektivnett, kollektivknutepunkt, parkeringsplasser, og traséer for teknisk infrastruktur.

Planbestemmelsene i PBL gjelder ikke for kraftledninger og transformatorstasjoner i sentral- og regional-nettet som krever konsesjon. Dette innebærer videre at det ikke kan fastsettes planbestemmelser for slike anlegg. Arealene rundt slike anlegg kan vises som hensynssoner etter PBL § 11-8 bokstav a).

Mindre anlegg innenfor områdekonsesjonene omfattes av PBL, f.eks. småkraftverk med overførings-linjer.

4.1 Kraftforsyning og telekommunikasjon mm

Ved etablering av nye anlegg, samt ombygging/endring av eksisterende, tillates det ikke luftstrekk i boligområder, fritidsboliger eller for øvrig tettbygde strøk. Det settes krav til samordning av f.eks. strøm, telekabler mv.

Retningslinjer:

Tillatelse til etablering av trafoer, nodehus med mer kan kun gis i samsvar med godkjent kommune-/reguleringsplan, evt. ved mindre endring av plan, eller dispensasjon.

4.2 Parkeringsplasser / snuplasser

Kode	Område	Plantype
SPA1	Vinjehegda	Kommuneplanens arealdel
SPA2	Skogshamn	Kommuneplanens arealdel
SPA3	Finnlandsstrand	Situasjonsplan
SPA4	Øvre Espenes	Situasjonsplan
SPA5	Langbakken	Kommuneplanens arealdel
SV1	Snuplass Øvre Espenes	Kommuneplanens arealdel

Innenfor områdene SPA3 og SPA4 er det tillatt å sette opp WC, søppelstativ, utemøbler og informasjonstavler. Kommunen er ansvarlig for detaljplanlegging.

Områdene tillates ikke utbygd før det foreligger en samlet plan for drift og vedlikehold.

4.3 Gang- og sykkelveg

Kode	Område	Plantype
SGS1	Espenesveien	Detaljregulering
SGS2	Elvetun skole - Finnlandsholmen	Detaljregulering
SGS3	Brøstadveien - Bergan	Detaljregulering

Detaljreguleringsarbeidet skal avklare nærmere arealbruk om gang- og sykkelveg i sin helhet blir lagt langs med eksisterende fylkesveg eller om midtlinje veg på dagens fylkesveg blir justert for å få best løsning i forhold til eksisterende bebyggelse, topografi, naturmiljø og/eller vassdrag. Plassering av SGS2 gjøres etter at det foreligger avklaringer ift kulturminnevern og automatisk fredede kulturminner.



4.4 Adkomstvei LSB 11 Langhamn

Kode	Område	Plantype
SKV1	Langhamn	Situasjonsplan til byggesak

Byggesøknad og utforming av vei ihht. Statens Vegvesens vegnormal bok 100.

5 Grønnstruktur § 11-7 nr. 3

Grønnstruktur inneholder naturområder, turdrag, friområder og parker. I stor grad angir formålet natur- og friområder i tilknytning til tettsted som kan være opparbeidet og tilrettelagt for allmennheten.

5.1 Friområder

Kode	Område	Plantype	Vilkår
GF1	Dalan	Situasjonsplan	Skogen forvaltes for ivaretagelse av naturmangfold og friluftsliv

Plankravet gjelder ved etablering av installasjoner som toalett, bålplasser, gapahuker o.l.

Områdene tillates ikke utbygd før det foreligger en situasjonsplan og en samlet plan for drift og vedlikehold. Situasjonsplanen skal vise lokalisering av installasjoner som toalett, bålplasser, gapahuker, tilrettelagte turveger o.l.



6 LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER, SAMT REINDRIFT § 11-7 NR. 5

LNFR-områder omfatter områder for landbruk, herunder jord- og skogbruk, reindrift, utmarksnæring, fiske som ledd i stedbunden næring, og/ eller naturområder og områder for friluftsliv. Som landbruksbebyggelse defineres våningshus, nødvendig kårbolig, driftsbygninger, seter/ sommer-fjøs, gjeterbu/skogsbu, gartneri, gårdsfabrikk, sagbruk, gardsbutikks, landbruksverksted, naust og bygninger basert på gårdens ressursgrunnlag.

6.1 LNFR- områder; areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag § 11-7 nr.5 a)

6.1.1 LANDBRUK

Tiltak skal tilpasses eksisterende bygningsmasse, materialvalg, farger og landskap. Bebyggelse til boligformål kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 6,5 meter og en maksimal mønehøyde på 8,0 meter regnet i forhold til planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Ved beregning av gesimshøyder på hus med skrått tak, skal ikke takopplett eller arker regnes med, forutsatt at fasadelengden på takopplettet eller arken er mindre eller lik 1/3-del av fasadelengde på husets hoveddel.

