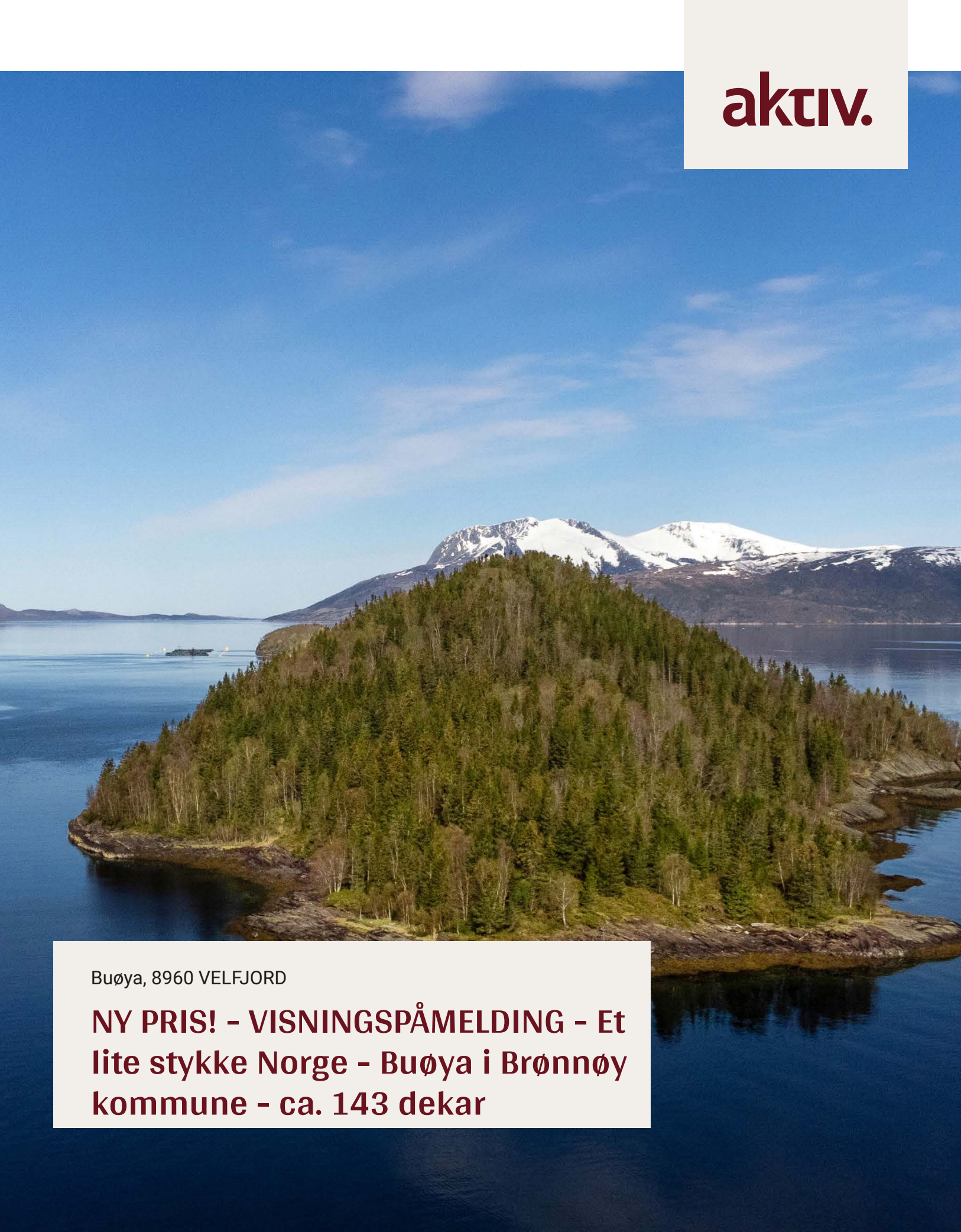




aktiv.

Buøya, 8960 VELFJORD

**NY PRIS! - VISNINGSPÅMELDING - Et
lite stykke Norge - Buøya i Brønnøy
kommune - ca. 143 dekar**



Eiendomsmegler MNEF

Elin Edblad

Mobil 452 36 599

E-post elin.edblad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Brønnøysund

Storgata 58, 8901 Brønnøysund. TLF. 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Omkostn.: Kr 63 890,-
Total ink omk.: Kr 2 563 890,-
Selger: Maibritt Olivia Klausmark
Kurt Arne Klausmark

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 143 139 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 168, bnr. 3
Oppdragsnr.: 1805260002

NY PRIS! - VISNINGSPÅMELDING - Et lite stykke Norge - Buøya i Brønnøy kommune -

Av mange gode kvaliteter ønsker vi å fremheve:

- Øya ligger rett ved Nevernes i Velfjord.
- Gode fiskemuligheter i umiddelbar nærhet.
- Nevernes er kommunens inngang til en av de flotteste nasjonalparkene Norge har å byr på; Lomsdal- Visten Nasjonalpark. Her er de informasjonsenter for Lomsdal nasjonalpark.
- Nevernes Havn byr på ulike historiske utstillinger, kunstgallerier og krigsmuseum.
- Ca. 10 min kjøretur unna tettstedet Hommelstø, her finner man blant annet dagligvarer og bensinstasjon.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Budskjema	65

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

143 139 m²

Beliggenhet

Øya ligger rett over Nevernes Havn i Velfjord. Buøya ligger nordøst for Velfjord i Brønnøy kommune.

For å komme seg til Buøya må man ha egen båt fra Nevernes Havn. For å komme til Nevernes kommer man først fra fylkesvei og inn til Nevernesveien. En ca. 10 min kjøretur unna tettstedet Hommelstø. Her får man det man trenger av dagligvarer, bensinstasjon og Montér Hommelstø Trelast Velfjord.

Brønnøysund er ca. 40 min unna med bil.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 500 000

Omkostninger kjøper

2 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

63 890 (Omkostninger totalt)
80 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
83 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 563 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 580 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 583 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Tilbud om 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 168, bruksnummer 3 i Brønnøy kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler. Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Servitutter:

Fredningsvedtak datert 16.05.1856: Området ble fredet grunnet Ærfugl-bestand. Ærfuglen hekker ikke lengre på øya, men det er flere andre arter tilstede i hekketiden. Føderåd datert 17.04.1942: Personlig rettighet til to personer som samlet, behandlet og solgte Ærfugldun. Begge personene er døde, og servitutt er kun beholdt av historiske grunner.

Vei, vann og avløp

Ikke kommunalt vann.

Ikke kommunal kloakk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2019 - 2030. Plan-id (2013003). Og har status som eiendom LNFR-område, landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift.

Kopi av situasjonskart og reguleringsplan med bestemmelser etc. følger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve 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

Kjøpsbetingelser

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 med vedlegg 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. 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.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

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 (1) fravikes, og hvorvidt et 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

Avklares i forbindelse med budgivning.

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det

gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Meglerprovisjon 4,9 % av salgssum. Minimum kr 89 000,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 12 500,- tilretteleggingshonorar kr 17 800,-, oppgjørshonorar kr 4 900,- og grunnboksopplysninger kr 430,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 190,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvarlig megler

Elin Edblad
Eiendomsmegler MNEF
elin.edblad@aktiv.no
Tlf: 452 36 599

Ansvarlig megler bistås av

Elin Edblad
Eiendomsmegler MNEF
elin.edblad@aktiv.no
Tlf: 452 36 599

Oppdragstaker

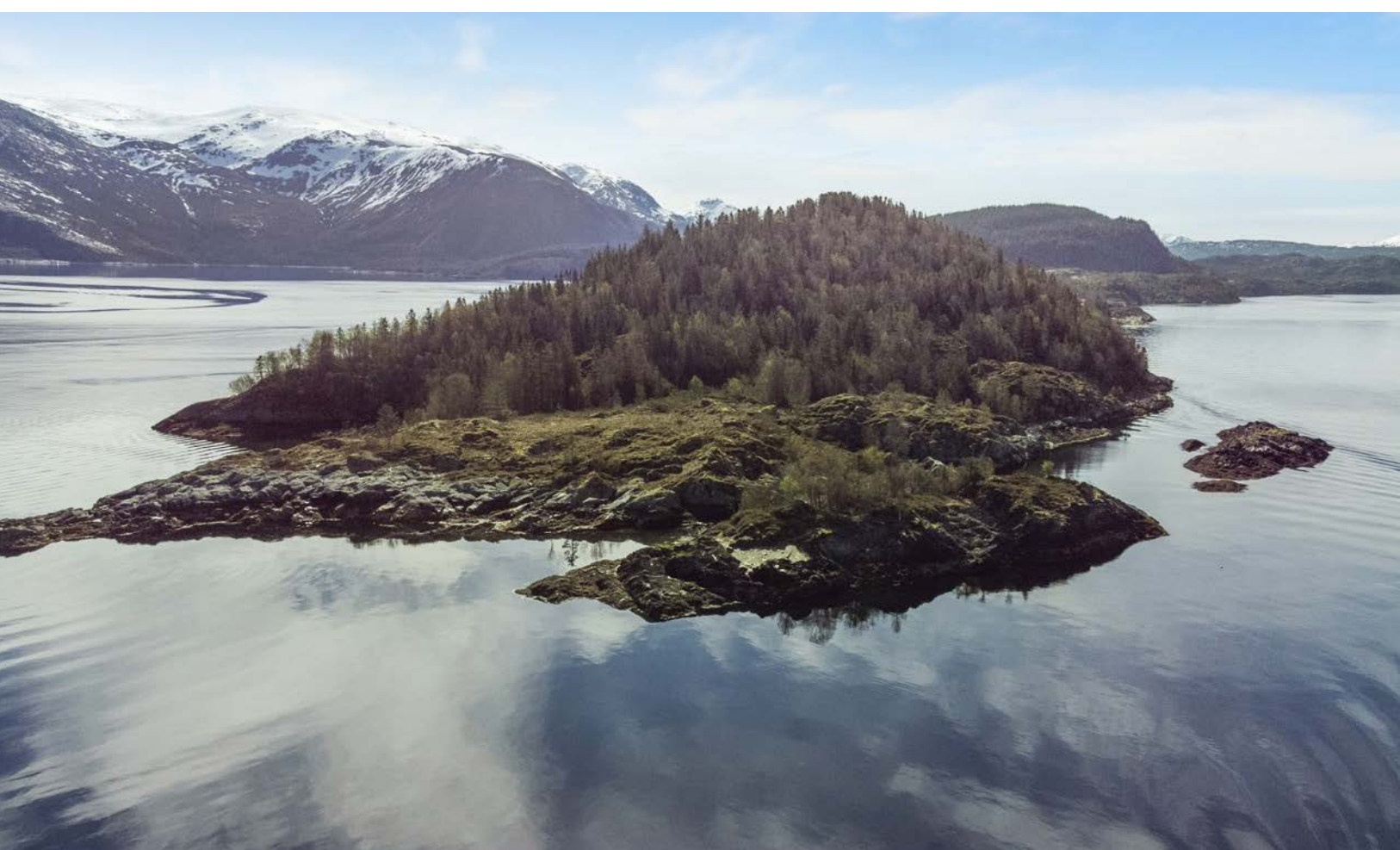
REDE Eiendomsmegling Brønnøysund, organisasjonsnummer 979158580
Storgata 58,

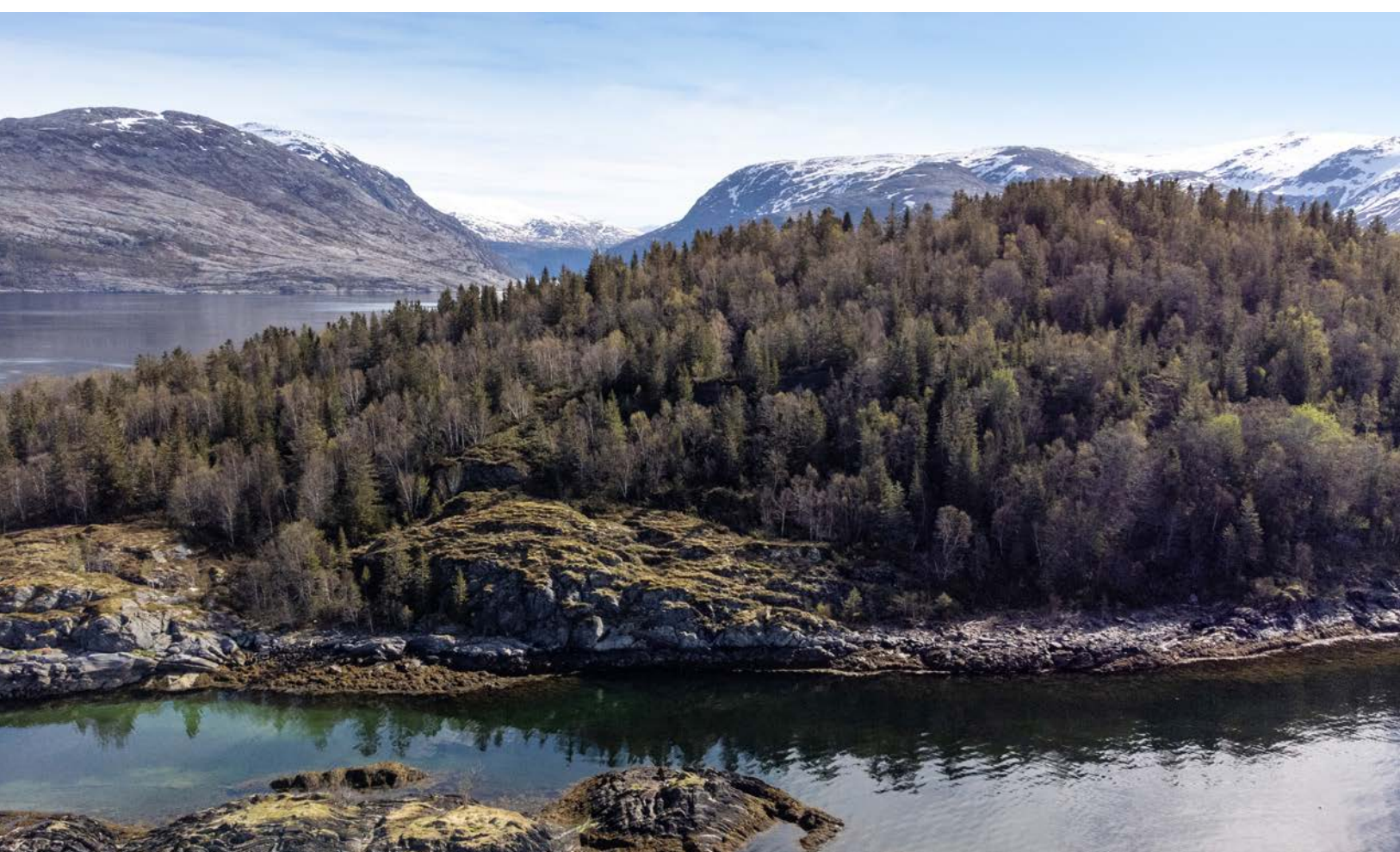
Salgsoppgavedato

06.03.2026











Vedlegg

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Kurt Arne Klausmark

Boligen

- ◆ Eiendommen ble kjøpt 2007
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

8960 VELFJORD

1813-168/3/0/0



Drenering og tekniske installasjoner

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det er vann- eller avløpsledninger på tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er elektrisk anlegg tilknyttet tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Planer, godkjenninger og pålegg

5. Vet du om tomten har blitt endret eller fylt ut, enten av deg eller tidligere eier?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om alle søknadspliktige arbeid er utført av faglærte?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om bruken av tomten eller området rundt kan bli endret av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det mangler godkjent søknad for utført arbeid på tomten, eller om søknad er avslått?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på tomten, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Andre relevante opplysninger

11. Vet du om tomten har skadedyr, forekomst av radon, har vært brukt som søppelfylling, eller har fjell under bakken?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det finnes oljetank på tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om sameiet, laget, velforeningen eller du selv er involvert i uenigheter eller konflikter rundt tomten?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er gjort private avtaler med naboer i området som kjøper bør vite om?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøper?