Det skal gjøres en særskilt vurdering av behovet for kårbolig, våningshus og gjeterbu/skogsbu før bygging tillates. Vurderingen skal gjøres i henhold til aktuelle sektorlover som styrer slike tiltak, jf. jordlov og skoglov.

Ved søknad om oppføring av gjeterbuer i LNFR-områder gjelder følgende:

- For alle slike bygg i LNF-område, må det foreligge et reelt behov begrunnet i næringsvirksomhet i utmark. Behovet skal om nødvendig kunne dokumenteres.
- Næringsområdetets beliggenhet skal være slik at det er nødvendig med overnattingsmulighet for å få en rasjonell utnyttelse av området.
- Bygningens brutto grunnflate må ikke overstige 15 m². Frittstående uthus (vedskjul, utedo) på inntil 5 m² kan tillates da denne også fungerer som sikringsbu.
- Bygningen må tilpasses terreng og vegetasjon. Det settes følgende krav til utforming:
 - Fasade av tre eller naturstein
 - Taket tekkes med torv eller annet naturmateriale
 - Eventuelle vinder må være smårutete m/ gjennomgående sprosser
 - Fundamentering på pilarer eller tørrmur som lett kan demonteres.
 -

Før tiltak settes i gang kreves det avklaring av eventuelle interessekonflikter i forhold til landbruk, reindrift, naturvern, kulturvern, viltområder, friluftsliv, landskap og vassdrag.

Retningslinje:

Det er ønskelig at større andel av landbruksareal i drift får status som «eie-jord» framfor leiejord. Ved fradeling i LNFR-område til bolig-, næring- eller fritidsformål, skal det det legges vekt på at resterende landbruksareal søkes fradelt som tilleggsjord til landbrukseiendommer i drift i henhold til statlige føringer.



6.2 LNFR-områder med spredt boligbebyggelse § 11-7 nr. 5 b)

Kode	Område	Vilkår	Plantype
LSB1	Furstrand nord	Inntil 4 nye boligtomter; totalt 10.	Kommuneplanens arealdel
LSB2	Furstrand sør	Inntil 2 nye boligtomter; totalt 4 boenheter	
LSB3	Espenes nord	Inntil 2 nye, totalt 13 boligtomter	
LSB4	Espenes sør	Inntil 3 nye; totalt 15 boligtomter	
LSB5	Øvre Espenes	Inntil 4 nye boligtomter; totalt 5	
LSB6	Bjørkebakken	Inntil 3 nye boenheter, totalt 12	
LSB7	Sæter	Inntil 4 nye; totalt 19	
LSB8	Faksfjord	Inntil 3 nye boligtomter, totalt 10	
LSB9	Dyrøyhamn	Inntil 4 nye; totalt 10. Eventuell skredfare må vurderes av fagkyndig før etablering av nye boenheter.	
LSB10	Klokkarsletta	Inntil 3 nye; totalt 8	
LSB11	Langhamn	Inntil 5 nye; totalt 14. Ny adkomst må være etablert før det kan gis tillatelse til fradeling av nye boligtomter. Eventuell skredfare må vurderes av fagkyndig før etablering av nye boenheter.	
LSB12	Espejord	Inntil 4 nye; totalt 9.	
LSB13	Johaugen	Inntil 3 nye boenheter, totalt 3	

I disse områdene kan oppføring av inntil 5 nye boliger godkjennes uten plankrav, forutsatt at de er i hht bestemmelsene for boliger pkt. 3.1 og følgende **kriterier**:

- Ikke skjer på dyrka mark. Unntak her er områdene LSB3 Espenes Nord, LSB5 Øvre Espenes og LSB11 Langhamn.
- Ikke kommer i konflikt med viktige områder for naturmangfold, trekk- eller flyttleier for rein.
- Har tillatelse fra vegmyndigheter til utvida bruk av, eller ny, avkjørsel.
- Ikke hindrer jord- eller skogbruksdrift, eksisterende løypetraseer eller adkomst til utmark og friluftsområder.
- Ikke ligger i byggeforbudssonen langs vann/vassdrag, jf. pkt 8.1
- Ikke ligger i nedslagsfelt for drikkevann
- Har tilfredsstillende vann-, avløps- og parkeringsløsning. Godkjent utslippstillatelse skal foreligge
- Støyforhold tilfredsstiller krav i T-1442/2016

Kulturvernmyndigheten skal foreleggs enhver byggesak til uttalelse.

Retningslinjer:

Tomteareal bør ikke overstige 2 daa i viktige hensynssoner for landbruk, og ikke over 3 daa for øvrig.



6.3 LNFR- områder med spredt fritidsbebyggelse 11-7 nr. 5 b)

Kode	Område	Vilkår (antall nye og totalt hytter)	Plantype
LSF1	Hompan	2 nye hytter	Kommuneplanens arealdel
LSF2	Sørfjord	2 nye hytter	
LSF3	Båtvika	4 nye hytter	

I disse områdene kan det tillates inntil 8 nye fritidsboliger uten plankrav forutsatt at de er i hht til bestemmelsene i pkt 3.2 og kriteriene i pkt. 6.2.

For områder/eiendommer uten reguleringsplan og LNFR- områder m/spredt fritidsbebyggelse og bebygde fritidstomter iht. liste nedenfor gjelder følgende bestemmelser, jf. § 11-11 nr. 2:

Kode	Område	Plantype	Vilkår
LSF4- LSF17	Fradelte og bebygde hyttetomter i LNFR-områder	Kommuneplanens arealdel	

For fritidsbolig uten veitilknytning skal tilfredsstillende parkeringsløsning være etablert for både sommer- og vinterparkering.

For tomteutnyttelse, krav til høyder og utforming gjelder samme krav for fritidsbebyggelse og anneks/uthus som i pkt 3.2.

Kulturvernmyndigheten skal foreleggs enhver byggesak til uttalelse. For LSF1 Hompan skal avstand fra etablert skogsbilvei til fritidsbebyggelse være minimum 50 meter.

Retningslinje:

Tomtestørrelse bør ikke overstige 1 daa.

6.4 LNFR-områder med spredt næringsbebyggelse, PBL 11-7 nr. 5 b)

Kode	Område	Plantype
LSN1	Dyrøyhamn	Kommuneplanens arealdel
LSN2	Bjørkebakken	Kommuneplanens arealdel
LSN3	Skjærran	Kommuneplanens arealdel
LSN4	Lavika	Kommuneplanens arealdel

For næringsformål som ikke er tilknyttet stedbunden næring, kan det tillates inntil 2 bygninger med samlet BRA 400 m² med maks BYA på 300 m² for hovedbygg, uten plankrav forutsatt at utbyggingen ikke er i strid med kriteriene i pkt. 6.2. Oppføring av bygninger til overnatting tillates ikke. Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 6,5 meter og en maksimal mønehøgde på 8,0 meter regnet i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Kulturvernmyndigheten skal foreleggs enhver byggesak til uttalelse.



6.5 LNFR-områder med spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse, PBL 11-7 nr. 5 b)

Kode	Område	Plantype
LS1	Brøstadbakken	Kommuneplanens arealdel
LS2	Bakåsen	Kommuneplanens arealdel

For eiendommene 11/107, 172, 182, 187, 191 og 210 i LNFR-områdene kan tiltak tillates, forutsatt at utbyggingen ikke er i strid med kriteriene i pkt. 6.2. For tomteutnyttelse, krav til høyder og utforming gjelder samme krav for boligbebyggelse og garasje/uthus som i pkt 3.1.

For eksisterende fritidsbygg på eiendommen 11/183 i LNFR-område LS2 kan tiltak tillates, forutsatt at antallet fritidsenheter ikke øker, og utbyggingen ikke er i strid med kriteriene i pkt. 6.3. For tomteutnyttelse, krav til høyder og utforming gjelder samme krav for fritidsbebyggelse og anneks/uthus som i pkt 3.2.

For næringsformål på eiendommene 11/123, 139 og 188 som ikke er tilknyttet stedbunden næring, kan det tillates inntil 2 bygninger med samlet BRA 400 m² med maks BYA på 300 m² for hovedbygg, uten plankrav forutsatt at utbyggingen ikke er i strid med kriteriene i pkt. 6.2. Oppføring av bygninger til overnatting tillates ikke. Bebyggelsen kan oppføres med en maksimal gesimshøyde på 6,5 meter og en maksimal mønehøgde på 8,0 meter regnet i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Kulturvernmyndigheten skal foreleggs enhver byggesak til uttalelse.



7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG § 11-7 NR.6

Formålet bruk og vern av sjø- og vassdrag inneholder ferdsel, farleder, akvakultur, drikkevann, natur- og friluftsområder hver for seg, eller i kombinasjon.

7.1 Byggeforbud langs sjø og vassdrag

Det er byggegrense på 100 meter langs kystlinja og 50 meter fra elve-, innsjø- eller vatnbredden horisontalt målt ved gjennomsnittlig flomvannstand. Der offentlig veg er lokalisert nærmere sjøen enn 100-metersgrensen eller nærmere vassdraget enn 50-metersgrensen, er offentlig veg byggegrense. Der offentlig veg er lokalisert nærmere vassdraget enn 50-metersgrense, er offentlig veg byggegrense. For Brøstadelva nedenfor Støytfossen, settes en grense på 100 meter, med unntak av der hvor offentlig veg er lokalisert nærmere. Der er offentlig veg byggegrense. Innenfor byggegrense kan arbeid og tiltak som nevnt i PBL § 20 samt fradeling til slike formål ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Nødvendige tiltak og bygninger for landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet som nevnt i PBL §11-11 nr 4 kan etter søknad tillates. Ved plassering og utforming skal det særlig tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, jordvern, landskap og andre allmenne interesser.