♦ **Ja**

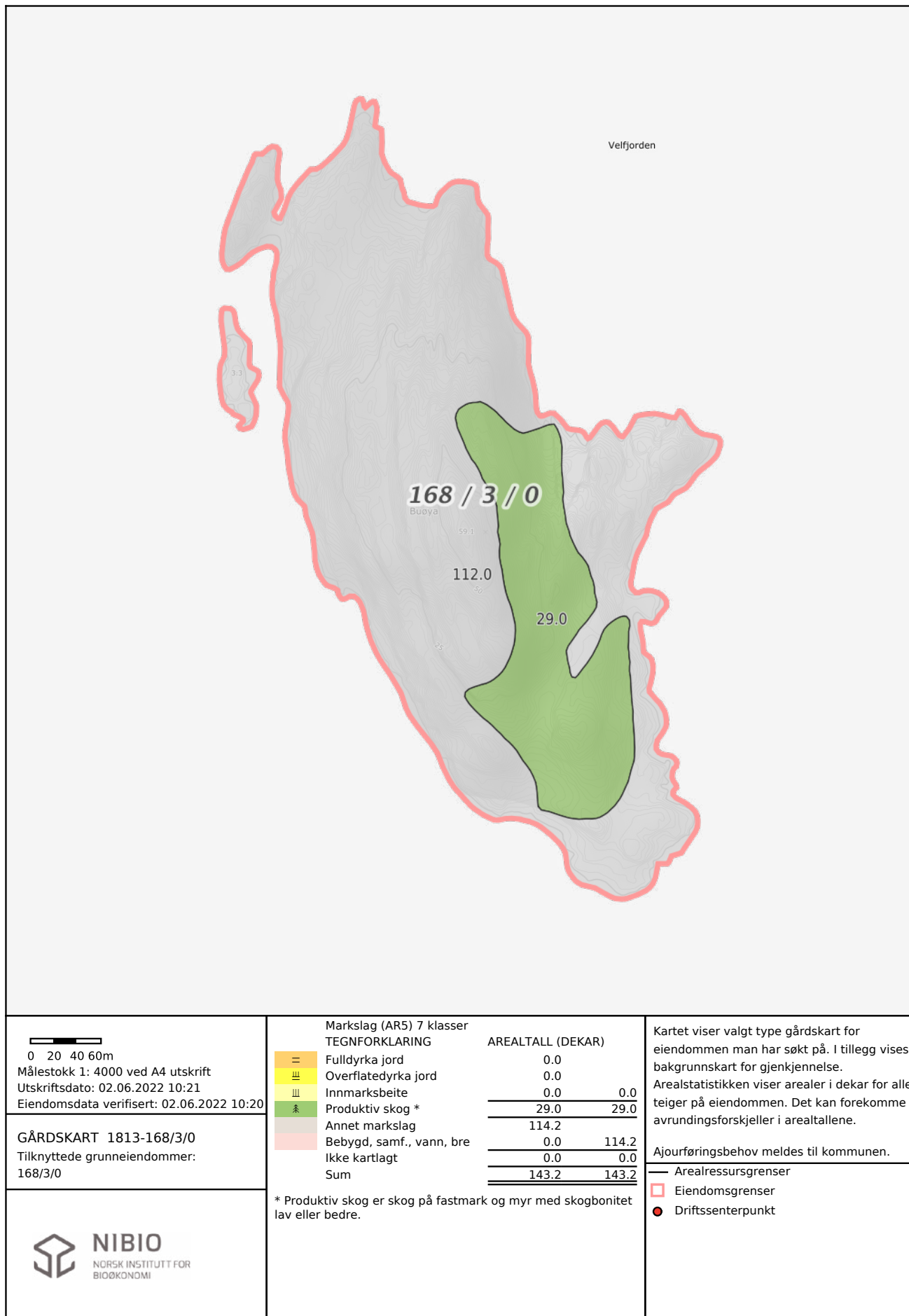
Noe støy sporadisk fra opprettsanlegg et stykke unna.

18. Er det noe annet ved tomten som det kan være viktig for kjøper å vite om?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Har du andre opplysninger om tomten, utover det du allerede har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Vår dato:
20.04.2022

Eiendomsinformasjon

Gnr.: 168	Bnr.: 3	Fnr.: 0	Snr.: 0
Adresse:			

1351 Reguleringsforhold

Planopplysninger:	Navn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan ☐			
Bebyggelsesplan ☐			
Kommuneplan ☒	Kommuneplanens arealdel 2019-2030 (2013003)	LNFR-områder (se kap. 5.1 i vedlagte bestemmelser).	Periode: 2019-2030
Uregulert ☐			
Reguleringsbestemmelser ☒			
Kommentarer til eksisterende planer:			

1400 Innsendte arealplaner

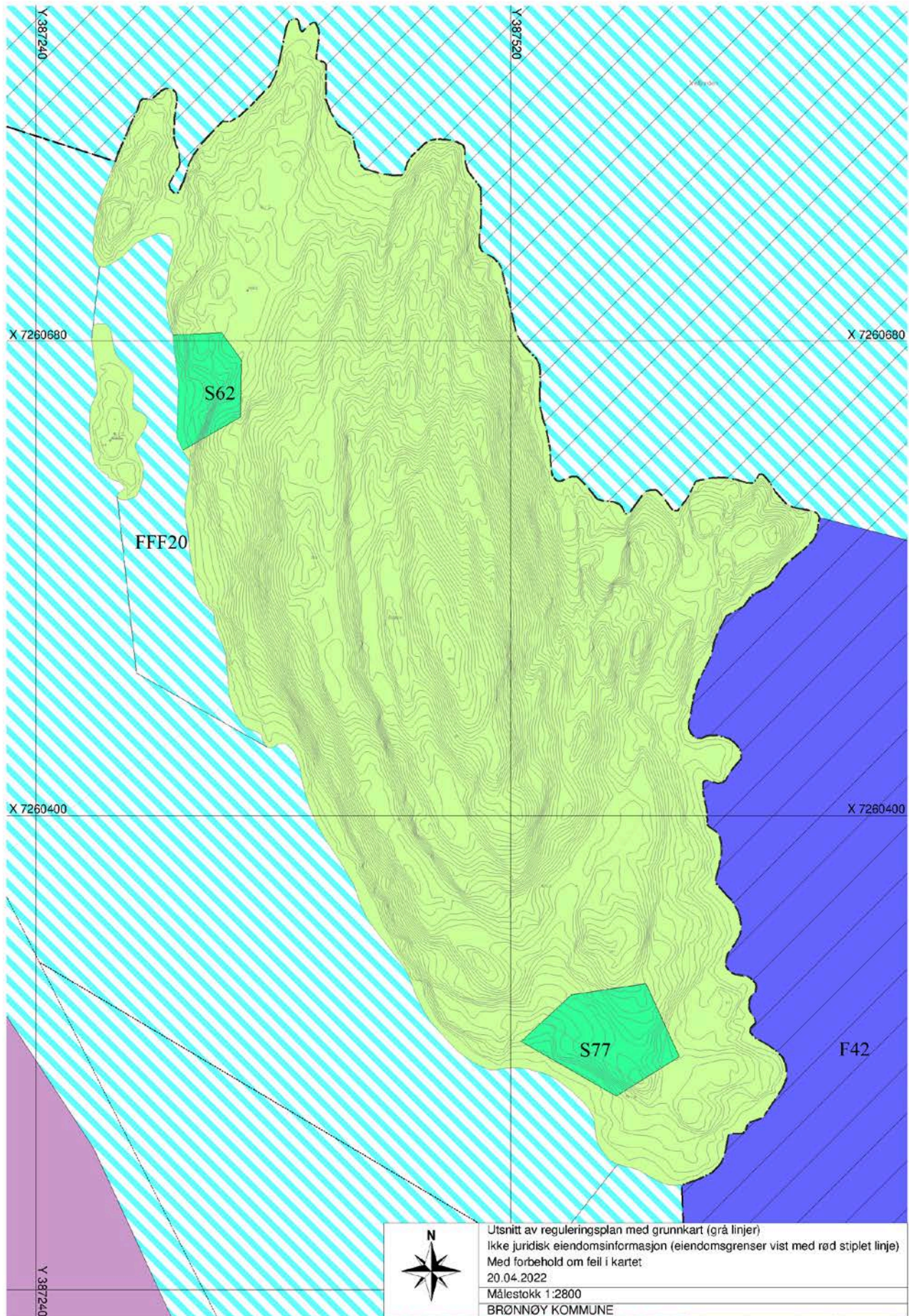
Reguleringsplaner under arbeid:	Ja: ☐	Nei: ☒
Kommentar :		

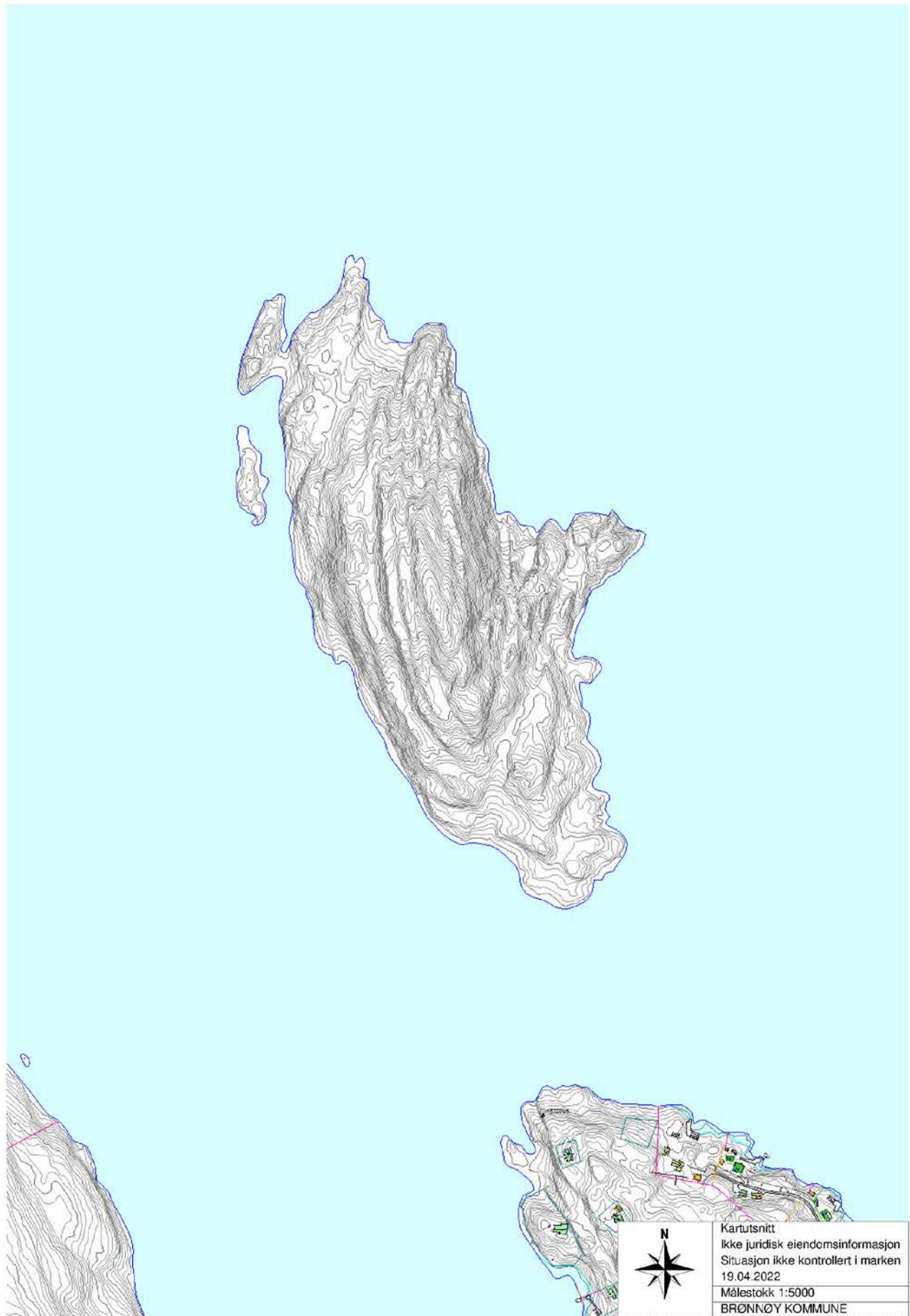
1802 Atkomst til eiendommen

	Tilknyttet (sett kryss)		Ikke tilknyttet (sett kryss)
Vei	Off.vei ☐	Priv.vei ☐	☒
Kommentar:			
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?			Ja ☐ Nei ☒
I tilfelle hvilken?			
Finnes det konkrete utbyggingsplaner som kan utløse pålegg om tilknytningsforhold til eiendommen?			Ja ☐ Nei ☒
I tilfelle hvilken?			