Forøvrig vises det til «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» vedtatt i 2011.

Retningslinjer:

I 50-/100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Ved dispensasjonssøknad for naust skal disse kriteriene oppfylles:

- Ikke hindrer allmenn ferdsel i fjæra
- Ikke stenger eller hindrer stier og tråkk
- Ikke berører produktive landbruksarealer.
- Ikke fører til driftsmessige eller miljømessige ulemper for nåværende og framtidig landbruksdrift
- Ikke bidrar til vesentlige endringer av natur- og/eller kulturlandskap.
- Ikke ligger nærmere kulturminner enn 50 meter.
- Ikke berører viktige friluftsområder, viktige naturtyper eller lokaliteter med arter av nasjonal forvaltningsmessig interesse.
- BYA ikke overstiger 40 m² og byggets mønehøgde er mindre eller lik 4 m over gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

7.2 Kantvegetasjon

Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et urørt naturlig vegetasjonsbelte på 10 meter som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Dette gjelder for hogst og rydding i kantsonen, men ikke for byggverk som står i nødvendig sammenheng med vassdraget.

Hogst og skogskjøtsel i 30-metersbelte langs vassdrag må avklares med kommunens skogbruksavdeling.



Retningslinjer:

Kantsoner er beskyttet i Vannressurslovens § 11 og vannforskriften. Lov om vassdrag og grunnvann av 24.11.2000 og Vannforskriften for 2006-12-15-1446

8 HENSYNSSONER PBL § 11-8

Bestemmelsen er ikke et formål i seg selv, men bestemmelsen skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av alle arealformål. Til hensynssoner skal det i nødvendig utstrekning angis hvilke bestemmelser og retningslinjer som skal gjelde i medhold av loven, eller andre lover for å ivareta hensynet som sonen viser.

8.1 Sikrings-, støy-, og faresoner jf. PBL § 11-8 a)

8.1.1 DRIKKEVANNSKILDER OG NEDSLAGSFELT H110

Kode	Område
H110_1	Sørfjorden
H110_2	Faksfjorden
H110_3	Kastnes
H110_4	Rundfjellvatnet

Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder og tilhørende nedslagsfelt. Eventuell tillatelse til tiltak kan ikke gis før vannverkseier og vannverkets tilsynsmyndighet har gitt godkjennelse. Vurderingen skal gjøres med basis i drikkevannsregelverket, Folkehelseinstituttets veiledere, restriksjonsbestemmelser, og kunnskaper om kilden, jf. PBL § 11-9 nr. 3 og 6.

8.1.2 FAREOMRÅDE SKRED H310

Kode	Område
H310_1	Brøstadbotn

Det tillates ikke ny bebyggelse innenfor hensynssone før faren for kvikkleire er avklart og eventuelt nødvendig avbøtende tiltak er etablert.

Skredfaren skal vurderes i henhold til kravene i TEK 17 § 7-3 ved forarbeidet til alle reguleringsplaner og eventuelle sikringstiltak skal være beskrevet før planen sendes på høring.

8.1.3 ENERGIANLEGG H370

Ved planlegging av bebyggelse langs høyspentanlegg bør avstanden være så god som mulig.

Byggeforbudsbeltet skal minimum være 10 m fra ytre faselinje/20 meter fra senterlinje. For øvrig skal følgende hensyn tas:

- Master skal utføres slik at det er vanskelig å klatre for allmennheten. Det skal være en klatrefri sone på 2,5 meter

Rydding i traséer skal utføres ut fra økonomiske og tekniske forhold og hensyn til miljø og omgivelser.

Ryddemetode og tidspunkt skal avklares med rettighetshavere og forvaltningsmyndighet.

Retningslinjer:

Drikkevannskilder og nedslagsfelt:



Drikkevannsforskriften med veiledning gir utfyllende bestemmelser om sikring av drikkevannskilder. Den enkelte vannverkseier gir utfyllende informasjon om bestemmelser om bruken av vannkilden, inkludert nedslagsfeltet.

For øvrige drikkevannskilder og nedslagsfelt tillates ikke tiltak som kan forurensa drikkevannskilder og tilhørende nedslagsfelt. Eventuell tillatelse til tiltak kan ikke gis før kommunens forurensningsmyndighet har gitt tillatelse.

Energianlegg:

Høyspentanlegg omfatter ledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

Netteier må kontaktes ved tiltak innenfor eller nær hensynssoner.

Spesielt i forbindelse med bygg – fortrinnsvis boliger, skole og barnehager nært høyspentanlegg, har kommunen en veiledningsplikt overfor utbygger. Kommunen skal benytte veiledningsbrosjyrene fra Statens strålevern:

- Bebyggelse nært høyspentanlegg
- Bolig nært høyspentanlegg

Utredningsnivået for magnetfelt gjelder særlig for bygninger der opphold av mennesker over lang tid vil forekomme. Utredningsnivået har et innslagspunkt for magnetfelt på 0,4 µT (mikrotesla) som årsgjennomsnitt.



8.2 Sone med særlig hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grøntstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø, jf. PBL § 11-8 c)

8.2 1 HENSYNSSONER LANDBRUK

Kode	Område
H510_1	Furstrand – Espenes
H510_2	Betholmen
H510_3	Øvre Espenes
H510_4	Finnland
H510_5	Finnlandsvika
H510_6	Brøstad
H510_7	Finnefjell
H510_8	Ellevoll - Storlia
H510_9	Bjørkebakken
H510_10	Sandvika ved Skovatn
H510_11	Sæter – Hundstrand
H510_12	Sortevika
H510_13	Kastnes – Lasletta – Faksfjord
H510_14	Skogshamn
H510_15	Langhamn – Utenga
H510_16	Merkesnes – Lia
H510_17	Dyrøyhamn – Mikkeltbostad
H510_18	Store Vinje – Lille Vinje
H510_19	Berg

Områder som på plankartet er merket med H510 er landbrukets hensynssoner i Dyrøy.

8.2.2 REINDRIFT

Kode	Område
H520_1 - 9	Flyttleier reindrift

Områder som på plankartet er merket med H520 er flyttleier for reindriftsnæringen. Ihht reindriftsloven § 22 skal reindriftsutøvere fritt og uhindret sikres flyttlei i reinbeiteområdet.



8.2.3 FRILUFTSLIV

Kode	Område
H530_1	Hagenes
H530_2	Pålsfjord
H530_3	Kirkeholmen
H530_4	Klauvhamn

Videreføres fra kystplan frå 2002

8.2 4 NATURMILJØ OG BIOLOGISK MANGFOLD

Kode	Område
H560_1	Hompan
H560_2	Sennemyra – Skogstad
H560_3	Espenesmyra
H560_4	Finnlandsmyra
H560_5	Sørbukta
H560_6	Kastnesåsen
H560_7	Vinje
H560_8	Brøstadelva

Områder som på plankartet er merket med H560 er viktige naturmiljø og områder med rikt biologisk mangfold i Dyrøy.

8.2.5 KULTURMILJØ

Kode	Område
H570_1	Berg
H570_2	Lille Vinje
H570_3	Hagenes
H570_4	Holm
H570_5	Kastneshamn
H570_6	Kastnes bygdetun

Områder som på plankartet er merket med H570 er viktige kulturlandskap og kultur- og bygningsmiljø i Dyrøy.

Retningslinjer:

Landbruk:

Innenfor områder angitt som hensynssone H510_1 til 12 landbruk bør det ikke bygges eller utvikles virksomheter som påregnes å bidra til omdisponering av landbruksjord eller begrense ordinær landbruksdrift.

Dyrka og dyrkbar mark skal her tillegges stor vekt ut fra ressursvern hensyn. Utbygging til landbruksformål skal søkes lagt til mindre viktige areal ut fra en langsiktig ressursutnytting for næringen.



I eksisterende områder til andre formål enn landbruk, bør endring og eventuelle utvidelser gjøres i samråd med landbruksmyndighetene.

Reindrift:

I disse områdene kan det ikke gjøres inngrep eller etableres anlegg, med mindre det er tilknyttet reindrifta.

Ny skogplanting må unngås. Flyttlei som vist på plankart er basert på reindriftsforvaltningens database i TromsAtlas.no og NIBIOs database Kilden.no.

Friluftsliv:

Friluftslivet har stor betydning for folkehelse, trivsel, stedstilhørighet og naturforståelse. Det kan også ha betydning for lokal verdiskaping og et bærekraftig reiseliv. Ved arealinngrep/andre tiltak skal disse verdiene vektlegges. Og det skal foretas en vurdering av viktige hensyn i forhold til friluftsliv; opplevelsesverdier, stier, tråkk og tilgjengelighet. Dette gjelder også for inngrep som berører svært viktige og viktige friluftsområder i kommunens friluftskartlegging.

Naturmiljø:

Forvaltningsrådene i rapporten er retningsgivende. For de 9 verdi B-områdene skal også forvaltningsrådene anses som retningsgivende, men disse er ikke angitt som hensynssone.