Vedlegg:	
Kommuneplan (Arealplan)	☒
Reguleringsbestemmelser	☒
Andre	☐
I tilfelle hvilke?	

Post- og besøksadresse
Brønnøy Kommune
Rådhuset
8905 BrønnøysundE-postadresse:
postmottak@bronnøy.kommune.noTelefon
75 01 20 00
Telefaks
75 01 25 01Bankkonto
4534 05 00117
8921 07 00227
7878 06 50477Organisasjonsnr.:
964 983 291 MVA





**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1813 - BRØNNØY
Gårdsnummer: 168
Bruksnummer: 3

Utskriftsdato/klokkeslett: 19.04.2022 kl. 10:35
Produsert av: Wenche Lill Fagerland
Attestert av: Brønnøy 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:
Etableringsdato: 04.03.2022
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 168 / 3	143 139 m2	Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		140459	KLAUSMARK KURT ARNE		NEVERNESVEIEN 87 8960 VELFJORD	2 / 3
Hjemmelshaver		201260	KLAUSMARK MAIBRITT OLIVIA	H0301	OTHILIENBORGVEGEN 50 B 7033 TRONDHEIM	1 / 3

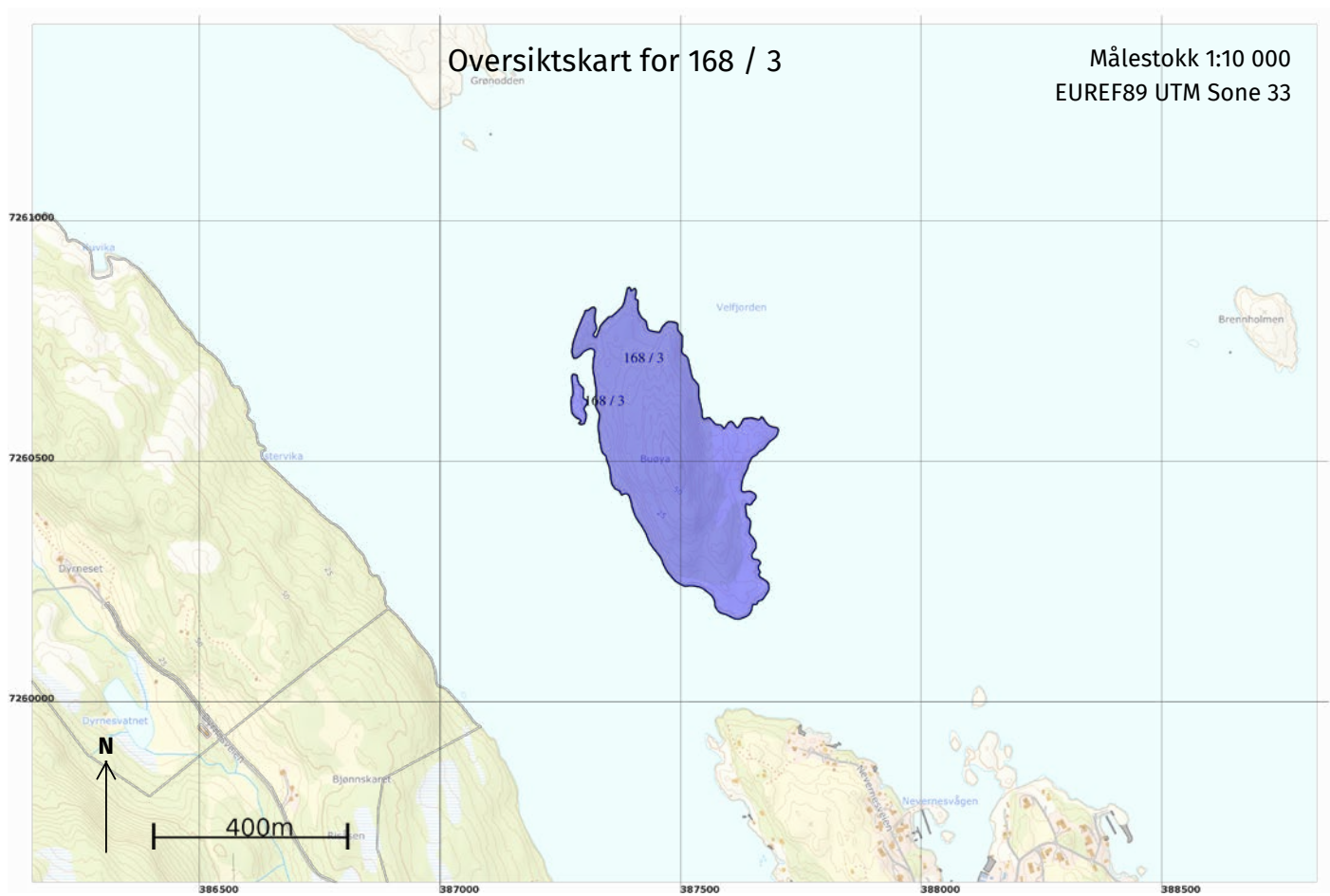
Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7260710	387365		140 950,6 m2	Hjelpelinje vannkant
2	Teig	Nei	7260622	387284		2 188,4 m2	Hjelpelinje vannkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

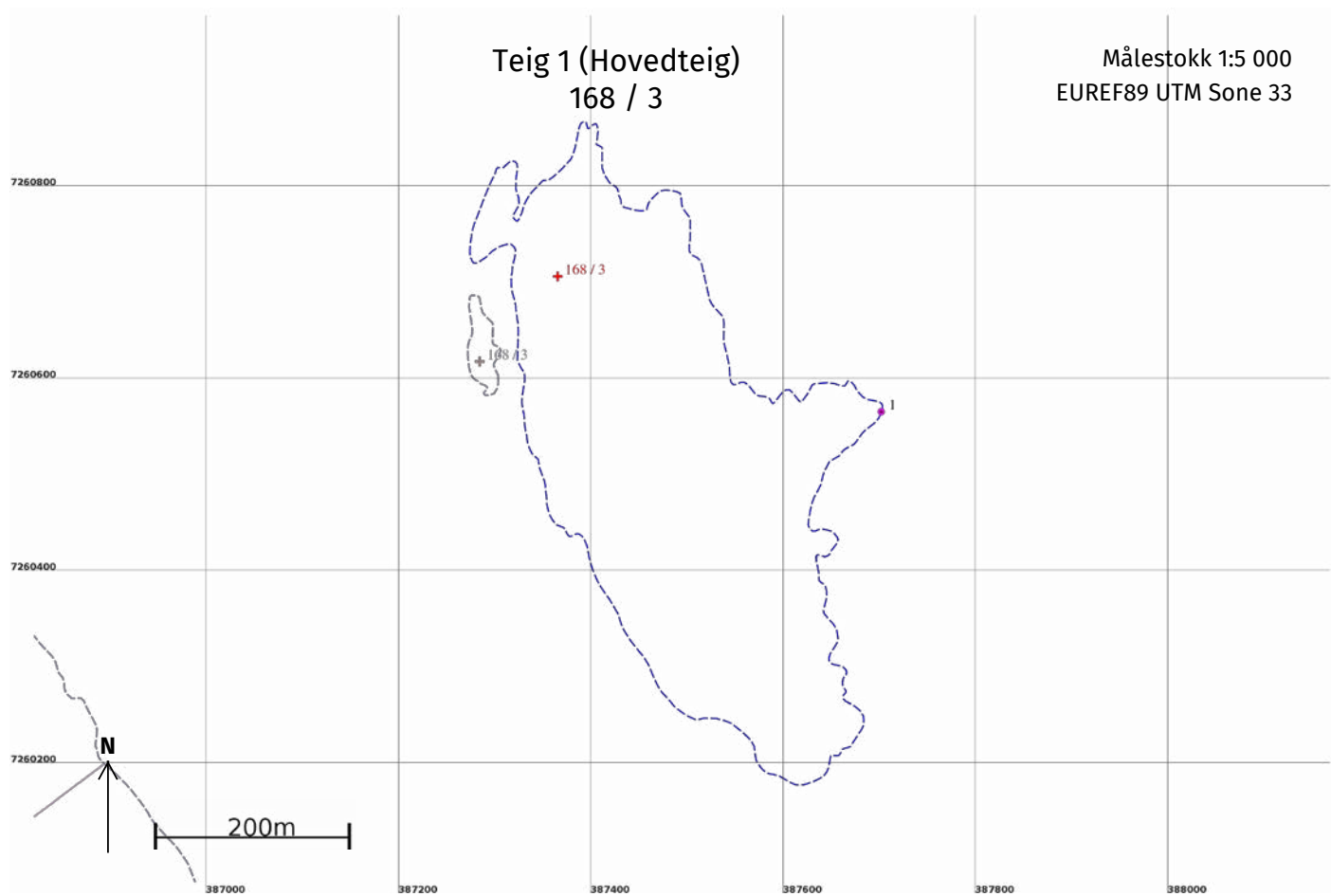
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	04.03.2022	Tinglyst		04.03.2022	fagerwen 04.03.2022
Oppmålingsforretning	22/1848		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver	1813 - 168/1	-143 139
			Mottaker	1813 - 168/3	143 139



19.04.2022 10:35

Matrikkelbrev for 1813 - 168 / 3

Side 3 av 7



19.04.2022 10:35

Matrikkelbrev for 1813 - 168 / 3

Side 4 av 7

Areal og koordinater

Areal: 140 950,6

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

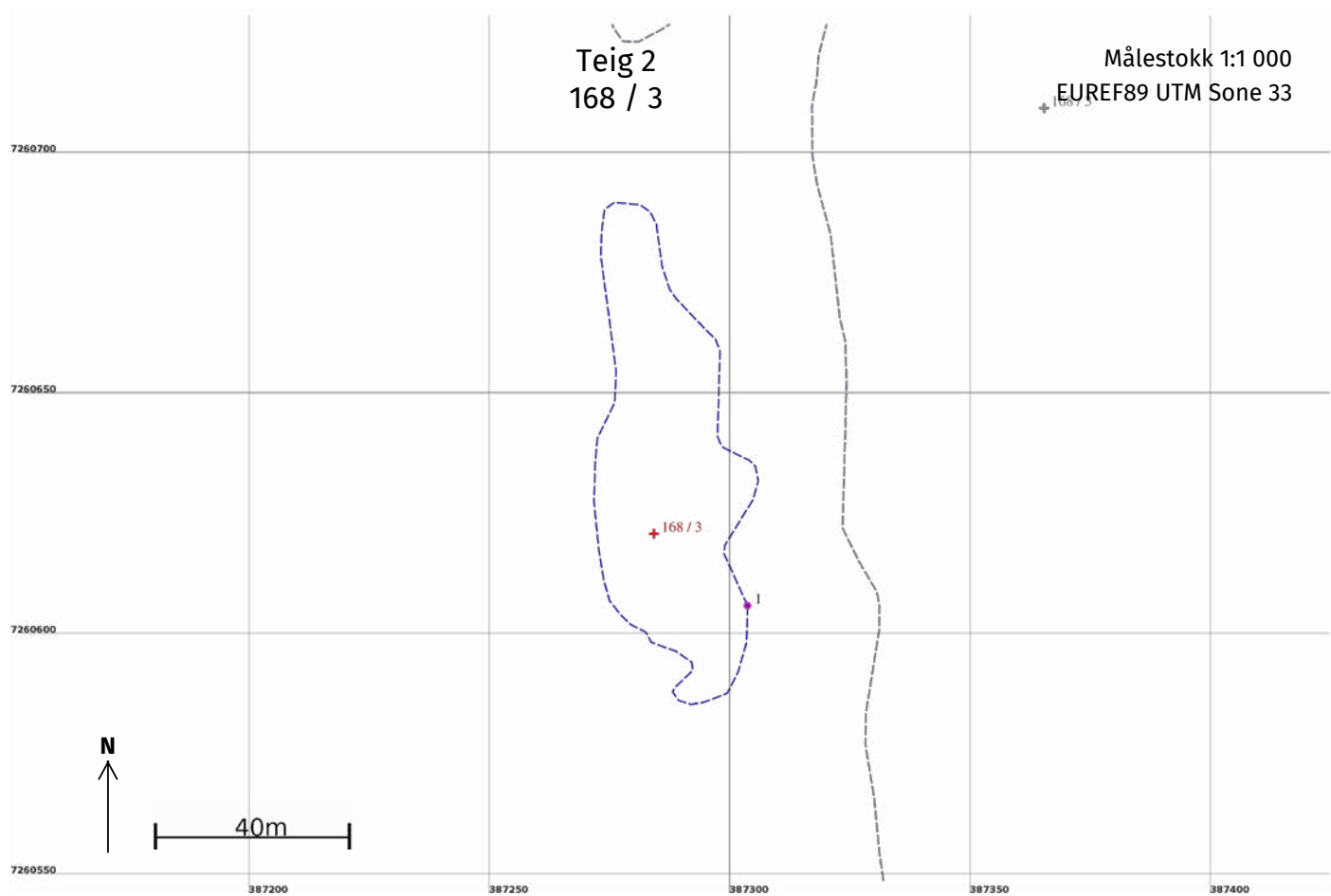
Nord: 7260710

Øst: 387365

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7260569,30	387701,49		Geometrisk hjelpepunkt	32 Scannet fra kart: Rissfolie	200	
			2219,93	Hjelpelinje vannkant		200	



19.04.2022 10:35

Matrikkelbrev for 1813 - 168 / 3

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 2 188,4

Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7260622

Øst: 387284

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7260606,54	387303,58		Geometrisk hjelpepunkt	32 Scannet fra kart: Rissfolie	200	
			248,22	Hjelpelinje vannkant		200	

1856 Mai 16 de. Nr. 40. Fredlysning.

Som bruker av Gården Øien i Velfjord Brønnø Tinglag
fredlyser jeg herved såkalte ~~alle~~ ^{der} Morten^{er} eller
indre og ytre Øien, og må ingen derfra uten min
Tillatelse bortføre Egg og Dun samt skyte ~~Arfugl~~
uten at ~~være~~ den straff undergiven som Loven bestemmer.
Tingsted Rørøen, 16. mai 1856.