Kulturmiljø:

Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal tas vare på og tillates ikke revet/fjernet; de skal holdes vedlike og i størst mulig grad tas vare på som bruksressurser og istandsettes.

Ved behandling av byggesøknader skal hensynet til kulturmiljøet, og forholdet mellom tiltaket og kulturmiljøet; lokalisering og utforming, vektlegges. Søknad om tiltak som vil kunne få konsekvenser for kulturmiljø og antikvariske verdier skal sendes til uttalelse til regionale myndigheter.

Vern- og vedlikeholdsavtale for bygningene, gårdstun og områder skal være retningsgivende.

8.3 Sone for båndlegging jf. PBL § 11-8 d)

8.3.1 FREDA KULTURMINNE

Kode	Område	Fredningshjemmel
H730_1	Finnefjell	Automatisk fredet KML § 4

Det er forbudt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet. Forbudet omfatter også en 5 meter bred sikringssone rundt kulturminnene. For hensynssonen gjelder bestemmelser i tilhørende forskrift.

Retningslinjer:

Freda kulturminner:

Alle tiltak nærmere enn 50 meter fra kulturminnet må vurderes meget nøye og forelegges kulturvernmyndighetene (Fylket, Sametinget) ved tvil.



8.4 Gjennomføringssone jf PBL § 11-8 e)

8.4.1 KRAV OM FELLES PLANLEGGING

Kode	Område	Plankrav
H810_1	Espejord	Adkomster, intern infrastruktur og tilrettelegging mot sjø samordnes for hele planområdet
H810_2	Kastneshamn	
H810_3	BFR2, planID 1995001 og 1995002	Det tillates 1-2 fritidstomter nord for kraftlinja og fritidsleiligheter med inntil 8 enheter sør for kraftlinja. Det fortettes med inntil 7 nye fritidstomter mellom adkomstvegen og Andreasmyra. Høyden nord for Andreasmyra, 41-49 moh., reguleres til LNFR-område.

8.4.2 OMFORMING

Kode	Område	Plankrav
H820_1	PlanID 1986001 Finnlandsåsen	Omreguleres til område med leilighetsbebyggelse/terrassehus Gode fellesløsninger for lek og uteoppholdsareal, parkering og tilrettelegging for universell utforming skal vektlegges. Inntil 30 nye enheter, alle med livsløpsstandard, hvorav 4 med universell utforming.
H820_2	PlanID 1977002 Skogstadhågen	Ubrukte tomter; 3 stk, langs fylkesveg 211 omreguleres til rekkehusbebyggelse/flerfamilieboliger. Øvrige to ubrukte tomter vurderes omregulert til flerfamilieboliger. Gode fellesløsninger for parkering og tilrettelegging for universell utforming skal vektlegges.



9 SAKSGANG I NYE REGULERINGSPLANER

9.1 Retningslinjer

9.1.1 OPPSTARTSMØTE (PBL § 12-8)

For alle planforslag skal det gjennomføres et oppstartsmøte mellom tiltakshaver og kommunens administrasjon. Tiltakshaver får tilbakemelding om forholdet til overordnet planverk og en vurdering av muligheter og utfordringer, deriblant eventuelt krav til planprogram/ konsekvensutredninger. Alle planforslag som avviker fra arealdelen forelegges en forhåndsvurdering i Plan- og naturutvalget, jf. Pkt. 10.2.1 under her. Hensikten er at man på et tidlig stadium får signal om tiltaket er i samsvar med politiske ønsker for arealdisponeringen i kommunen.

Det skal skrives referat fra oppstartsmøtet.

9.1.2 VARSEL OM PLANOPPSTART (PBL § 12-8)

Tiltakshaver plikter å varsle oppstart av planprosessen etter kravene i PBL § 12-8.

Kunngjøringen gjøres også kjent på kommunens hjemmeside.

9.1.3 FØRSTE GANGS BEHANDLING (PBL §§ 12-10 OG 12-11)

Når planforslaget er utarbeidet i hht. kravene i denne veiledningen og kravene i plan og bygningsloven, vil planforslaget legges fram til 1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker. Farevurderingene skal være gjort, og eventuelle geotekniske undersøkelser gjennomført, før planen oversendes kommunen. Dersom planteknisk utvalg ikke finner grunn til å fremme forslaget, skal tiltakshaver underrettes med brev og de rettigheter vedkommende har.

9.1.4 OFFENTLIG ETTERSYN (PBL § 12-10)

Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn i tråd med kravene i PBL § 12-10. Kunngjøringen gjøres også kjent på kommunens hjemmeside.

9.1.5 MERKNADSBEHANDLING/2. GANGS BEHANDLING (PBL § 12-10)

Alle innkomne merknader beskrives, vurderes og innstilles med forslag til vedtak. Dette arbeidet gjøres av administrasjonen, dersom ikke annet er bestemt. PNU gir innstilling til kommunestyret.

NB! Dersom innspillene medfører at planforslaget blir vesentlig endret, kan det være behov for å legge forslaget ut på ny høring.

9.1.6 BEHANDLING I KOMMUNESTYRET (PBL § 12-12)

Kommunestyret skal fatte vedtak senest 12 uker etter at saken er ferdigbehandlet.

Kommunestyret kan sende saken tilbake for ny behandling, eventuelt med retningslinjer.

9.1.7 KUNNGJØRING AV VEDTAK (PBL § 12-12)

Vedtaket kunngjøres og det gis opplysninger om klageadgang (Jf. § 1-9).



9.2 Krav til innlevert materiale

9.2.1 VED PLANINITIATIV OG TIL OPPSTARTSMØTE

Tilfredsstillende redegjørelse for premissene for det videre planarbeidet i hht gjeldene lov og forskrift.

9.2.2 VED 1. GANGS BEHANDLING

Reguleringsplaner skal kun bestå av tre dokumenter, hvorav kun de to første har rettskraft:

- a) Kart
- b) Bestemmelser, eventuelt med vedlegg eller illustrasjoner som er gjort juridisk bindende gjennom bestemmelse
- c) Planbeskrivelse

I tillegg skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse jf PBL § 4-3.

Alle utredninger, temakart, illustrasjonsmateriale med mer, som ikke er en del av juridisk bindende kart og bestemmelser, skal innarbeides i planbeskrivelsen. Alle plandokumenter skal foreligge på digitalt format. Private planer som fremmes til offentlig ettersyn skal sendes inn i både PDF-format og på redigerbart format.

- Plankartet skal utarbeides i SOSI-format.
- Øvrig plandokumenter utarbeides i et redigerbart format, fortrinnsvis i Word.

9.2.3 VED 2. GANGS BEHANDLING

Ved endring før 2. gangs behandling skal tiltakshaver levere en ny versjon av alle dokumentene og kart i henhold til kravene for leveranse for 1. gangs behandling.



VEDLEGG

Planer som fortsatt skal gjelde:

PlanID	Plannavn	Vedtaksdato	Merknader
2016001	Furstrand Holtebakken hyttefelt	22.02.2018	Revidert reguleringsplan, erstatter 1997003.
2016002	Karonskogen hyttefelt	16.05.2018	Revidert reguleringsplan, erstatter 1995003.
2016004	Steinnesberget hyttefelt	21.06.2017	
2012001	Evertmoen	04.02.2013	Revidert reguleringsplan, deler av 1999002.
2009002	Finnlandsmoen	27.04.2009	Revidert reguleringsplan, deler av 2004001.
2009001	Kjosen boligfelt	07.02.2011	
2004001	Finnlandsmoen	06.05.2004	Revidert reguleringsplan, deler av 1998003.
2003001	Furuheim hyttefelt	13.10.2003	
2002001	Sandvika hyttefelt	24.06.2002	
1998003	Finnlandsmoen	25.05.2004?	Revidert reguleringsplan, deler av 1998003.
1998001	Brøstadbakken boligfelt		
1997002	Dyrøyhamn	22.06.1998	
1997001	Kommunedelplan Brøstad/ Finnland/ sentrum		Byggeområde Fossmoveien III videreføres.
1996001	Korgedalen boligfelt	02.09.1996	
1995001	Ørnneset hyttefelt	14.08.1995	Omformes sammen med 1995002, jfr hensynssone H810_3.
1995002	Klauvhamna hyttefelt	27.06.1995	Deler av planen oppheves. Omformes sammen med 1995001, jfr. hensynssone H810_3.
1993001	Finnlandsneset med holmen	27.09.1993	
1987002	Espenes industriområde	22.10.1987	
1987001	Kastnes boligfelt	26.06.1987	
1977004	Brøstad boligfelt	28.01.1983	
1977003	Solbu boligfelt	09.12.1977	
1977001	Bjørkebakken boligfelt	06.05.1977	



Planer som skal oppheves:

PlanID	Plannavn	Vedtaksdato	Merknader
1999002	Evertmoen	19.03.2001	
2001001	Kystsoneplan for Dyrøy	24.06.2002	
1997001	Kommunedelplan Brøstad - Finnland	18.05.2000	Med unntak av boligområde Fossmoveien III