For enken Marta Larsdatter Øien.

Benjamin Opsjøn.

Tinglysning 64/1 sekstifire Skilling betalt.

Pryts

Alle omkringliggende

Om di



Kommuneplanens arealdel 2019-2030

Bestemmelser og retningslinjer



Oppdatert juli 2020,
Jf. Kommunestyrets vedtak av 24.6.2020, sak 52/20.
med feltnavn og «vasket» tekst, nov. 2020



Innhold

Innledning.....	5
1. Generelle bestemmelser	6
1.1. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (pbl § 11-6).....	6
1.2. Plankrav (pbl §§ 11-9 og 11-10 nr 1)	6
1.3. Jord-/skogvern, reindrift, natur og kulturvern (pbl § 11 -9 nr. 6 og 7).....	6
1.4. Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr 4)	7
1.5. Kjøpesenter (pbl § 11-9 nr 5).....	7
1.6. Estetiske krav til bebyggelsen (pbl §§ 11-9 nr 6 og 7)	8
1.7. Universell utforming (pbl § 11-9 nr 5).....	8
1.8. Byggegrenser mot sjø og vassdrag. Funksjonell strandsone (pbl §§ 1-8 og 11-9 nr 5)	8
1.9. Samfunnssikkerhet (pbl § 11-9 nr 5 og 8).....	9
1.10. Støy (pbl § 11-9 nr 6)	10
1.11. Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr 6)	10
1.12. Parkering (pbl § 11 -9 nr 5).....	10
1.13. Utbyggingsavtaler (pbl § 17-3)	11
2. Bebyggelse og anlegg	12
2.1. Generelle bestemmelser (pbl § 11-9 nr 1)	12
2.2. Boligbebyggelse B (pbl § 11-7 nr 1, 11-9 nr 4)	12
2.3. Uteoppholdsareal og lekeplasser (pbl §§ 11-9 nr 5 og 28-7)	12
2.4. Fritidsbebyggelse FB (pbl § 11-7 nr 1).....	12
2.5. Fritids- og turistformål FT (pbl § 11-7 nr 1)	13
2.6. Råstoffutvinning R (pbl § 11-9 nr 1)	13
2.7. Næringsbebyggelse NB (pbl 11-7 nr 1).....	13
2.8. Idrettsanlegg IA (pbl § 11-10 nr 1).....	13
2.9. Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg N (pbl § 11-7 nr 1)	13
2.10. Grav- og urnelunder GU (pbl § 11-7 nr 1)	14
3. Samferdsel og teknisk infrastruktur	15
3.1. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur SA, SV, H, P (pbl § 11-7 nr 2).....	15
3.2. Krav til infrastruktur, byggegrense mot vei, avkjørsler, renovasjon og energi (pbl § 11-9 nr 3)	15
4. Grønnstruktur.....	17
4.1. Grønnstruktur G, GF, GK (pbl § 11-7 nr 3).....	17
5. Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)	18
5.1. LNFR- / LNFRs-områder – generelle bestemmelser (pbl § 11-9 nr 5)	18
5.2. LNFR - områder LNFR (pbl § 11-9 nr 5).....	18
5.3. LNFRs-områder - spredt bebyggelse S (pbl § 11-9 nr 5 og § 11-11nr 1 og 2).....	18

6. Bruk og vern av sjø, vassdrag og strandsone	22
6.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag FFFANF (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)	22
6.2. Småbåthavn SH (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)	22
6.3. Fiske F (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)	22
6.4. Akvakultur A (pbl §§ 11-7 nr 6)	22
6.5. Drikkevannskilder D (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)	22
6.6. Natur N (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)	23
6.7. Friluftsområde FL (pbl §§ 11-7 nr 6)	23
6.8. Kombinerte formål fiske/ferdsel/friluftsliv FFF, farled/fiske/ferdsel/ natur/friluftsliv FFFNF og fiske/ferdsel/friluftsliv/natur FFNF (pbl § 11-11 nr 3)	23
6.9. Kombinert formål fiske/ferdsel/akvakultur FFA (pbl § 11-11 nr 3)	23
7. Hensynssoner	24
7.1. Sikrings-, støy- og faresoner (pbl § 11-8 a)	24
7.1.1. Ras- og skredfare (H310)	24
7.1.2. Skytebane (H360)	24
7.1.3. Sikringssone – nedslagsfelt drikkevann (H110)	24
7.1.4. Støy (H210 og H220)	24
7.2. Hensynssone for landbruk, reindrift, friluftsliv og bevaring av kulturmiljø eller naturmiljø (pbl § 11-8 c)	24
7.2.1. Hensyn reindrift (H520)	24
7.2.2. Hensyn friluftsliv (H530)	25
7.2.3. Hensyn landskap (H540)	25
7.2.4. Bevaring naturmiljø (H560)	25
7.2.5. Bevaring kulturmiljø (H570)	25
7.2.6. Sikring av mineralressurser (H590)	25
7.5. Båndleggingsområder (pbl § 11-8 d)	25
7.5.1. Områder båndlagt etter lov om naturvern (H720)	25
7.6. Båndlegging for regulering (pbl 11-8 d)	26
7.6.1. Områder båndlagt for regulering (H710)	26
7.7. Gjennomføringssone - krav om felles planlegging (H810) (pbl 11-8 e)	26
7.8. Detaljeringssoner (pbl § 11-8 nr f)	26
7.8.1. Gjeldende planer (H910)	26
8. Bestemmelsesområder	29
8.1. Bestemmelsesområde Brønnøysund lufthavn (#1) (pbl § 11-10 nr 2)	29
8.2. Bestemmelsesområde Velfjorden og Tosenfjorden (#2) (pbl § 11-9, nr 6)	29
9. Begreper og definisjoner	30

Innledning

Kommuneplanens arealdel er utarbeidet med hjemmel i plan- og bygningsloven av 2008 § 11-5 (LOV 2008-06-27 nr. 71).

Kommuneplanens arealdel 2019-2030 består av følgende dokumenter:

Juridisk bindende dokumenter:

- Kommuneplanens arealdel 2019-2030 – plankart. *Omfatter kommunens land- og sjøarealer.*
- Kommuneplanens arealdel 2019-2030 – bestemmelser og retningslinjer med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-7 siste ledd. *Dokumentet består av generelle og tematiske bestemmelser som gjelder for flere arealformål, og særskilte bestemmelser til arealbruksformål og hensynssoner. Retningslinjer er ikke juridisk bindende. De kan ikke benyttes som direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men skal være orienterende og førende for videre planlegging, forvaltning og saksbehandling.*

Andre dokumenter:

- Kommuneplanens arealdel 2019-2030 – planbeskrivelse
- Kommuneplanens arealdel 2019-2030 – risiko- og sårbarhetsanalyse
- Kommuneplanens arealdel 2019-2030 – konsekvensutredninger av innspill til nye utbyggingsområder
- Temakart

Det er ikke anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet eller i bestemmelsene, jf. plan og bygningslovens (pbl) § 1-6.

Bestemmelse er sortert i blå bokser i dokumentet. Utfyllende retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av planen følger fortløpende og er vist med *kursiv*.

Henvisninger til paragrafer (§) i dette dokumentet viser til plan- og bygningsloven (PBL) av 2008 hvis ikke annet er oppgitt.

Lesehjelp:

Nov. 2020: Etter en stund med praktisk bruk av planmaterialet, er det funnet at *feltnavn* fra plankart og planbeskrivelse ikke uten videre er gjenfinnbart i bestemmelsene. Dette er derfor rettet i ettertid som tilføyelse i avsnittsoverskrifter (eks. 2.2. Boligbebyggelse B (pbl § 11-7 nr 1, 11-9 nr 4).

For å gi bedre lesbarhet av bestemmelsene et teksten i denne utgave vist i «vasket» versjon, dvs. uten overstrøket/farget tekst som påviser justeringer **etter offentlig ettersyn i 2018**, eller **etter nytt offentlig ettersyn i 2019**, eller **etter kommunestyrets vedtak** av 24. juni 2020, sak 53/20.

1. Generelle bestemmelser

1.1. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (pbl § 11-6)

Gjennomføring av byggetiltak og fradeling av tomter etter PBL skal ikke skje i strid med den arealbruk som er vist i planen. Det samme gjelder arealbruk og andre tiltak som kan være til vesentlig ulempe i forhold til de avsatte formål.

1.1.1 Bestemmelser av generell art gjelder for hele planområdet.

1.1.2 Reguleringsplaner som vist i plankartet med sone (H910) gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel.

1.1.3 Kommunedelplaner gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel og fram til de erstattes av ny kommunedelplan for Brønnøysund med omland.

Forholdet til eksisterende reguleringsplaner:

Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanen er vist som hvite felt med skravur/hensynssone.

Der tilsvarende tema ikke er behandlet i reguleringsplan gjelder kommuneplanens bestemmelser.

1.2. Plankrav (pbl §§ 11-9 og 11-10 nr 1)

Areal avsatt til utbyggingsformål etter PBL § 11-7 nr.1, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter § 11-7 nr.2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som nevnt i § 20-1 (tiltak som krever byggetillatelse) er tillatt, med mindre annet er sagt under det enkelte formål.

Kommunen kan fravike plankravet for mindre utbygginger, ved fortetting, ombygginger og bruksendringer når følgende kriterier er oppfylt:

1.2.1 Byggehøyder, volum og byggegrenser er i tråd med eksisterende struktur og underordner seg eksisterende bygg og utbyggingsstruktur.

1.2.2 Prosjektet ikke er en etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.

1.2.3 Utfylling i sjø innenfor areal regulert til havneformål. Arealbruken på utfyllingsområdet må inngå i reguleringsplan før området kan tas i bruk.

1.2.4 Eldre reguleringsplan samsvarer med kommuneplan og kan benyttes som grunnlag.

Fraviksbestemmelsen kan benyttes når omsøkte tiltak føyer seg inn i etablerte strukturer og ikke reiser prinsipielle problemstillinger.

Fortetting: Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirkksomhet innenfor vedtatte utbyggingsområder som fører til høyere arealutnyttelse. Tiltak med inntil 3 nye boenheter i områder vist som eksisterende boligbebyggelse krever normalt ikke utarbeiding av reguleringsplan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og øvrige bestemmelser ivaretas.

1.3. Jord-/skogvern, reindrift, natur og kulturvern (pbl § 11 -9 nr. 6 og 7)

1.3.1 **Jord/skog:** Bebyggelse skal ikke lokaliseres på dyrka eller dyrkbar mark, jfr. kartbase AR 5, eller i område med produktiv skog. I områder utlagt til bygge- og anleggstiltak må hensynet til jord-/skogvern veies opp mot andre formålsinteresser. Matjord er en ressurs som skal ivaretas i henhold til jordlovens bestemmelser.

- 1.3.2 **Reindrift:** Tiltak som hindrer reindriftas rett til å flytte med rein, er ikke tillatt. Reindriftas arealbrukskart skal legges til grunn ved vurdering. Ved tvil om tiltaket har konsekvenser for flytting av rein, skal uttalelse fra berørt reinbeitedistrikt og Fylkesmannen innhentes.
- 1.3.3 **Natur:** Tiltak skal ikke etableres slik at sårbare dyre- og plantearter eller at områder med regional eller nasjonal verdi blir skadelidende, jfr. Naturbase, herunder også ulovlig spredning av fremmede skadelige arter som kan utgjøre en trussel mot naturmangfoldet.
- 1.3.4 **Kulturvern:** Arealplanen viser ikke automatisk fredede kulturminner eller andre kulturminner vernet etter særlov. Tiltak som evt. måtte berøre disse må avklares med aktuelle myndighet. I områder med bevaringsverdige bygninger, andre anleggsmessige kulturminner, kulturmiljø og utvalgt kulturlandskap stilles strengere krav til estetisk tilpassing, byggeskikk og plassering. Tiltak som virker skjemmende og kommer i konflikt med kulturverninteressene, tillates ikke. Ingen områder er avklart i forhold til fredete kulturminner dersom dette ikke framgår eksplisitt. For hvert område og i hver enkelt sak må tiltaket forelegges kulturminnemyndighetene for vurdering om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres.

Hensynet til jord-/skogvern, reindrift, natur og kulturvern ligger som en generell plattform for kommunens arealbruk. Dersom disse interessene utfordres av tiltak skal interessekonflikten vektes og vurderes i forhold til hva som evt. går tapt og hva som oppnås.

1.4. Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr 4)

Områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke utbygges før det er avklart/etablert:

- 1.4.1 Tilfredsstillende kommunalteknisk anlegg og energiforsyning.
- 1.4.2 Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet.
- 1.4.3 Opparbeidet areal for lek og fritidsaktiviteter for barn og unge.
- 1.4.4 Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelseshemmede og fotgjengere.
- 1.4.5 Sikker skolevei.
- 1.4.6 Før nye byggeområder på Trælvikodden (B16, B17 og B18) bygges ut, skal teknisk infrastruktur (VA og EL) med ny veiforbindelse inn til Brønnøysund sentrum være etablert.
- 1.4.7 Før nye byggeområder innen B22 (Nordhus) og B19 (Sørneset) bygges ut skal gang-/sykkelveg mot Nordhus være etablert.

Hvilken infrastruktur og rekkefølgebestemmelser som gjelder for de enkelte utbyggingsområdene, vil fastsettes gjennom reguleringsplan.

1.5. Kjøpesenter (pbl § 11-9 nr 5)

- 1.5.1 Forretningsbebyggelse med bruksareal over 2000 m² og flere enn 3 butikkenheter innenfor samme bygning, kan bare etableres innenfor bysentret i Brønnøysund (Valen-Skolegata).

Hensikten med bestemmelsen er å opprettholde et livskraftig bysentrum og forhindre at det etableres sentrumsdannelser utenfor bykjernen i Brønnøysund.

1.6. Estetiske krav til bebyggelsen (pbl §§ 11-9 nr 6 og 7)

- 1.6.1 Ny bebyggelse skal ha form, volum og materialvalg som er tilpasset naturlige og bygde omgivelser. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom samt ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskapstrekk.
- 1.6.2 I alle plan og byggesaker skal tiltakets estetikk i seg selv og i forhold til naturlige og bygde omgivelser vurderes. Dette omfatter vurdering av utforming, nær- og fjernvirkning m.v.
- 1.6.3 Sammenhengende landskapstrekk skal ikke brytes. Nye bygg og tiltak skal plasseres og utformes med hensyn til god terrengtilpasning og minst mulig skjemmende inngrep som eks. sprengte skjæringer og store fyllinger.
- 1.6.4 Kulturverdier i bebyggelsen skal ivaretas, både ved ombygginger og nybygging.
- 1.6.5 Alle tiltak etter PBL § 20-1 som vil berøre fredete kulturminner, kan ikke finne sted før kulturminnemyndighet har fått melding om tiltaket og myndighet har gitt dispensasjon eller tillatelse, jfr. Kulturminneloven.
- 1.6.6 Verneverdige bygninger skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes.

Estetikk skal være en av flere faktorer som vurderes ved byggetiltak. Dette både for å ta hensyn til naturlige og bygde omgivelser, vår kulturhistorie og for å ha en bevist holdning om nye tiltak sett i sammenheng med det eksisterende.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak skal eventuelle kulturminner og kulturmiljø beskrives, og det skal vises hvordan man vil ta hensyn til disse. Kommunens kulturminneplan (når den er vedtatt) skal legges til grunn ved vurderinger og beslutninger om hvordan disse hensynene ivaretas.

1.7. Universell utforming (pbl § 11-9 nr 5)

- 1.7.1 Ved oppføring av publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer skal utformingen tilrettelegges for bruk av alle, det vil si at prinsipper for universell utforming skal legges til grunn.
- 1.7.2 Alle reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan universell utforming skal sikres, både innenfor planområde og mot tilstøtende planer.

1.8. Byggegrenser mot sjø og vassdrag. Funksjonell strandsone (pbl §§ 1-8 og 11-9 nr 5)

Byggegrense mot sjø og vassdrag er fastsatt gjennom vurdering av «funksjonell strandsone» og er målt i horisontalplanet ved middelvannstand.

- 1.8.1 I strandsonen langs sjøen gjelder som hovedregel en byggeforbudssone på 100 m målt i horisontalplanet ved middelvannstand, dersom det ikke er fastsatt annen byggegrense i plankartet. Byggegrensen i sjøen er 50 m fra strandlinjen. I områder med reguleringsplan, eller hvor det skal utarbeides reguleringsplan, vil byggegrense fastsettes gjennom reguleringsarbeid med mindre grensen er fastsatt i kommuneplanens arealdel.
- 1.8.2 Byggegrensen mot sjøen kan etter nærmere vurdering og evt. høring, fravikes for oppføring av bebyggelse og mindre tiltak for landbruk, reindrift, fiske, fangst småskala næringsvirksomhet tilknyttet stedbunden næring, teknisk infrastruktur, småbåthavner og kaier/flytebrygger som

- er nødvendig for sikker adkomst (tilflott) til eiendom og ferdsel til sjøs. Det samme gjelder ved fortetting av naust-/sjøhusbebyggelse der ny bebyggelse underordnes etablert byggemønster.
- 1.8.3 Ny bebyggelse/eiendom må ikke beslaglegge eller stenge eksisterende passasjer, turstier og naturlig adkomst ned til og langs vannkanten, med mindre alternativ passasje eksisterer eller tilrettelegges.
- 1.8.4 Byggeforbudet i 100-metersbeltet gjelder følgende vassdrag: Langfjordelva, Brusjøvassdraget, Sausvassdraget, Aunelva/Barstadelva, Skogelva/Markavasselva, Bjørnstokkelva, Tverråa og Storelva.
- 1.8.5 For andre mindre ferskvann og vassdrag med helårlig vannføring er generell byggegrense 20 m målt fra gjennomsnittlig flomvannstand.

Avstand måles i horisontalplanet fra strandkant og/eller elvekant ved gjennomsnittlig vannstand. Funksjonell strandsone med byggegrense er vist i plankartet for LNFR områder med spredt bebyggelse.

I eksisterende regulerte områder hvor det ikke er vurdert eller fastsatt byggegrense mot sjøen må det i påvente av gjennomgang av regulering foretas vurdering i den enkelte sak om konkrete tiltak utfordrer planens intensjoner og prinsipper.

1.9. Samfunnssikkerhet (pbl § 11-9 nr 5 og 8)

- 1.9.1 Planlegging og utbygging skal utføres slik at bygg og anlegg ikke tar skade av skred (kvikkleireskred, jordskred og steinsprang) og flom, jfr. temakart og det til enhver tids mest oppdaterte kunnskapsgrunnlag.
- 1.9.2 All bebyggelse som har gulv lavere enn kote + 3.2 meter over havet må vurderes med hensyn til flomfare. Ut over fastsatt høydebestemmelse må det også ta hensyn til bølgepåvirkning, mulighet til avløpsløsning (risiko for tilbakeslag, jfr. sanitærforskiptene) m.v. Bestemmelsen kan fravikes for tiltak der dette er forsvarlig ut fra konstruksjon, bruk, funksjon m.v.
- 1.9.3 Kaier, naust/sjøhus og andre tiltak mv. med konstruksjon og bruk som tåler sporadisk saltvannspåkjenning, kan plasseres med høyde fra kote 2.6 og oppover. Det må da dokumenteres at det er dimensjonert og konstruert for dette. Mindre tiltak i forhold til eksisterende bebyggelse (tilbygg eller bruksendring inntil 50 m² BRA) skal ha byggehøyde over kote 2.9.
- 1.9.4 Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates vanligvis ikke, men kan i enkelte tilfeller gjennomføres der det er sikret flomavrenning i planlagte traseer med tilstrekkelig kapasitet. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres der det er praktisk gjennomførbart.
- 1.9.5 Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utarbeides ROS-analyse. ROS-analysen skal vise alle risikoforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål og eventuelle endringer i forhold som følge av den planlagte utbyggingen.
- 1.9.6 Farlig eller villedende belysning ved Brønnøysund lufthavn: Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

Alle reguleringsplaner og tiltak i strandsonen skal inneholde vurdering av effekt av havnivåstigning og bølgepåvirkning, samt avbøtende tiltak. Skredssikkerhet skal dokumenteres i plansammenheng.

Av miljøhensyn og av hensyn til risiko for flomskader bør bekker vanligvis ledes til utslipp i naturlige løp.

1.10. Støy (pbl § 11-9 nr 6)

1.10.1 Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2016) eller senere retningslinjer som erstatter denne, skal legges til grunn ved planlegging og bygging til støyømfintlig bruk. Om nødvendig skal avbøtende tiltak gjennomføres.

Flystøy: Traseer for inn- og utflyging (gjelder primært helikoptertrafikk) til Brønnøysund lufthavn må planlegges slik at en i størst mulig grad begrenser støyproblematikk i bebygde områder. Konsekvens av flystøy basert på lufthavnas flystøysonekart skal legges til grunn for arealplanlegging, samtidig som luftfartsmyndighetene skal ta hensyn til kommunens planlagte arealbruk.

Veg: For støyømfintlig bebyggelse (boliger, fritidsboliger, pleieinstitusjoner, skoler eller barnehager) langs sterkt trafikkerte veger, kreves det støyfaglig utredning som dokumenterer at støykrava i pkt 1.3.1, jfr. Miljødirektoratets veileder T-1442-16 er oppfylt, jfr. også veileder M-128. Hvilke veger dette omfatter avklares i den enkelte reguleringsplan eller byggesak, men vil i hovedsak gjelde langs de fleste hovedveger/større gater innenfor byområdet med trafikkstøy nær bygning.

Primært skal plassering av bebyggelsen benyttes som støyskjerming. Støyskjermer bør unngås.

Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.

1.11. Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr 6)

1.11.1 Ved utbygging av nye og i eksisterende byggeområder, samt ved fortetting skal overordnet grønnstruktur ivaretas og utvikles. Mindre tiltak som stier, gapahuker, tilrettelagte sitteplasser/bålplasser o.l. som fremmer bruken av områdene i natur- og friluftssammenheng, kan tillates.

1.12. Parkering (pbl § 11 -9 nr 5)

- 1.12.1 Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1.25 bil pr. boenhet. I boligbygg med flere enn 4 boenheter skal det for boenheter (ut over de 4 første) med mindre BRA enn 60 m², avsettes plass for 1 bil pr. boenhet.
- 1.12.2 Kontor- og forretningsbebyggelse skal ha parkeringsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1 bil pr. 50 m² BRA i bebyggelsen.
- 1.12.3 Industri- og lagerbebyggelse skal ha parkeringsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1 bil pr. 100 m² BRA i bebyggelsen.
- 1.12.4 Institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler, skoler, idrettsanlegg og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende skal ha oppstillingsanlegg for biler mv. som kommunen i hvert enkelt tilfelle krever, jfr. Byggforsk detaljblad 312.130.

- 1.12.5 I virksomheter med beregnet parkeringsbehov over 10 plasser, kan inntil 10 % av beregnet parkeringsbehov erstattes med det dobbelte antall overbygde plasser for sykkelparkering.
- 1.12.6 For alle næringsvirksomheter skal det i tillegg til parkering for bil, avsettes plass til sykkelparkering tilsvarende 20 % av beregnet parkeringsbehov for bil, minimum 2 plasser. Sykkelparkeringen skal utrustes med sykkelstativ og belysning.
- 1.12.7 Der det ligger til rette for det, kan kommunen samtykke til at det i stedet for parkering på egen grunn eller på fellesareal, blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfeller.
- 1.12.8 Beregnet parkeringsbehov forhøyes opp til nærmeste hele tall.
- 1.12.9 Det skal settes av parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne som plasseres nær inngang: Min. 4 % for parkeringsanlegg inntil 200 plasser.
Min. 2 % av antall plasser over 200 plasser
- 1.12.10 Ved utbyggingsprosjekter over 30 boenheter eller 2000 m² BRA for kontor, forretning og service skal det etableres ladestasjoner for elbil.

Bestemmelsene er i hovedsak en videreføring av prinsippene i tidligere vedtekt.

Plassering og antall parkeringsplasser skal komme frem av planforslag eller søknad om tiltak. Det vises til Statens vegvesen håndbok for utforming og dimensjonering av parkeringsplasser for bil (Hb N100). Parkeringskravene skal sikre at det etableres nødvendig parkering på egen grunn. Alternativt kan parkeringen anlegges annet sted i rimelig gangavstand, maks. ca. 250 m, dersom det foreligger en tinglyst rettighet.

Innenfor sentrum av planområdet for kommunedelplan for Brønnøysund med omland kan det utarbeides strengere parkeringsbestemmelser.

1.13. Utbyggingsavtaler (pbl § 17-3)

- 1.13.1 Det kan kreves forhandlinger om inngåelse av utbyggingsavtale for å gjennomføre arealplaner.

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis der utbygging i henhold til vedtatt arealplan forutsetter bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning av slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen eller som følger av bestemmelser til planen. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, grønnstruktur o.l.

2. Bebyggelse og anlegg

2.1. Generelle bestemmelser (pbl § 11-9 nr 1)

2.1.1 Arealformål innenfor kategorien bebyggelse og anlegg viser den dominerende arealbruken. Innenfor områdene vil det ved regulering også kunne bli avsatt arealformål til grønnstruktur, trafikkformål m.v. Vurdering og kommentar i dokumentet «Kommuneplanens arealdel 2019-2030 - konsekvensutredninger av innspill til nye utbyggingsområder» skal vektlegges ved utarbeidelse av reguleringsplan.

2.2. Boligbebyggelse B (pbl § 11-7 nr 1, 11-9 nr 4)

2.2.1 I boligområder, der det ikke i annen gjeldende plan er angitt grad av utnytting, skal maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for utbygginger ikke overstige 30 %.

2.2.2 Ved regulering av framtidig og eksisterende boligområder, skal rekkefølgekrav, jfr. pkt 1.4 følges.

Alt areal avsatt til utbyggingsformål etter pbl § 11-7 nr.1, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr.2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som nevnt i pbl § 20-1 (tiltak som krever byggetillatelse) er tillatt. Minste tomteareal for eneboliger bør være 600 m² og for tomannsboliger 750 m².

2.3. Uteoppholdsareal og lekeplasser (pbl §§ 11-9 nr 5 og 28-7)

2.3.1 Ved fortetting og ved etablering av nye boligområder skal det etableres tilstrekkelig lekeplasser og uteoppholdsareal. Detaljer avklares på kommunedelplan- eller reguleringsplannivå.

2.3.2 Arealet skal være egnet til lek, opphold og rekreasjon. Områdene bør være lokalisert og utformet slik at de i så stor grad som mulig kan brukes av alle (universell utforming).

2.3.3 Ved regulering av områder skal det tas med i rekkefølgebestemmelsene at lekeplass skal være ferdig opparbeidet senest samtidig med at de første boligene tas i bruk.

2.3.4 Dersom lekeplasser og parkering ligger inntil hverandre, skal det være en fysisk og visuell skjerming.

2.4. Fritidsbebyggelse FB (pbl § 11-7 nr 1)

2.4.1 Formålet gjelder fritidsbebyggelse med tilhørende tekniske anlegg, garasje, uthus, veier, parkering og annet fellesareal.

2.4.2 Bygd areal skal ikke overstige 30 %. Dette inkluderer areal til parkering, terrasser, garasje og frittstående uthus.

Fritidsbebyggelsen kan maksimalt ha en grunnflate på 125 m². Tomtene kan ikke være større enn 1000 m².

2.5. Fritids- og turistformål FT (pbl § 11-7 nr 1)

2.5.1 Formålet gjelder fritids- og turistformål, herunder camping.

«Fylkesdelplanen for Lomsdal-Visten nasjonalpark/Njaarken vaarjelmiedajve legges til grunn ved planlegging i og rundt innfallsporter til nasjonalparken, med særlig vekt på å ivareta allmenne hensyn.»

2.6. Råstoffutvinning R (pbl § 11-9 nr 1)

2.6.1 Etablering eller utvidelse av masseuttak kan bare skje etter reguleringsplan. Landskapsmessige og estetiske hensyn skal vektlegges ved planlegging og gjennomføring av masseuttak slik at uttaksområdet avsluttes med god tilpassing til omgivelsene og tilrettelagt for planlagt/påregnelig etterbruk.

Sammen med planforslag skal det utarbeides driftsplan som beskriver forutsetninger og tiltak før, under og etter driftsperioden. I område med løsmasser skal området i størst mulig grad føres tilbake til opprinnelig form etter driftsfasen.

2.7. Næringsbebyggelse NB (pbl 11-7 nr 1)

2.7.1 Formålet gjelder næringsbebyggelse og omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet og øvrig næringsvirksomhet.

2.7.2 Næringsbebyggelse skal plasseres og utformes slik at det ikke vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende boligbebyggelse eller allmenne interesser med tanke på støy, forurensning, trafikk eller andre negative konsekvenser for miljø og naboer. Ved behov skal det som del av byggetiltak etableres buffersoner, fortrinnsvis vegetasjon, som skjærer nærliggende bebyggelse.

2.7.3 Område NB7 Toftøya skal forbeholdes sjørelatert næringsvirksomhet. Området skal planlegges under ett.

2.8. Idrettsanlegg IA (pbl § 11-10 nr 1)

2.8.1 I områder for nåværende idrettsanlegg tillates bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet. Ved søknad om vesentlig endring eller utvidelse innenfor områder kreves regulering.

2.8.2 Det stilles krav til detaljert reguleringsplan i alle områder for framtidig idrettsanlegg.

Med bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet menes for eksempel ballbinge, klubbhus, støyskjerming, parkering, etc. Med endring menes annen bruk enn pågående aktiviteter ved arealdelens vedtakstidspunkt. Med utvidelse menes utvidet bruk og økt bygningsmasse.

2.9. Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg N (pbl § 11-7 nr 1)

2.9.1 I områder med påskrift N kan det tillates etablering av naust.

2.9.2 Naustbebyggelse skal normalt plasseres i grupper og gis en enhetlig utforming med basis i lokal (områdetypisk) byggeskikk, takvinkel mellom 30°-40°. Avstand mellom bygg skal være 2-4 m.

Med "naust" forstås uthus i strandsonen for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskap. Naust skal ikke innredes eller benyttes som fritidsbolig, bolig eller annet rom for varig opphold. Naust skal

utformes i samsvar med tradisjonell byggeskikk med variasjon og oppdeling som er vanlig i tradisjonelle naustmiljø og med beskjedent vindusformat.

Der ny naustbebyggelse etableres i tilknytning til eksisterende, skal utforming, materialvalg og farge være tilpasset og underordne seg denne. Det er ikke anledning til bygging av plattinger eller andre utvendige faste innretninger, utover nødvendig kaianlegg og/eller båttopptrekk. Det er ikke anledning til å gjerde inn tomta, eller bygge frittstående plattinger som privatiserer området eller hindrer fri ferdsel.

2.10. Grav- og urnelunder GU (pbl § 11-7 nr 1)

2.10.1 Området skal benyttes til grav- og urnelund med nødvendige bygg, anlegg og funksjoner som bårehus/kapell, parkering mv.
--

Opparbeidelse og utførelse skal være i samsvar med bestemmelsene i gravferdsloven med tilhørende gravferdsforskrift.

3. Samferdsel og teknisk infrastruktur

3.1. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur SA, SV, H, P (pbl § 11-7 nr 2)

- 3.1.1 Formålet gjelder hovedinfrastruktur som veier, sykkelveier, havn og traseer for teknisk infrastruktur.
- 3.1.2 Mindre justeringer av vegtrase, siktutbedring, opparbeiding av møteplasser, sikringstiltak og lignende innenfor eiendomsgrensen til vegarealet kan gjøres uten reguleringsplan.
- 3.1.3 Krav til sikt og utforming av avkjørsler skal oppfylles i samsvar med Statens vegvesen sine håndbøker.

3.2. Krav til infrastruktur, byggegrense mot vei, avkjørsler, renovasjon og energi (pbl § 11-9 nr 3)

- 3.2.1 Det kan kreves tilknytningsplikt til offentlig vann og avløpsanlegg for bolig og fritidsbebyggelse. Alternative løsninger for bruk av fornybar energi og lavt energiforbruk skal vurderes.
- 3.2.2 Ved utbygging av nye områder og ved nybygg/ombygging/bruksendring skal det settes av areal til renovasjon, adkomst og interne trafikkarealer.
- 3.2.3 Der det etter kommunens vurdering er nødvendig kan det kreves snuplass for bil på egen grunn.
- 3.2.4 Den til en hver tid gjeldende **Rammeplan for avkjørsler i Nordland**, skal legges til grunn ved søknad om avkjørsel på fylkesveier.
- 3.2.5 Avkjørsler til private veier skal tilfredsstille de samme krav til utforming som avkjørsler til offentlige veger.
- 3.2.6 Private veger med flere enn 7 bolig- og landbrukseiendommer, vurderes i arealplansammenheng tilsvarende som kommunale veger.
- 3.2.7 Der det ikke er vist byggegrense i reguleringsplan, gjelder følgende byggegrense for plassering av bebyggelse (målt fra midten av veien):
 - 15 m fra kommunal veg.
 - 30 m fra FV 48, FV 49 og FV 54. (trer i kraft når fylket har vedtatt ny rammeplan for avkjørsler)
 - 50 m fra FV 17 og FV 76.
- 3.2.9. Der det i bestemmelser til reguleringsplaner står at minste avstand fra regulert veg til langside av garasje kan være 2 m, skal minste tillatte avstand fra regulerte veg (samle- og adkomstveg) endres til å være minimum 3 m. Bestemmelsen skal gjelde foran eksisterende reguleringsbestemmelser, og innarbeides i nye reguleringsplaner.
- 3.2.10. Ved regulering av utbyggingsområde skal valgte løsninger for energiforsyning beskrives.
- 3.2.11. Høyspenningsanlegg: Det er ikke tillatt å føre opp boliger, skoler eller barnehager nærmere eksisterende kraftlinjer enn:

Spenning	Avstand (minimum horisontale avstand)
420 kV-800A	105 meter
300 kV-800A	67 meter
132 kV-200A	37 meter
20 kV-20 A	10 meter
- 3.2.12. Strømførende jordkabel: For bebyggelse for opphold av personer er byggegrensen fra strømførende jordkabel med spenning på 22 kilovolt og med minimum 6 meter fra senterlinjen. Det skal ikke være lekeareal innenfor denne byggegrensen.

Statens vegvesen gir nødvendige avkjørselstillatelser i henhold til vegloven. Kommunen gir nødvendige tillatelser på kommunal vei. Avkjørsler fra fylkesvei skal skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Følgende holdningsklasser legges til grunn for nye avkjørsler eller utvidet bruk av avkjørsler til fylkesvegnettet:

- Fv. 17 fra kommunegrense til Vedal - streng holdning
 - Fv. 17 fra Vedal til Mosheim - meget streng holdning
 - Fv. 17 - fra Mosheim til Horn - streng holdning
 - Fv. 76 fra kommunegrense til Skillebotn - streng holdning
 - Fv. 76 fra Mosheim til Schrøders plass - meget streng holdning
- Meget streng holdning: Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
- Streng holdning: Antall avkjørsler må være begrenset. Holdningen gjelder også for driftsavkjørsler. Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger stadfestet reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter vegloven.»

Holdningsklassene langs fylkesveier gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Klassene viser ansvarlige myndigheters holdning til etablering av nye, og utvidelse av eksisterende, avkjørsler langs veistrekninger.

4. Grønnstruktur

4.1. Grønnstruktur G, GF, GK (pbl § 11-7 nr 3)

- | |
|--|
| <p>4.1.1 Formålet omfatter friområde, park, naturområde og turdrag. Innenfor områdene tillates ikke tiltak som er i konflikt med områdenes funksjon/hensikt.</p> <p>4.1.2 Enkel tilrettelegging og mindre terrengarbeid for ferdsel og opphold som merking av stier, etablering av stier, skilting, rastebord, gapahuk og lignende kan tillates i områdene o_GF01 Urstabbvika, o_GF02 Hommelstø, o_GF03 Trælnes og o_GF04 Torghatten. Tiltak ut over dette skal være avklart i reguleringsplan.</p> <p>4.1.3 Enkel tilrettelegging for ferdsel som merking av stier, etablering av stier og skilting kan tillates i områdene GK01 Torghatten (nord for turstien) og GK02 Torghatten (sør for turstien). Tiltak utover dette skal være avklart i reguleringsplan.</p> <p>4.1.4 Før det gis tillatelse til enkle tiltak som over nevnt, skal saken være forelagt kulturminnemyndighetene til vurdering og uttalelse.</p> |
|--|

Områdene avsatt til grønnstruktur, herunder friområde/naturområde/turdrag har både en funksjon i forhold til landskapspreg og i forhold til bruk av grøntområder til lek, rekreasjon og friluftsbuk.

Svartlistede arter skal ikke benyttes og bør fjernes.

Ethvert tiltak skal avklares med kulturminnemyndighetene.

5. Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)

5.1. LNFR- / LNFRs-områder – generelle bestemmelser (pbl § 11-9 nr 5)

- 5.1.1 Alle tiltak eller fradeling av tomt til ulike tiltak innenfor LNFR-områdene skal avklares i forhold til de særlovsinteressene som berøres, jfr. «kommuneplanens arealdel 2019-2030 – konsekvensutredninger av innspill til nye utbyggingsområder». I LNFR-områdene kan det i tillegg til den bebyggelse som er tilknyttet stedbunden næring også tillates mindre tiltak som fremmer bruken av områdene til natur og allment friluftsliv (eks. gapahuker, stier, små parkeringsplasser o.l.).
- 5.1.2 Ved rasjonalisering i landbruk og med landbruksmyndighetenes anbefaling, kan bestemmelsene for LNFR-områdene fravikes ved fradeling av tomt til eksisterende gårdsbebyggelse som tas ut av bruk eller til tomt til bolighus eller fritidshus når landbrukseiendommen selges som tilleggsareal til gårdsbruk i aktiv drift.
- 5.1.3 På fradelte og bebygde tomter til bolig- og fritidsbebyggelse som ikke berører byggeforbudssoner (funksjonell strandsone, byggegrenser langs veg, verneområder mv.) kan tiltak uten søknadsplikt (jfr. PBL. § 20-5) gjennomføres. For spredt fritidsbebyggelse er arealgrensen for frittliggende uthus/garasjer begrenset til 30 m² BYA.
- 5.1.4 På landbrukseiendommer er tiltak som er unntatt byggesaksbehandling etter § 20-5 begrenset til å gjelde slike byggetiltak i tun-sammenheng eller i tilknytning til annen gårdsbebyggelse.

5.2. LNFR - områder LNFR (pbl § 11-9 nr 5)

- 5.2.1 I LNFR- områder er det ikke tillatt å sette opp ny bebyggelse eller andre varige konstruksjoner eller anlegg, eller fradele tomt til samme formål, som ikke er knyttet til stedbunden næring, eller allment friluftsmål.

Reindriftsområdene (R) i arealdelen relateres til det som følger av temakart for reindrift.

Mindre om- og påbygninger av eksisterende bebyggelse samt gjenoppbygging etter brann/erstatningsbygg tillates under forutsetning av at det ikke blir flere boligenheter.

Fradeling og bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til bolig- og fritidsbebyggelse kan tillates i forbindelse med salg av landbrukseiendommer.

Det er ikke tillatt med oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av hyttebebyggelse i kommunens LNFR-områder. Vesentlig utvidelse vil være hvis bebyggelsen overskrider 50 % av bestående grunnflateareal.

Mindre arealutvidelse, samt gjenoppbygging etter brann kan tillates.

Se veileder Garden som ressurs H-2401 for mer informasjon om stedbunden næring.

5.3. LNFRs-områder - spredt bebyggelse S (pbl § 11-9 nr 5 og § 11-11nr 1 og 2)

- 5.3.1 Nye enheter er tillatt innenfor disse områdene når de etableres innenfor de generelle hensyn til jordvern, reindrift, natur og kulturvern, jf, bestemmelse § 1.3 foran. Bebyggelsen skal plasseres slik at en får en rasjonell utnyttelse av arealene i forhold til spredt bebyggelse, men også slik at den ikke er til hinder for almen ferdsel eller stenger for videre utnyttelse av

områdene til spredt bebyggelse. Følgende kriterier gjelder:

- 5.3.2 Nye enheter til bolig- og fritidsbebyggelse skal plasseres underordnet landskap/terreng/vegetasjon og ta hensyn til annen bebyggelse m.h.t. utsikt, skjermet uteplass m.v.
- 5.3.3 Nye enheter innenfor områdene skal ikke plasseres på dyrka mark. Minste avstand til dyrka mark for nye enheter er 20 meter.
- 5.3.4 Nye boliger skal plasseres i tilknytning til etablert boligbebyggelse slik at det minimum blir et miljø av tre boliger med innbyrdes avstand mindre enn ca. 100 m.
- 5.3.5 Nye fritidsboliger skal plasseres i områder med eksisterende fritidshus slik at avstand til eksisterende bebyggelse ikke overstiger ca. 200 m. Ved lokalisering av de enkelte enheter skal det også tas hensyn til og illustreres i kart, plass til nødvendige og påregnelige fellesfunksjoner som adkomst, parkering, felles havn/landingsplass, andre fellesfunksjoner (badebukter/utsiktspunkter) m.v.
- 5.3.6 Flytekaier o.l. for sikring av adkomst kan etableres, primært som fellesanlegg for flere eiendommer.
- 5.3.7 Næringsbebyggelse. Småskala næringsbebyggelse tilknyttet stedbundet næring eller basert på stedlig ressursgrunnlag kan etableres. For ny næringsbebyggelse med samlet BYA>200 m², kreves reguleringsplan.
- 5.3.8 Dersom lokaliseringsspørsmål utløser arealbrukskonflikter eller reiser planmessige og prinsipielle spørsmål m.v., kan dette utløse reguleringskrav for området.

Som overordnet prinsipp kan tomter fradelte etter ny plan- og bygningslov bebygges dersom tiltaket ikke er i strid med prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8-12.

Boligtomter bør ikke være større enn 2 daa, og fritidsboligtomter bør ikke være større enn 1,5 daa.

- 5.3.9 LNFRs-områder for spredt bebyggelse kan i planperioden tillates bygd ut med følgende antall bygningseinheter (bolig/fritidsbolig/næringsbygg/naust/kai) / tomter:

Rammer for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. innenfor LNFR-areal (5200)												
Antall eksisterende enheter (E) og maksimalt antall tillatte enheter i planperioden (P)												
LNFR spredt (S)	Områdenavn	Bolig		Fritidsbolig		Næring		Naust		Kai		Areal daa
		E	P	E	P	E	P	E	P	E	P	
S01	Burøya sør 1	-	0	-	1	-	0	-	0	-	0	1
S02	Burøya sør 2	-	0	-	2	-	0	-	0	-	0	2
S03	Burøya sør 3	-	0	-	1	-	0	-	0	-	0	1
S04	Burøya	-	0	2	2	-	0	1	0	-	1	68
S05	Burøya nord	-	0	1	0	-	0	1	0	-	0	2
S06	Rødhylla	-	0	9	5	-	0	5	0	3	0	232
S07	Sauren	-	0	4	1	-	0	1	0	1	0	148
S08	Saurvika	-	0	5	0	-	0	2	0	5	0	31
S09	Hestmarka	-	0	7	1	-	0	7	1	3	0	81
S10	Stormåsåy	-	0	5	0	-	0	3	0	2	0	40
S11	Lissmåsåy	-	0	1	0	-	0	-	0	-	0	1
S12	Storøy	-	0	2	1	-	0	1	0	1	0	20
S13	Værholmen	-	0	2	0	1	0	2	0	3	0	21
S14	Stortorgnes	1	0	18	3	-	1	12	1	9	1	270
S15	Bærøy	-	0	2	0	-	0	2	0	1	0	9
S16	Purkholmen	-	0	1	0	-	0	2	0	-	0	7
S17	Sandosen	-	0	-	1	-	0	-	0	-	0	5
S18	Brennheian	-	0	1	1	-	1	1	0	-	0	85

S19	Nordnes	-	0	1	0	-	0	1	0	-	0	4
S20	Hansnes	-	0	1	0	-	0	1	0	-	0	13
S21	Hornsvann v.	-	0	1	0	-	0	-	0	-	0	4
S22	Hornsvann ø.	-	0	1	0	-	0	1	0	0	0	3
S23	Hagvåg	1	0	-	0	-	0	1	0	-	0	5
S24	Sandvik	9	0	1	0	2	0	3	0	0	0	158
S25	Åsen	2	0	-	0	1	0	-	0	-	0	12
S26	Storhorn	4	1	1	1	1	1	-	0	-	0	62
S27	Lillehorn	5	1	7	3	1	1	3	2	-	0	222
S28	Olderåsen	1	1	-	0	-	0	-	0	-	0	6
S29	Nordås-Aspås	2	0	2	0	-	0	-	0	-	0	32
S30	Mo	6	2	-	0	2	0	-	0	-	0	62
S31	Oterbekk	-	0	-	3	-	0	-	0	-	0	7
S32	Langåsen	1	1	1	1	1	0	1	11	-	0	21
S33	Kjølshøya	2	0	-	0	2	0	2	0	1	0	767
S34	Buholmen	-	0	1	0	-	0	1	0	1	0	29
S35	Skomoholmen	-	0	1	0	-	0	-	0	-	0	19
S36	Rodal	2	1	1	1	-	0	-	0	-	0	22
S37	Åsan	3	0	3	2	-	0	2	0	1	0	43
S38	Vedal	2	1	-	0	-	0	-	0	-	0	9
S39	Solheim	-	0	2	1	-	0	-	0	-	0	11
S40	Bentdalsmo	2	0	-	0	-	0	-	0	-	0	4
S41	Skomo indre	18	1	3	0	-	0	-	0	-	0	246
S42	Skomo ytre	20	2	3	0	-	0	10	1	3	0	268
S43	Skille	6	0	-	0	-	0	-	0	-	0	20
S44	Nevervika	-	0	3	1	-	0	-	0	-	0	20
S45	Kjellsanden	1	0	2	1	-	0	-	0	-	0	36
S46	Salbu	12	0	3	2	-	0	12	1	2	0	301
S47	Skomovikknausen	-	0	-	1	-	0	-	0	-	0	2
S48	Skomovika	2	0	3	1	1	0	3	0	2	0	74
S49	Kravika	-	0	-	1	-	0	-	1	-	0	1
S50	Lysholt	-	0	-	3	-	0	-	0	-	0	3
S51	Åsheim	-	0	1	0	-	0	-	0	-	0	14
S52	Evensgård	1	0	3	0	-	0	4	0	2	0	22
S53	Strand-Halsen	4	0	5	0	-	0	-	0	-	0	95
S54	Naustvika	2	0	-	0	-	0	-	0	-	0	8
S55	Osen	3	0	9	1	-	0	4	0	1	0	182
S56	Hegge-Dyrnes	12	0	5	2	2	0	19	1	4	0	608
S57	Hongset	5	1	4	1	-	0	-	0	-	0	238
S58	Opsjøen	4	0	16	2	1	0	8	1	3	1	802
S59	Heimly	-	0	1	3	-	0	-	0	-	0	18
S60	Bakken	-	0	1	2	-	0	-	0	-	0	39
S61	Mortenøya	-	0	1	2	-	0	-	0	-	0	11
S62	Buøya vest	-	0	-	1	-	0	-	0	-	1	2
S63	Strøm	13	1	1	0	-	0	-	0	-	0	156
S64	Håkaunet	5	0	2	0	-	0	-	0	-	0	190
S65	Langfjorden	2	0	8	2	-	0	4	1	4	0	1.185
S66	Haugen	3	0	4	1	-	0	1	0	-	0	284
S67	Sausvatn	12	1	4	1	1	1	2	1	-	0	283
S68	Sausheia	-	0	8	1	-	0	-	0	-	0	506
S69	Vatnan-Sørnskog	6	0	3	0	1	0	-	0	-	0	401
S70	Barstad	5	0	6	0	1	0	-	0	-	0	44
S71	Lande	8	0	10	2	1	-	0	0	-	0	433

S72	Tosbotn	9	1	18	2	2	1	20	2	5	0	211
S73	UTGÅR											
S74	Granheim	-	0	2	1	-	6	1	1	1	0	38
S75	Granåselva	-	0	-	0	-	1	-	0	-	0	5
S76	Syltrevågen	-	0	1	1	-	0	-	3	-	0	10
S77	Buøya sør	-	0	-	1	-	0	-	0	-	1	2
LNFR spredt		Bolig		Fritidsbolig		Næring		Naust		Kai		Areal
		E	P	E	P	E	P	E	P	E	P	daa
	Sum	196	15	214	67	21	13	133	28	58	4	9.210

Bestemmelsene om samlokalisering av bolig- og fritidsbebyggelse er delvis av arealpolitiske hensyn i forhold til bruk av grunn og hindre spredning av ny bebyggelse til ubebygde områder, og delvis for å utnytte teknisk og sosial infrastruktur.

Ved søknader om fradeling eller bygging i LNFRs områdene skal nye tiltak illustreres i en kartskisse som viser at fellesfunksjoner også er ivaretatt både i forhold til eksisterende og nye tiltak.

6. Bruk og vern av sjø, vassdrag og strandsone

6.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag FFFANF (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)

- 6.1.1 Formålet omfatter alle typer arealbruk på eller i sjø og vassdrag inkl. evt. tilhørende strandsone. Dette er fellesområder i kystsonen hvor det ikke er foretatt en konkret avveining mellom ulike brukerinteresser. Innenfor disse områdene kan det søsøkes, evt. tillates etablering av akvakultur dersom det ikke foreligger særlige grunner for å avslå søknaden. Kommunen skal vurdere å avklare mulige arealbrukskonflikter i den enkelte akvakultursak med bakgrunn i oppdatert kunnskapsgrunnlag, slik at natur-, ferdsels-, fiske- og friluftinteressene ikke blir vesentlig skadelidende.
- 6.1.2 Akvakultur er ikke tillatt dersom virksomheten vil være til vesentlig skade for naturmangfold- og friluftinteressene av nasjonal eller vesentlig regional betydning.

6.2. Småbåthavn SH (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)

- 6.2.1 Formålet omfatter småbåthavn med nødvendig parkering, tekniske anlegg og servicebygg.
- 6.2.2 I område avsatt til småbåthavn skal tiltak som krever søknad etter pbl §§ 20-1 og 20-2 inngå i reguleringsplan før tiltak kan godkjennes.
- 6.2.3 Det kan gis tillatelse til utlegg/anlegg i sjø for samlet inntil 10 småbåtplasser uten reguleringsplan dersom tiltaket ikke utløser behov for ny adkomstvei, parkering eller bygg.

Reguleringsplan skal vise marinaanlegg og arealbruk på land (opplagsplass på land, tilkomst til offentlig vei, servicebygg, parkeringsplasser o.l.).

6.3. Fiske F (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)

- 6.3.1 Formålet omfatter all høsting av viltlevende marine ressurser i sjø. I disse områdene har fiske prioritet. Her skal det i vannsøyle eller på bunn ikke tillates tiltak som kan skade områdets kartlagte funksjon.

Kaste- og låssettingsplasser og gyte- og oppvekstområder er videreført fra gjeldende kommuneplan og vist som fiskeformål i plankartet. Dette arealbruksformålet vil ikke være til hinder for allmenn ferdsel og friluftsliv.

6.4. Akvakultur A (pbl §§ 11-7 nr 6)

- 6.4.1 Formålet akvakultur omfatter alle former for oppdrett/akvakultur (fisk, skjell, alger m.m.). Områdene omfatter eksisterende og fremtidige lokaliteter for akvakultur, inklusiv areal for flytende installasjoner og fortøyningsanlegg.

6.5. Drikkevannskilder D (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)

- 6.5.1 I områder avsatt til drikkevannskilder evt. i kombinasjon med natur, tillates det i vannflate, vannsøyle og bunn eller i nedbørsfeltet, ikke tiltak som kan medføre forurensning av vannkilden.

6.6. Natur **N** (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)

6.6.1 I naturområdene skal det i vannflate, vannsøyle eller bunn ikke gjøres inngrep eller tillates inngrep som kan skade forekomsten av naturtypen. Det kan gjøres unntak for vedlikehold av etablert infrastruktur.

6.7. Friluftsområde **FL** (pbl §§ 11-7 nr 6)

6.7.1 I friluftsområdet skal det i vannflate, vannsøyle eller bunn ikke tillates inngrep som kan forringe området verdi i friluftlivssammenheng.

6.8. Kombinerte formål fiske/ferdsel/friluftsliv **FFF**, farled/fiske/ferdsel/natur/friluftsliv **FFNF** og fiske/ferdsel/friluftsliv/natur **FFNF** (pbl § 11-11 nr 3)

6.8.1 I områder for kombinerte formål tillates arealbruk knyttet til områdenes hovedformål (farled/fiske/ferdsel/natur/friluftsliv). Tiltak som er i konflikt med disse interessene tillates ikke. Arealbruken skal skje med avveining mellom de ulike interesser.

6.9. Kombinert formål fiske/ferdsel/akvakultur **FFA** (pbl § 11-11 nr 3)

6.9.1 I områder for kombinerte formål tillates arealbruk knyttet til områdenes hovedformål (ferdsel/fiske/akvakultur), der ferdsel har 1. prioritet, akvakultur har 2. prioritet, og fiske har 3. prioritet.

6.9.2 Det tillates utlegging av fortøyninger til akvakultur, med funksjon for tilstøtende akvakulturområde (identiske feltnumre). Fortøyningen må ikke være til hinder for vanlig sjøveis ferdsel, og tillates derfor ikke høyere enn -25 m i vannsøylen. Akvakulturanlegg ut over fortøyninger tillates ikke.

Retningslinje til 6.1 og 6.4:

Områder med bruk og vern av sjø og vassdrag har en fleksibel planinnretning slik at det skal være mulig å utvikle marine næringer med avveining mellom ulike interesser, i takt med oppdatert kunnskapsgrunnlag, ny teknologi og dialog mellom berørte parter.

De utlagte akvakulturområdene skal prioriteres ved lokaliseringvalg. Tildelingsmyndighet er Nordland fylkeskommune som fatter vedtak etter akvakulturloven.

Nye akvakulturanlegg bør lokaliseres minst 500 m fra viktige friluftsområder og minst 1000 meter fra hekkelokaliteter for spesielt sårbare rovfuglarter.

Anlegg må planlegges og utformes i henhold til gjeldende lovverk (Akvakulturloven, Forurensningsloven, Havne- og farvannsloven osv.). Det er forbud mot ferdsel 20 meter fra og fiske 100 meter fra anleggene.

Retningslinje til 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.6, 6.7, 6.8 og 6.9:

Alle tiltak i sjø må vurderes av NTNU Vitenskapsmuseet for det kan gjøres vedtak. Dette gjelder også for tiltak som ikke fremmes gjennom arealplaner, som for eksempel mudrings- og dumpingsarbeid (jf. Kulturminnelovens § 9).

7. Hensynssoner

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

7.1.1. Ras- og skredfare (H310)

Sone H310 angir områder med potensiell fare for skred.

Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse med mindre det foreligger fagkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet.

7.1.2. Skytebane (H360)

Sone H360 angir område med potensiell fare for liv og helse. Eventuelle nye tiltak innenfor området kan kun tillates dersom bruken av skytebanen ikke utgjør en risiko.

7.1.3. Sikringssone – nedslagsfelt drikkevann (H110)

I nedslagsfeltene for drikkevann er det ikke tillatt å iverksette tiltak som kan ha negativ virkning på vannkvaliteten i området, jfr. Pbl § 1-6 og forskrift om vannforsyning og drikkevann.

7.1.4. Støy (H210 og H220)

Rød støyzone (H210): Innenfor rød støyzone tillates ikke ny støyømfintlig bebyggelse. For eksisterende boliger tillates gjenoppbygging etter brann og skade, om- og tilbygging uten plankrav såfremt ingen nye boenheter etableres.

Gul støyzone (H220): Disse områdene tillates bebygd i henhold til avsatt arealbruksformål. For støyømfintlig bebyggelse gjelder:

- Der det gjelder reguleringsplankrav skal det gjennom planprosessen fremlegges støyfaglig rapport som godtgjør at støykrav oppfylles.
- Der det ikke kreves reguleringsplan, skal det ved søknad om rammetillatelse fremlegges støyfaglig rapport som godtgjør at støykravene oppfylles.
- Kontroll av prosjektering og kontroll av utførelse med hensyn til ivaretagelse av innendørs støyforhold skal som hovedregel skje ved uavhengig kontroll.

For eksisterende boliger tillates gjenoppbygging etter brann og skade, om- og tilbygging uten plankrav såfremt ingen nye boenheter etableres.

Bestemmelsene gjøres gjeldende på de til enhver tid gjeldende støysoner.

7.2. Hensynssone for landbruk, reindrift, friluftsliv og bevaring av kulturmiljø eller naturmiljø (pbl § 11-8 c)

7.2.1. Hensyn reindrift (H520)

Omfatter svømmeleier og flyttleier for rein som er avsatt i plankartet som hensynssone.

Tiltak i hensynssonen som er til hinder ved flytting med rein, er ikke tillatt. Ved tvil om tiltaket har konsekvenser for reindriften rett til å flytte med rein, skal uttalelse fra berørt reinbeitedistrikt og Fylkesmannen innhentes. Også ved tiltak like inntil hensynssone reindrift, bør reinbeitedistrikt og Fylkesmann høres. Tiltak under havoverflaten som ikke hindrer svømming eller ilandføring av rein fra båt, kan tillates.

7.2.2. Hensyn friluftsliv (H530)

Hensynssonene omfatter områder som har særlig verdi for friluftsliv. I disse områdene skal landskaps- og friluftsjnteresser prioriteres og vektlegges. Innenfor sonene er det ikke tillatt med tiltak som hindrer tilgang til og bruk av området til friluftsliv, eller reduserer opplevelsesverdi på annet vis.

7.2.3 Hensyn landskap (H540)

Hensynssonene omfatter områder som har særlig landskapsmessig verdi. I disse områdene skal landskapsinteresser prioriteres og vektlegges, og det bør ikke tillates tiltak som reduserer opplevelsesverdien.

7.2.4. Bevaring naturmiljø (H560)

Hensynssonene omfatter område som har særlig verdi for naturmiljø og biologisk mangfold. I disse områdene skal langsiktig vern av det biologiske mangfoldet prioriteres og vektlegges. Innenfor sonene skal det som hovedregel ikke gjøres inngrep.

For sonene H560_3, H560_4 og H560_5: Hensynet til ville bestander av anadrome laksefisk bør tillegges betydelig vekt i vurderingen av nye tiltak, herunder søknader om nye akvakulturlokaliteter

For sone H560_7: Hensynet til kystlynghei som utvalgt naturtype bør tillegges betydelig vekt i vurderingen av nye tiltak i området. Rettighetshavere oppfordres til å ivareta naturtypen gjennom beitebruk og/eller nedbrenning.

7.2.5. Bevaring kulturmiljø (H570)

Hensynssonen omfatter områder som har særlig verdi som kulturmiljø. I disse områdene skal kulturminneverdiene vektlegges, og tiltak bør fremme vern av kulturmiljøet. Tiltak skal lokaliseres og utformes slik at de underordner seg og bygger opp om eksisterende kulturmiljø. Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som kommer i konflikt med verdifulle kulturminner.

For sone H570_02: Alle tiltak på listeført kirke skal forelegges Biskopen i Sør-Hålogaland og regional kulturminnemyndighet, sistnevnte skal også forelegges saker som angår omgivelsene til listeført kirke til uttalelse. All bygging nærmere kirken enn 60 meter er forbudt etter kirkeloven § 21 femte ledd, uten tillatelse fra biskopen. Ved all planlegging av tiltak i kirkens nære omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

7.2.6. Sikring av mineralressurser (H590)

Hensynssonene omfatter områder med mulig drivverdige råstoffressurser. I disse områdene bør det ikke tillates tiltak som vanskeliggjør fremtidig råstoffutvinning i områdene.

7.5. Båndleggingsområder (pbl § 11-8 d)

7.5.1. Områder båndlagt etter lov om naturvern (H720)

H720_1: Votnmyra
H720_2: Mosaksla
H720_3: Grønlidalen
H720_4: Storhaugen
H720_5: Horsværet
H720_6: Hensteinen, Horsvær og Gimsan fuglefredningsområder
H720_7: Strengivatnet
H720_8a: Lomdal-Visten nasjonalpark/ Njaarke vaarjelimiedajve, landområde

H720_8b: Lomdal-Visten nasjonalpark/ Njaarke vaarjelimmedajve, Okfjorden
H720_8c: Lomdal-Visten nasjonalpark/ Njaarke vaarjelimmedajve, Storfjorden
H720_9: Ursvatnet

7.6. Båndlegging for regulering (pbl 11-8 d)

7.6.1. Områder båndlagt for regulering (H710)

H710_1: Horn
H710_2: Børjøren
H710_3: Torghatten
H710_4: Brønnøysund med omland, framtidig kommunedelplan

7.7. Gjennomføringssone - krav om felles planlegging (H810) (pbl 11-8 e)

7.7.1 For hensynssonene H810_1 og H810_2 forutsettes det felles planlegging for de berørte eiendommene.

7.8. Detaljeringssoner (pbl § 11-8 nr f)

7.8.1. Gjeldende planer (H910)

Hensynssonene H910 omfatter område der eksisterende kommunedel- og reguleringsplaner med bestemmelser fortsatt skal gjelde jf. planbeskrivelsens avsnitt 4.1. Der tilsvarende tema ikke er behandlet i kommunedelplan/reguleringsplan gjelder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel 2019-2030.

Feltkode	Plannavn
2015002	Detaljregulering Kjærlighetsstien 15
2014005	Reguleringsplan Timstad (reguleringsendring Nordhuskrysset-Toft)
2014002	Detaljregulering for Schrøderkvartalet og nye Brønnøysundregistrene
2008006	Reguleringsplan Tosbotn settefiskanlegg, Borkamo, utvidelse av anlegg
2015001	Reguleringsendring del av Salhus søndre del – område sør for Salhus alle
2014003	Reguleringsplan gang/sykkelveg Mosheim
2014001	Detaljregulering for Strømsneset
2013002	Detaljregulering for kvartal Innervegen 38-46 og Åsvegen 33-35
2011001	Områderegulering for Brønnøysund lufthavn
20122002	Detaljregulering gang- og sykkelveg Skomo-Skillevik
2013001	Reguleringsendring Salhus søndre del – detaljregulering for idrettshall Salhus skole
2013001	Detaljregulering Toft sentrum – fortau langs Fv. 54
2012001	Reguleringsendring Hestøya nordre del, endring av adkomst i felt B8
2010001	Detaljregulering Kløvermarka barnehage, gnr 106, bnr 170 og 183
2007003	Reguleringsplan Brønnøysund del 3 (Flatåsen-Lenningsåsen-Skolegata)
2009003	Reguleringsendring Hommelstø - Rugåshylla, sjørettet del
2009002	Reguleringsplan Fiskerihavna inkl. Biskopholmen m.m.
2007012	Reguleringsplan for Akselberg kalkbrudd

2008004	Reguleringsplan Hilstadfjellet hyttegren
2008002	Reguleringsplan Stor-Torgnes fritidsbebyggelse, endring friluftsområde FL2/FLS1
2007002	Reguleringsplan Brønnøysund del 2 (Valen-Buneset-Flaggstanghaugen)
2007006	Reguleringsplan Hovøy næringsområde
2007006	Reguleringsplan Klubbøya nord med omland
2007011	Reguleringsplan for Havnesenteret, Brønnøysund sentrum
2007013	Reguleringsendring Toft sentrum
2007001	Reguleringsplan Skutstøen hytteområde
2006001	Reguleringsplan Stor-Torgnes fritidsbebyggelse
2005007	Reguleringsplan Salhus nordre del (ny behandling vest for RV. 76)
2005006	Reguleringsplan Rv 76 Aunlia
2005005	Reguleringsplan Hestøya søndre del
2005004	Reguleringsendring Hommelstø, Rugåshylla
2005003	Reguleringsplan Hestøya nordre del inkl. Buholmen
2003002	Reguleringsplan Nordhuskryss – Toft
2003004	Reguleringsplan gang/sykkelveg Trælne
2003003	Reguleringsplan Salhus, søndre del
2003001	Reguleringsplan Buøy sør
2002006	Reguleringsplan Brønnøysund sentrum
2002006	Reguleringsplan Tosaunet kirkegård
2002004	Reguleringsplan Rv. 76 Borkamo-Dagslått
2002003	Reguleringsendring Toftsundet, Toft sentrum
2002007	Reguleringsplan Høgåsen sør
2002001	Reguleringsplan Kløvermarka
2001007	Reguleringsplan Torgvikran hyttefelt
2001005	Reguleringsplan for Velfjord Bygdemuseum
2001004	Reguleringsplan Sjøhaugen
2001001	Reguleringsplan Nevernes – reg. endring nr. 1
2000002	Reguleringsendring for Kalvhøgen
2000001	Reguleringsplan for Salhusmarka nord
1999003	Reguleringsendring nr. 1 Salhusmarka
1999001	Kommunedelplan for Salhus-/Mosheim-/Trælvikområdet
1998002	Reguleringsendring Toftsundet, Nordnes
1998001	Reguleringsplan Hommelstø
1997001	Reguleringsplan for Nordhus (reg. endring for Fjellsøymarka)
1996003	Reguleringsplan Salhusmarka sør
1996002	Reguleringsplan for Rugåsnosoden
1996001	Reguleringsplan Rv. 76 Tosbotn-Lande, parsell, Dagslått –Lande
1994002	Reguleringsplan for Nordhus
1994003	Reguleringsplan for Nevernes
1994001	Reguleringsplan Boligfelt Seljeholmen
1993005	Bebyggelsesplan Brønnøysund del 4
1993004	Bebyggelsesplan Brønnøysund del 3
1993002	Reguleringsplan for Engadalen
1993001	Svarthopen hytteområde
1992002	Kommunedelplan Brønnøysund

1988002	Vargåsen, reguleringsendring
1988006	Kommunedelplan Brønnøysund sentrum
1986004	Reguleringsplan Navan – Hopen
1986003	Hytteplan Akset
1986002	Reguleringsplan Strømmen – Laukholmen
1986001	Laukholmen – Hovøya, 1. endring. Innerhaugen boligefelt.
1984003	Reguleringsplan Salhusmarka
1986005	Reguleringsendring Brønnøysund lufthavn
1983003	Reguleringsplan Fjellsøya nord
1982001	Reguleringsplan Toftsundet
1981003	Reguleringsplan Strømmen - Laukholmen
1980002	Reguleringsplan for Vargåsen
1978002	Reguleringsendring Hestvadet
1977001	Reguleringsplan for (boligfelt) Skillevik
1976002	Reguleringsplan Hestvadet

8. Bestemmelsesområder

8.1. Bestemmelsesområde Brønnøysund lufthavn (#1) (pbl § 11-10 nr 2)

- 8.1.1 For bestemmelsesområde (#1) gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplanen/byggerestriksjonskartet for Brønnøysund lufthavn, Avinors tegning ENBN-P-10 datert 04.04.2005. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonene beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt i plankartet.
- 8.1.2 Alle nye reguleringsplaner innenfor bestemmelsesområde (#1) skal innarbeide høyderestriksjonene i form av en hensynssone på reguleringsplanene, jfr. Plan- og bygningslovens § 12-6 og 12-7. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt mønehøyde på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen/ byggerestriksjonskartet for Brønnøysund lufthavn. Søknader innenfor hensynssone skal håndteres etter saksbehandlingsrutiner fra Avinor med hensyn til utsjekk mot hinderflater.
- 8.1.3 Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor bestemmelsesområde (#1), dvs. områder med byggerestriksjoner rundt flynavigasjonsanlegg ved Brønnøysund lufthavn vist med røde streksymboler på Avinors tegning ENBN-P-10 datert 04.04.2005, skal håndteres etter egne saksbehandlingsrutiner fra Avinor med hensyn til utsjekk mot byggerestriksjonsflater rundt flynavigasjonsanleggene ved lufthavnen.

Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, nødvendig fjerning vil bli gjennomført av Avinor.

8.2. Bestemmelsesområde Velfjorden og Tosenfjorden (#2) (pbl § 11-9, nr 6)

- 8.2.1 For nye tiltak innenfor bestemmelsesområde Velfjorden og Tosenfjorden (#2) skal det være minimalt til ingen utslipp som bidrar til å forringe resipientens miljøtilstand.

9. Begreper og definisjoner

Begrep	Definisjon
Fortetting	Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirkksomhet innenfor vedtatte utbyggingsområder som fører til høyere arealutnyttelse.
Hytteenhet	Fritidsbolig med sekundærbygg som uthus, anneks, grillhus o.l.
Kjøpesenter	Forretningsbebyggelse på mer enn 2000 m ² BRA med sammenslutning av flere enn 3 ulike butikker som drives innenfor samme bruksenhet.
Konsekvensutredninger	Konsekvensutredninger er en metodikk for vurdering av tiltak og konsekvens av dette. Metoden er benyttet på innspill til arealplanen og skal benyttes generelt på nye innspill (dispensasjoner) og i forbindelse med tiltak som ikke har lokalisering (eks. spredt bebyggelse i LNFR-områder).
Naust/sjøhus	Bygg for oppbevaring av båter, utstyr og redskaper. Omfatter ikke rom for varig opphold.
Småskala ervervsbebyggelse	Mindre næringsvirksomhet som drives som tilleggsnæring til stedbunden næring. Eks. produksjon av "kortreist mat", mindre turist-/overnattingstilbud og lignende. Behøver ikke være basert på eiendommens eget ressursgrunnlag.



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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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: Buøya
8960 VELFJORD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Elin Edblad**Telefon:** 452 36 599
E-post: elin.edblad@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 viderefremlet 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