Nabolagsprofil

Myrlund

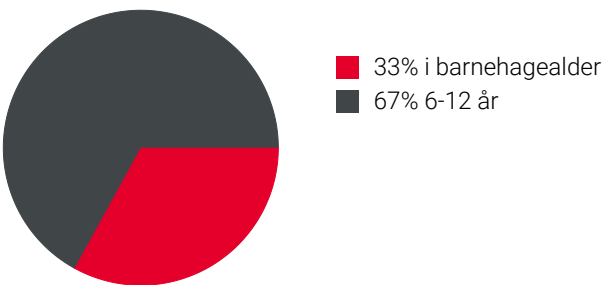
Offentlig transport

🚶 Dalvik Linje 320	7 min 🚶 0.7 km
✈ Bardufoss lufthavn	54 min 🚗

Skoler

Elvetun skole (1-10 kl.) 91 elever, 10 klasser	8 min 🚗 8.2 km
Sjøvegan videregående skole 330 elever	34 min 🚗 38.2 km
Senja vgs. Finnfjordbotn 270 elever, 11 klasser	47 min 🚗 47.1 km

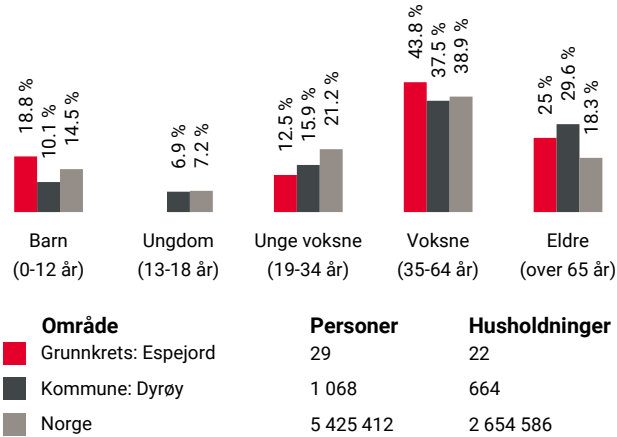
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	41%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	0%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

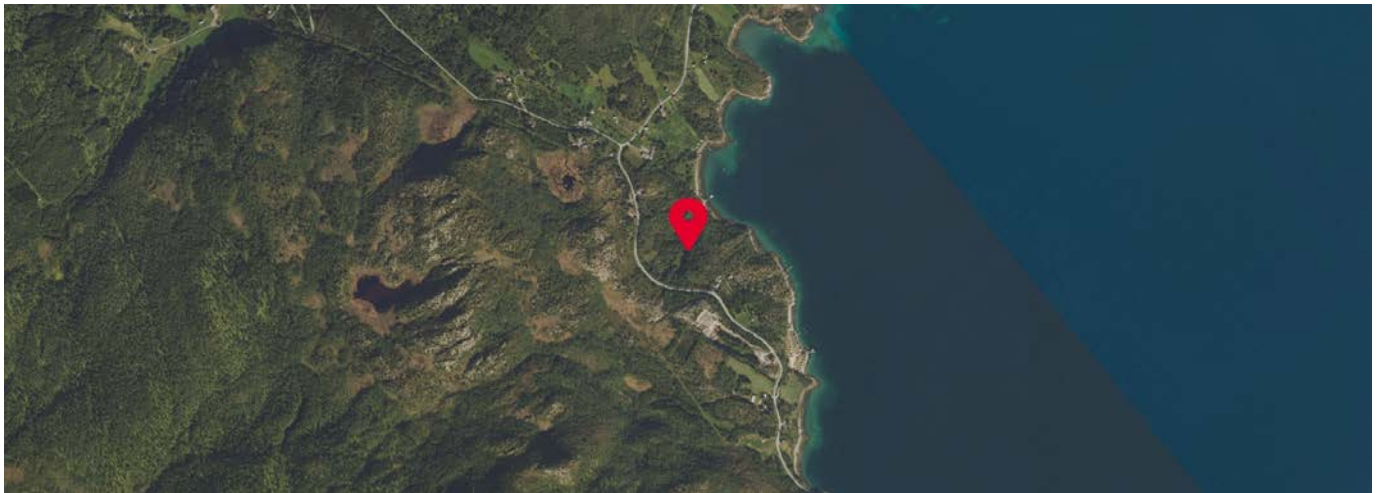
Dyrøy barnehage (1-5 år) 24 barn	9 min 🚗 8.6 km
Bjørkli private barnehage (1-5 år) 14 barn	27 min 🚗 28.2 km

Dagligvare

Coop Prix Brøstadbotn Post i butikk, PostNord	8 min 🚗 8.2 km
--	-------------------

Sport

⚽ Dyrøy (skole) aktivitetsanlegg Fotball	8 min 🚶 0.8 km
⚽ Dyrøyhallen Aktivitetshall	8 min 🚗 8.2 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Tomt Dyrøya
9311 BRØSTADBOTN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tine Fredriksen

Telefon: 469 65 418
E-post: tine.fredriksen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre