



aktiv.

Bartnesvegen 238 , 7730 BEITSTAD

**Sør-Beitstad - 7 mål eiertomt med
80 meter strandlinje. Nydelig
utsikt!**



Eiendomsmegler

Georg Høin

Mobil 990 00 004

E-post georg.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 790 000,-
Omkostn.: Kr 36 792,-
Total ink omk.: Kr 826 792,-
Selger: Eldrun Synnøve Presthus

Boligtype: Tomt
Eierform: Eiet

Tomtstr.: 6951 m²

Gnr./bnr. 458/6
Oppdragsnr.: 1708230339

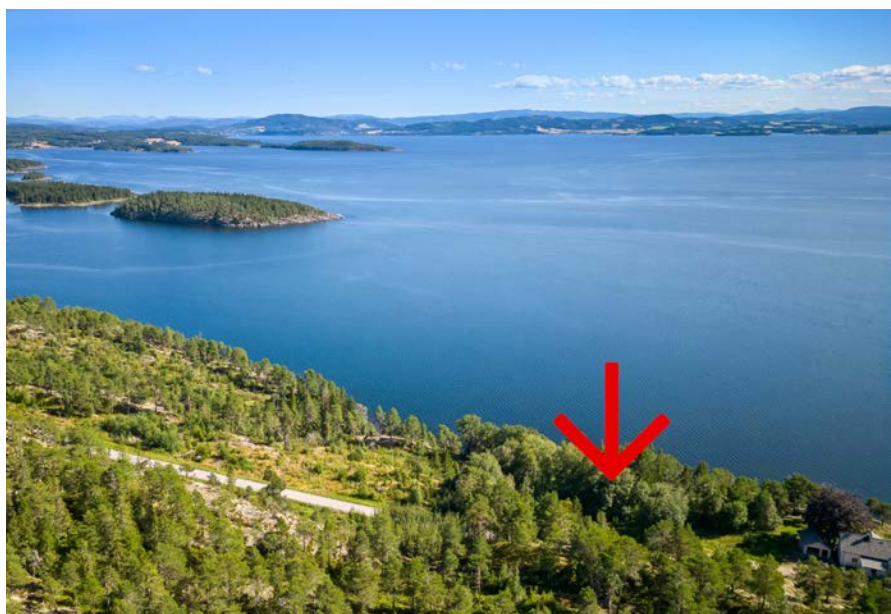
Sør-Beitstad - 7 mål eiertomt med 80 meter strandlinje. Nydelig utsikt!

Velkommen til Bartnesvegen 238!

Romslig tomt med flott beliggenhet på Sør-Beitstad.

Se salgsoppgave for kart og grenselinjer.

Interessenter kan fritt besiktige tomten. Ved interesse eller budvarsel kontakt megler eller registrer deg via Finn annonsen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	12
Matrikkelrapport	25
Kartutsnitt	31
Plankart	32
Bestemmelser kommuneplanens arealdel	33
Nabolagsprofil	67
Budskjema	76

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6951 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på Ca.6 951kvm iht. matrikkelbrev fra kommunen.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Stor solrik tomt med strandlinje, beliggende like ved Bartnesvegen Ca.15km fra Steinkjer sentrum.

Adkomst

Fra Steinkjer - følg E6 norover gjennom Eggetunellen og ta til venstre og deretter til høyre og følg denne vegen til du kommer til skilt Bartnes. Følg Bartnesvegen ca 1,5 km og du får tomten på venstre hånd rett før Hammer gård.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Selger fraskriver seg ansvar for grunnens beskaffenhet og er uvitende om eventuelle forurensninger eller fornminner.

Det gjøres oppmerksom på kulturminne registrert på andre side av fylkesvegen for

tomten (Helleristning) samt kulturminne registrert på naboeiendommen (bebyggd). Det vites ikke om disse registreringene kan få konsekvenser for denne eiendom. Se vedlagte kart til salgsoppgave som viser beliggenhet.

Hvorvidt tomten kan bebygges eller utnyttes er kjøpers fulle risiko og ansvar. Interessenter bes kontakte kommunen for å avklare om sine planer for eiendommen kan gjennomføres før innleggelse av bud.

Naboeiendommen Bartnesvegen 240 benytter eksisterende adkomstvei som delvis ligger på denne eiendom. Det foreligger ingen tinglyst avtale rundt forholdet i grunnboka og megler er ikke forevist noe vtale rundt forholdet. Det anbefales på generelt grunnlag at avtale om bruk og deling av kostnader knyttet til drift etableres mellom brukerne og at denne formaliseres via tinglysning. Kjøpers risiko og ansvar.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Selgers egenoppgave er derfor ikke utfylt. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Økonomi

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er ikke tillagt, men ved ev. bygging vil dette skje. Ved bygging vil det forekomme årlig gebyr for vann og avløp.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», vil det kunne påløpe etter ferdigstilling kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 458, bruksnummer 6 i Steinkjer kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/458/6:

06.08.1971 - Dokumentnr: 3608 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:458 Bnr:5

01.01.2018 - Dokumentnr: 222817 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:458 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 1588201 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:458 Bnr:6

Konsesjon

Eiendommen er ubebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei til avkjøring på egen tomt. Tomten er ikke tilkoblet vann og avløp. Kjøper må selv dekke kostnader til opprettelse av godkjent avkjøring fra fylkesveg og eventuell tilkoblings avgift til vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Ingen innsendte reguleringsplaner. Gjeldende plan er kommuneplanens arealdel. LNF-område - B. Eiendommen ligger i LNFR-område (Landbruks-, natur-, friluft- og reinområde) i henhold til kommunedelplan. Dette kan medføre begrensninger når det gjelder utvikling av eiendommen. I kommuneplanens arealdel fremgår bl.a.: Innen landbruks-, natur- og friluftsområder, sone B (LNF B) tillates, spredt boligbebyggelse på følgende vilkår:

- tilfredsstillende løsninger oppnås i forhold til landskaps- og bygningsmiljø i hht. retningslinje til denne planbestemmelsen
 - Det kan ikke bygges på dyrka mark. Driftsmessige hensyn for landbruket skal vektlegges.
 - Ikke i konflikt med friluftsområder og turdrag
 - Ikke konfliktfylt i forhold til kulturminner
 - Biologisk mangfold skal ivaretas
 - For grupper på 3 boligenheter eller flere, inkludert eksisterende bebyggelse, kreves godkjent bebyggelsesplan. Bebyggelsen betraktes som gruppe når avstanden mellom bygningene er mindre enn 100m.
 - Minimumsavstand på 50m fra bygning til vassdrag, og på 100m fra bygning til sjøen, til verna vassdrag eller til Snåsavatnet.
 - Maksimum tomtestørrelse er 5 daa.
 - Maksimum utnytting, parkering inkludert, ikke overskrider $BRA\% = 25\%$, og maksimum bebygd areal, parkering inkludert, ikke overskrider $BYA = 220 \text{ m}^2$.
 - Bygningers høyde ikke overskrider de bestemmelser som er gitt i lovens § 70.
 - For utforming av bebyggelse og anlegg gjelder samme bestemmelse som for utbyggingsområder.
- I liste på plankartet er det oppført maksimum antall nye boliger som kan oppføres innen 10 år fra planens godkjenning, innen de ulike områder. Innen LNF B-områder tillates ikke spredt nærings- eller fritidsbebyggelse.

Interessenter bes kontakte kommunen ved konkrete planer for tomten for å avklare om disse kan realiseres innenfor planens bestemmelser

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtagelse.

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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
19 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 790 000,00))

36 792,- (Omkostninger totalt)

826 792,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 36 792

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-, markedsføring kr 12 900,-, oppgjørshonorar kr 4750,- og visninger kr 1875, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 29900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter kommunal info og fotograf. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 25 000,-for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

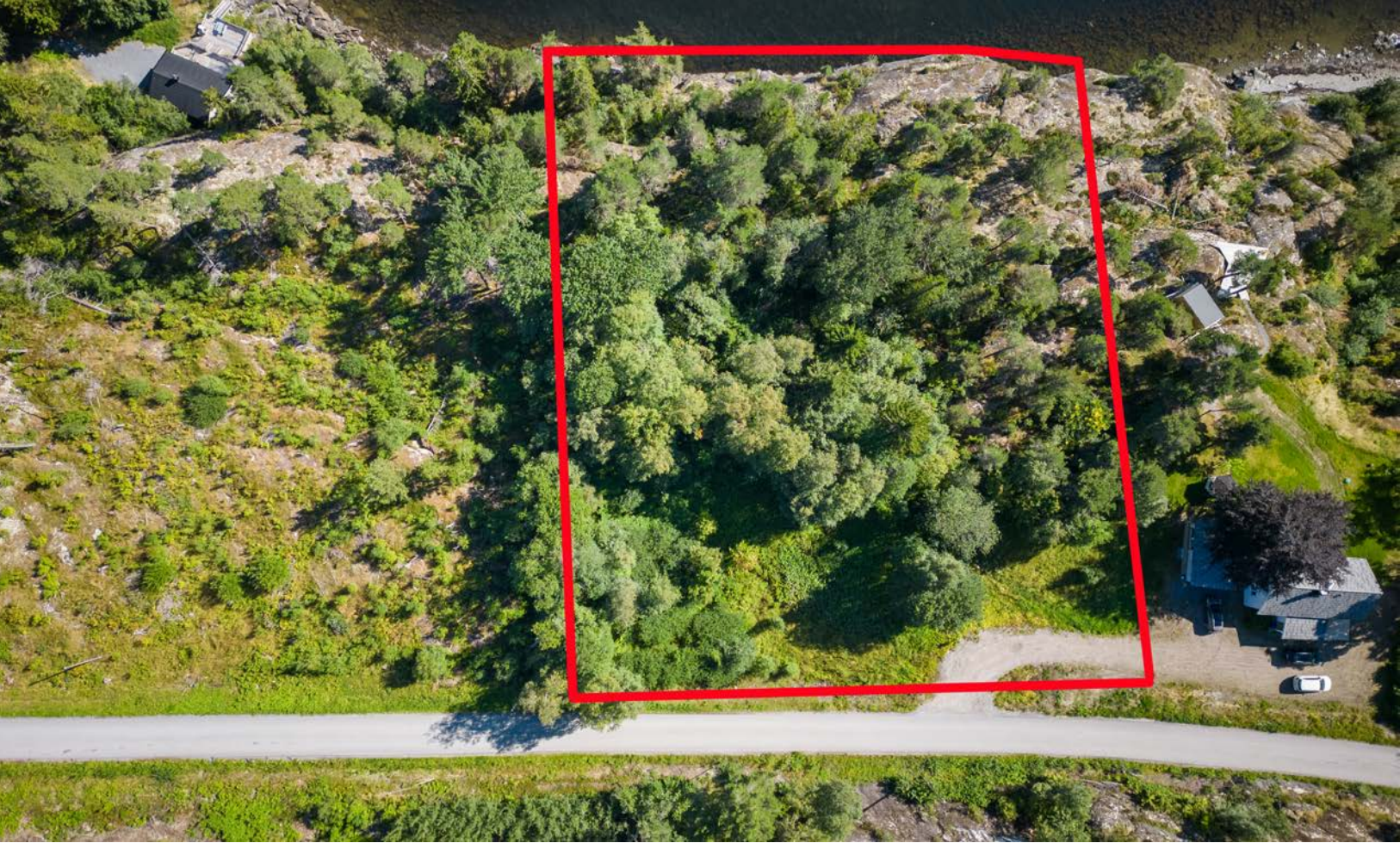
Oppdragsansvarlig

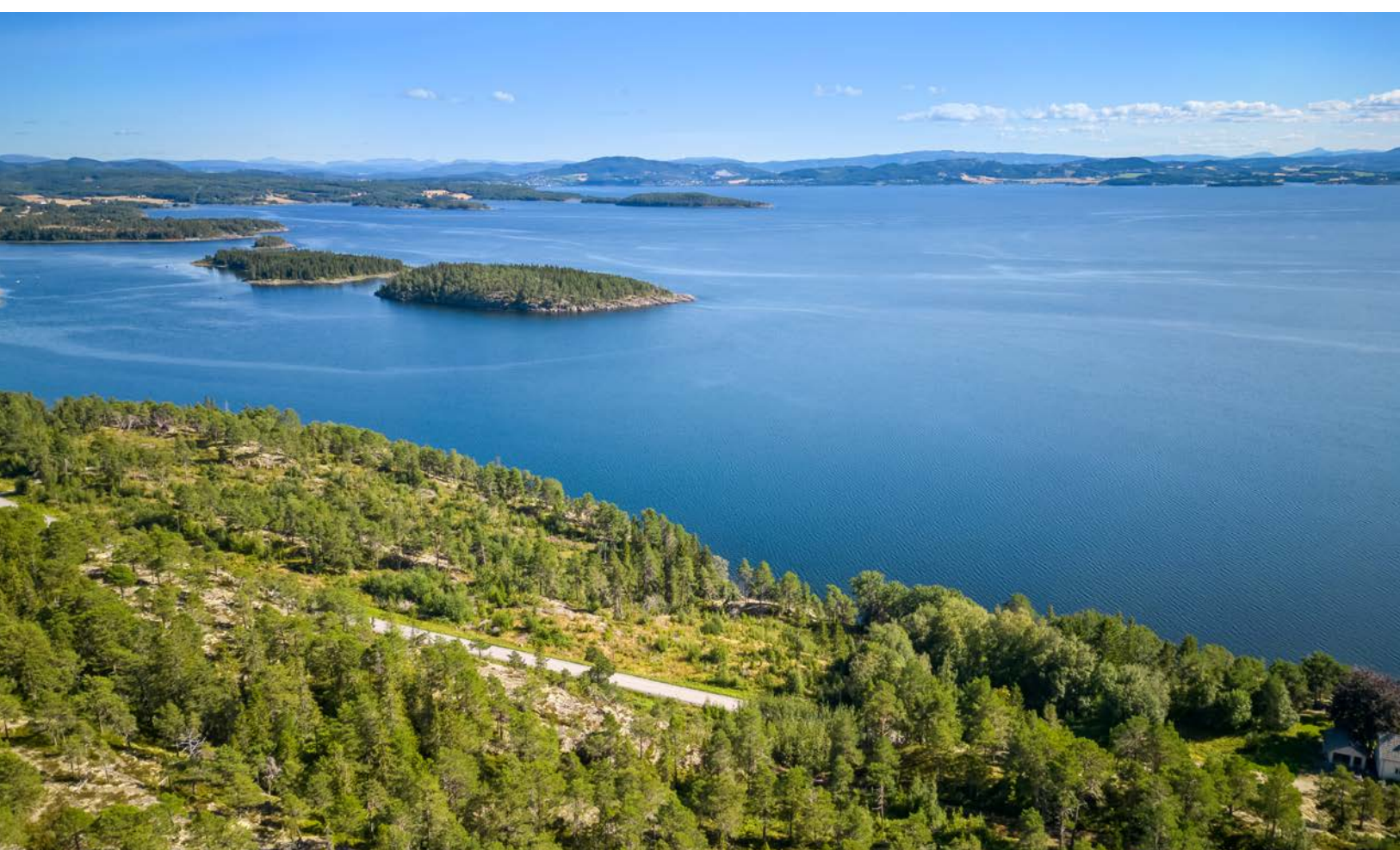
Georg Høin
Eiendomsmegler
georg.hoin@aktiv.no
Tlf: 990 00 004

Boli Eiendomsmegling AS, avdeling Steinkjer , Torggata 2
7713 Steinkjer
Tlf: 474 79 990

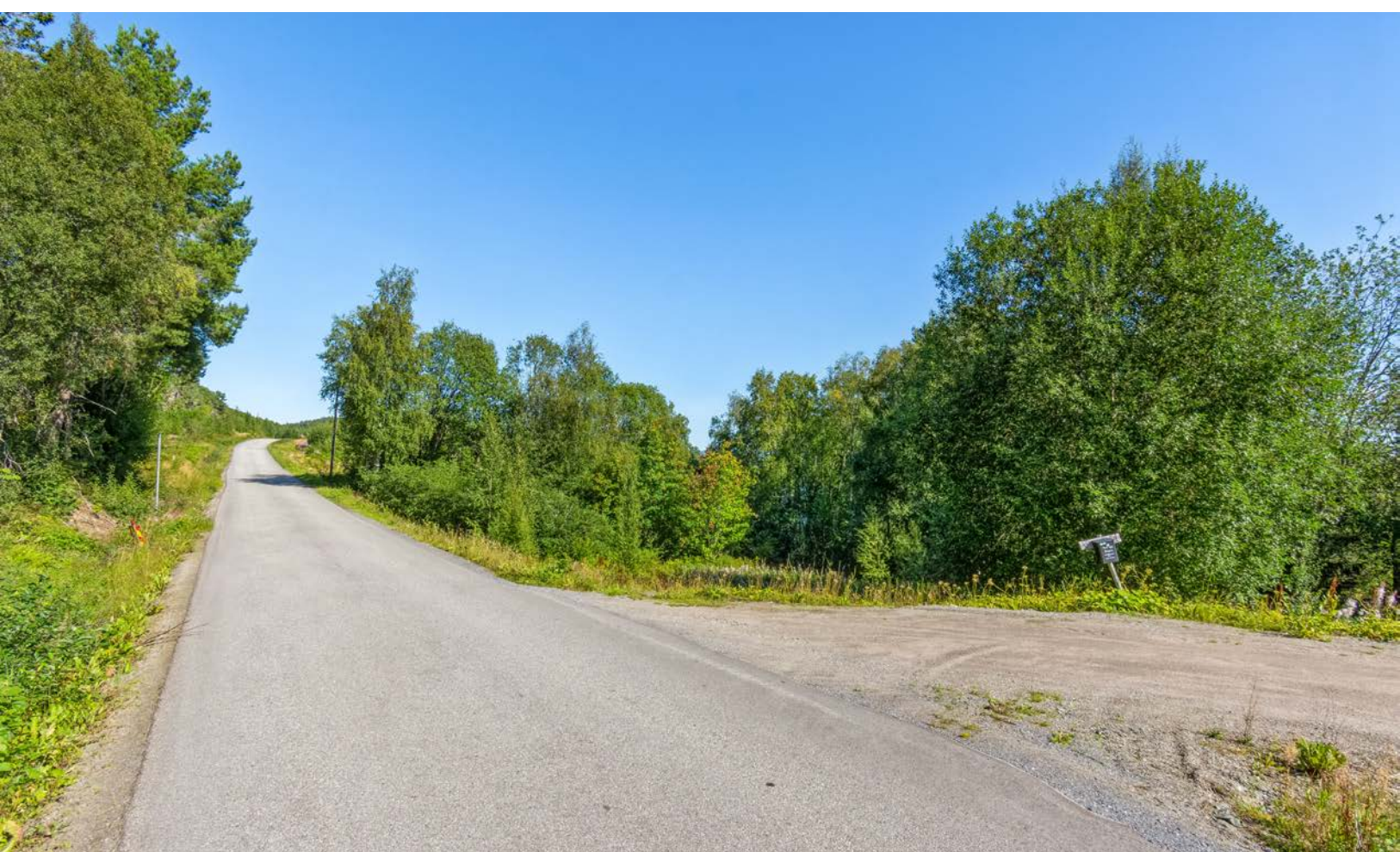
Salgsoppgavedato

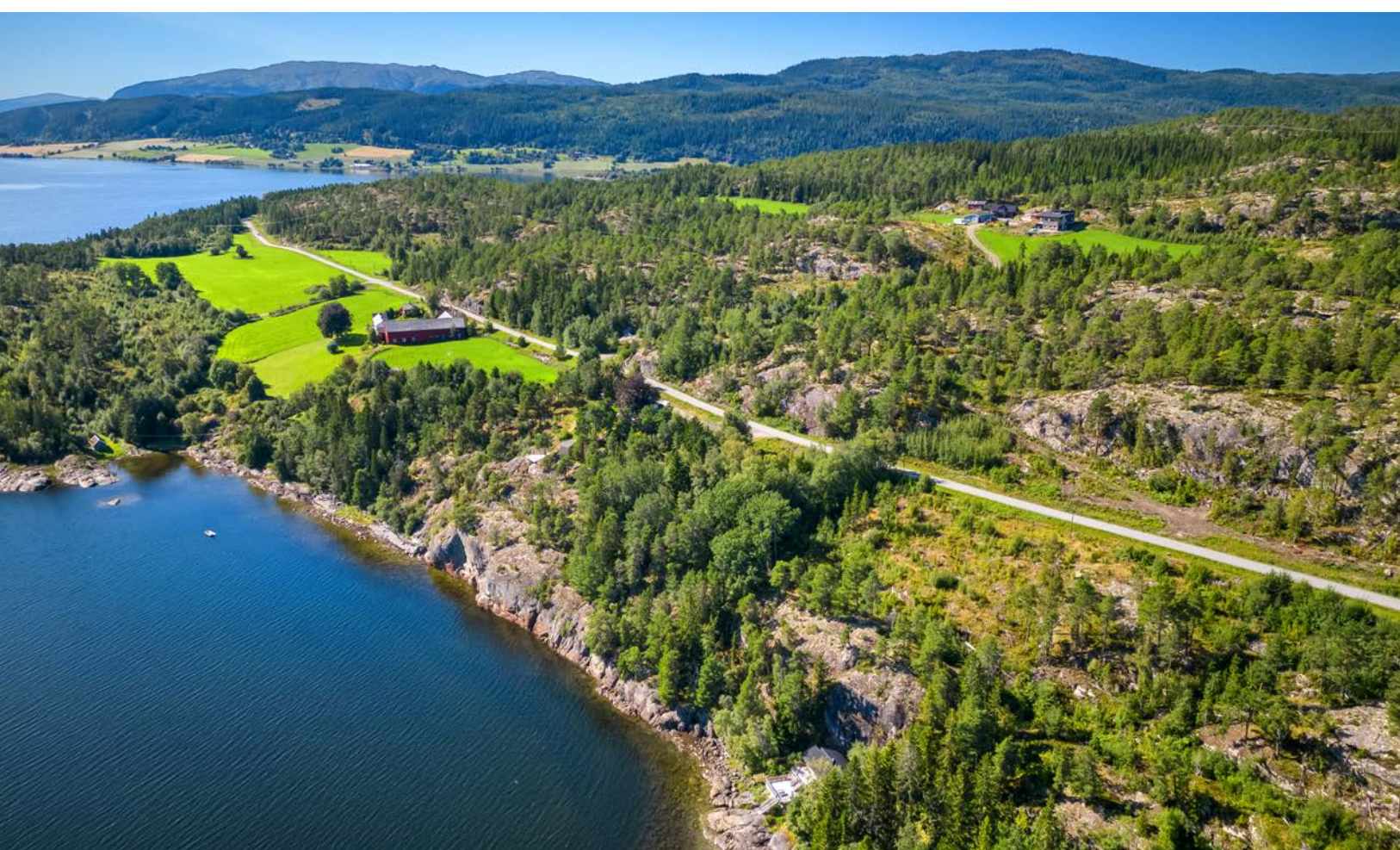
22.08.2023

















Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708230339	

Selger 1 navn
Ivar Presthus

Gateadresse	
Bartnesvegen 238	

Poststed	Postnr
BEITSTAD	7730

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1708230339

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

- 2 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ivar Presthus	9829aa84ec430b51cfd351c 3dcc72c637a36678c	25.08.2023 08:09:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708230339

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 458, Bruksnr 6 **Kommune:** 5006 Steinkjer

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:	Bergheim II	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	06.08.1971	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	6 951,9 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

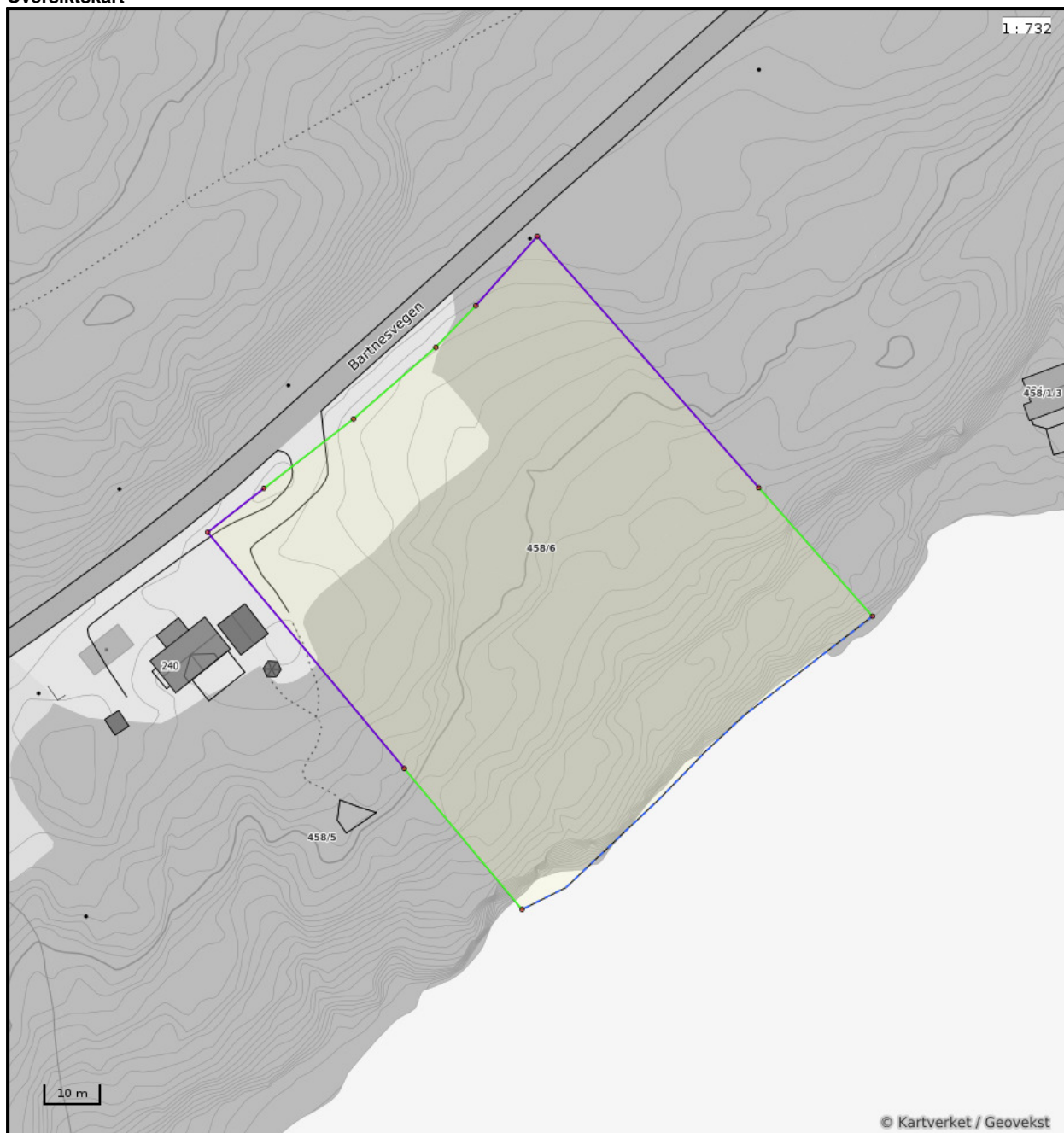
Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Feilretting	Forretning:	01.02.2023	Berørt	5006/458/6	0,0
	Matrikkelført:	01.02.2023			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5006/458/6	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5006/458/6	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Annen forretningstype	Forretning:	10.11.2017	Berørt	5006/458/1	0,0
			Berørt	5006/458/5	0,0
			Berørt	5006/458/6	0,0
			Berørt	5006/549/1	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	06.08.1971	Avgiver	5006/458/5	-7 000,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5006/458/6	7 000,0
Annen forretningstype	Forretning:	31.12.1965	Berørt	5006/458/1	0,0
			Berørt	5006/458/5	0,0
			Berørt	5006/458/6	0,0
			Berørt	5006/458/32	0,0
			Berørt	5006/459/31	0,0
			Berørt	5006/459/32	0,0
			Berørt	5006/549/1	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

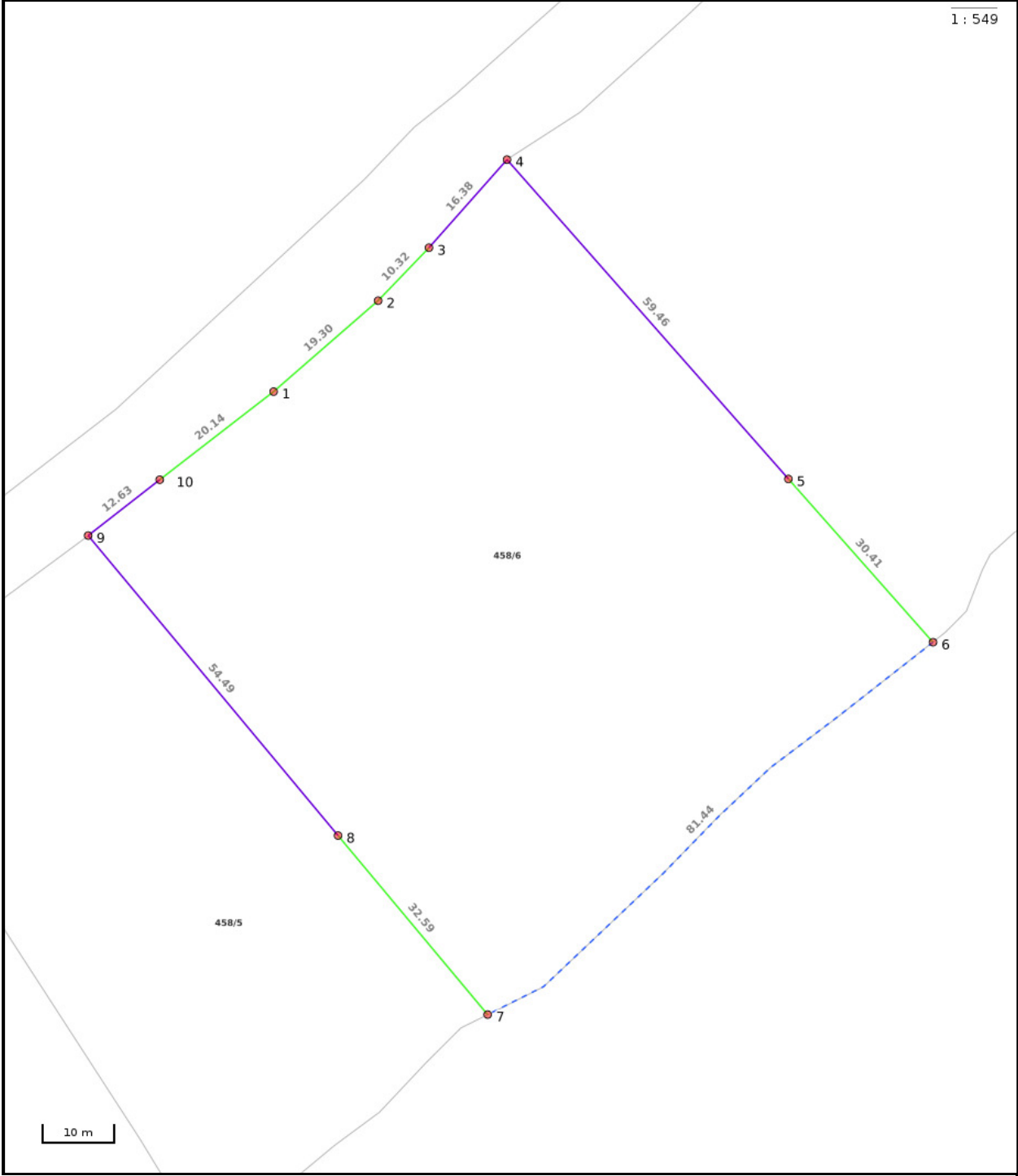
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



- Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
 - 11 - 30 cm.
 - 31 - 200 cm
 - 201 - 500 cm
 - Over 500 cm
 - Ikke angitt

- Hjelpelinjer
- Vannkant
 - Veikant
 - Fiktiv / Teigdeler
 - Punktfeste

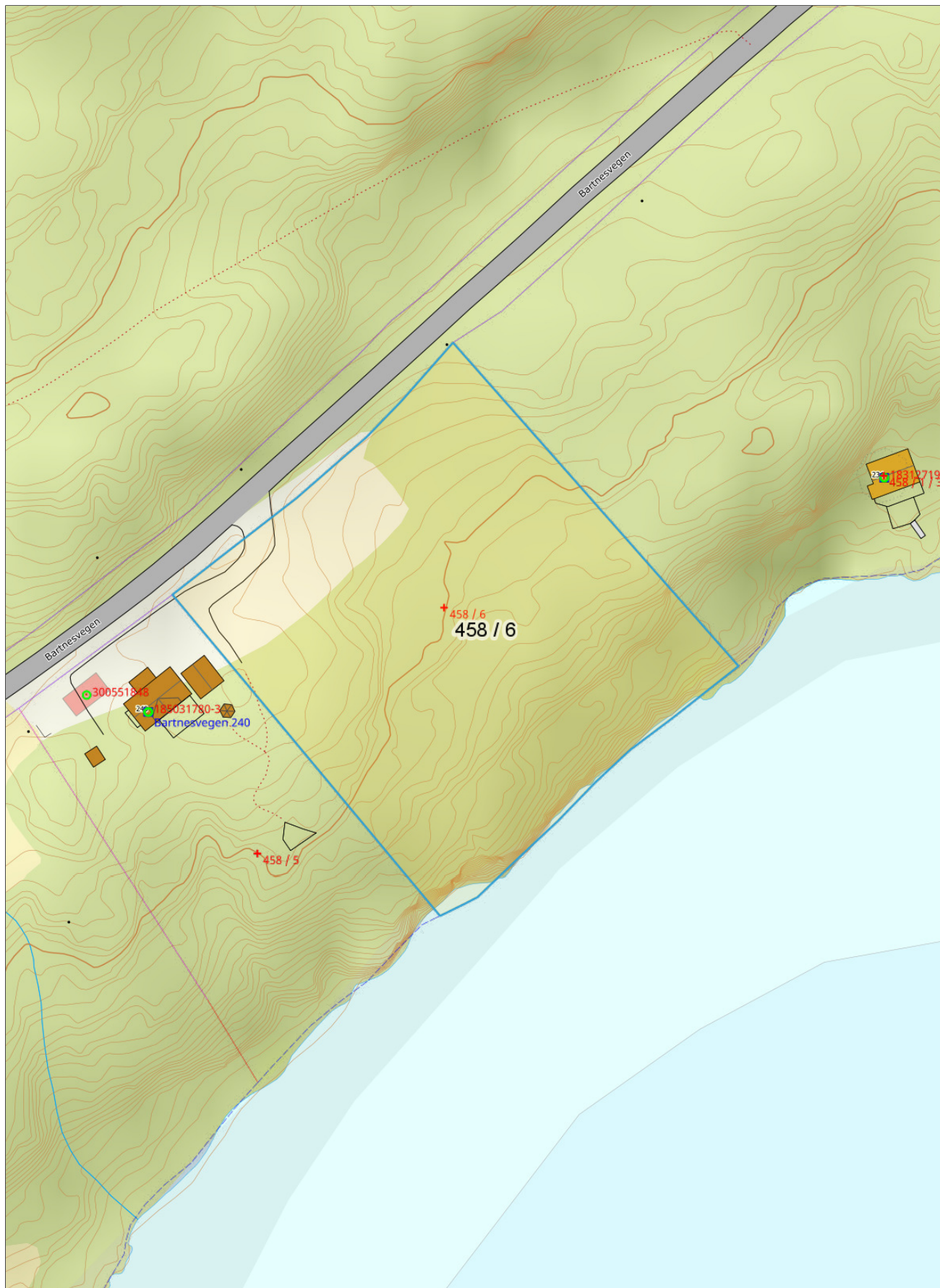
- Symboler
- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 6 951,90m² Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

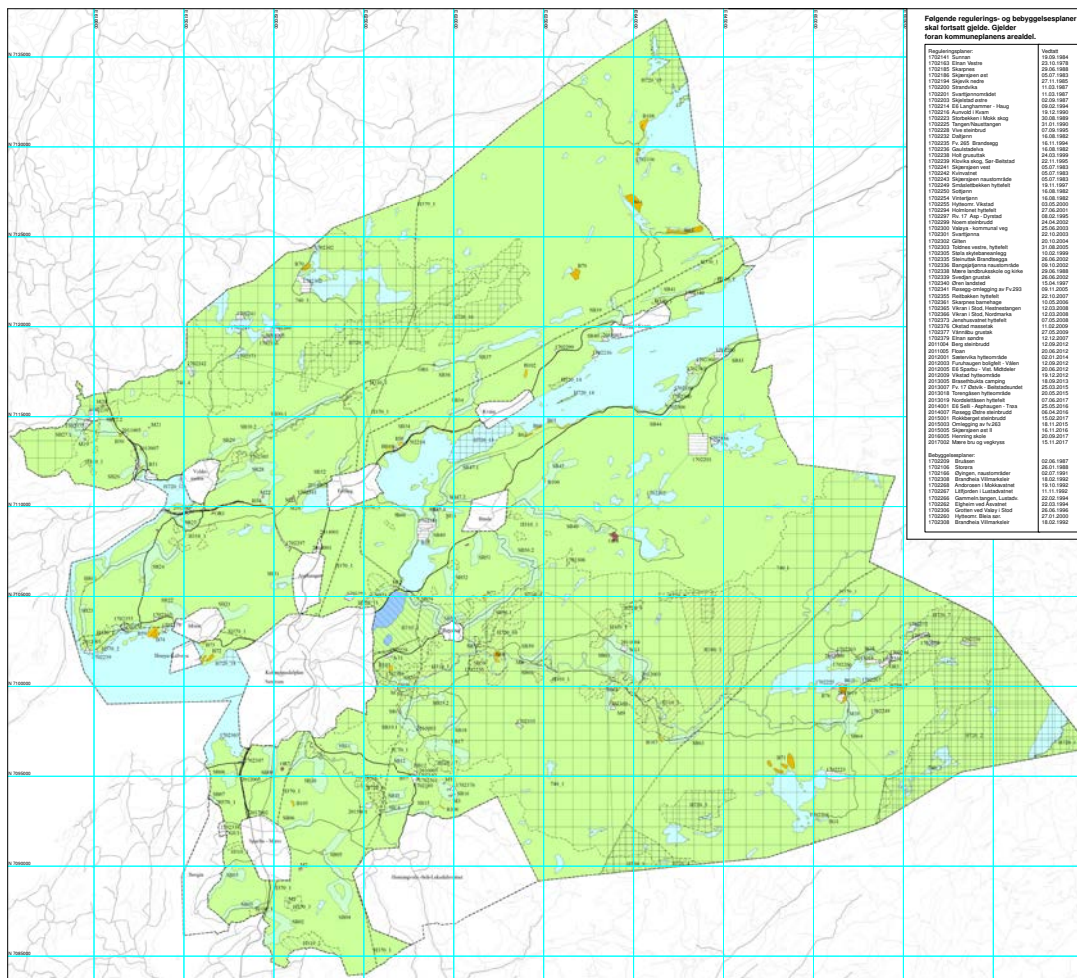
Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 102 545,29	610 711,58	19,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 102 559,29	610 724,87	10,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 102 567,34	610 731,33	16,38m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 102 580,59	610 740,96	59,46m	Terrengmålt: Ortogonal-metoden	100		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 102 539,90	610 784,32	30,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 102 519,09	610 806,49	81,44m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
7	7 102 461,44	610 749,50	32,59m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 102 484,41	610 726,38	54,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	7 102 522,82	610 687,73	12,63m	Terrengmålt: Ortogonal-metoden	100		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	7 102 531,50	610 696,90	20,14m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Senterposisjon: 317708.61, 7105888.25
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 22.08.2023



[illegible]



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av Steinkjer kommunestyre 25.10.2018



Innhold

1. Bestemmelser og retningslinjer, gjeldende innen hele kommunen	3
1.1 Generelle bestemmelser	3
<i>Retningslinjer</i>	6
2. Bestemmelser og retningslinjer til arealkategoriene	12
2.1 Områder for bebyggelse og anlegg (SOSI 1000)	12
2.2. Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	13
2.3 Områder for grønnstruktur	13
2.4 Områder for landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR- områder)	14
3. Bestemmelser og retningslinjer til hovedkartet	18
3.1 Områder for bebyggelse og anlegg	18
3.2 Hensynssoner	19
4. Kommunedelplan Sentrum (KDP Sentrum)	20
4.1 Generelle bestemmelser og retningslinjer for KDP Sentrum	20
4.2 Bestemmelser og retningslinjer til arealkategoriene	22
5. Kommunedelplan Røysing	27
5.1 Bestemmelser	27
6. Kommunedelplan Kvam	27
6.1 Bestemmelser	27
7. Kommunedelplan Asphaugen	27
7.1 Bestemmelser	27
8. Kommunedelplan Børgin	28
8.1 Bestemmelser	28
8.2 Bestemmelser og retningslinjer til arealkategoriene	28



1. Bestemmelser og retningslinjer, gjeldende innen hele kommunen.

1.1 Generelle bestemmelser

1.1.1 Rettsvirkning (§ 11-6)

Kommuneplanens arealdel regulerer bruken av alle arealer innenfor kommunens grenser. Planen gir rammer for kommunedelplaner, område- og detaljplaner, og er bindende for alle nye tiltak som nevnt i Pbl § 1-6 jfr også § 20-1 første ledd bokstav a-m.

Planbestemmelsene utgjør sammen med plankartene den juridisk bindende del av planen. Ut over dette er det knyttet retningslinjer og målformuleringer for arealutvikling til planen. Plankartene består av et hovedkart som dekker hele kommunen, og til sammen 13 kommunedelplaner.

1.1.2 Forholdet til eldre reguleringsplaner

Kommuneplanens arealdel gjelder i utgangspunktet for alle tiltak i planområdet. På plankartet og som vedlegg til disse bestemmelsene er det angitt hvilke eldre reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde. I disse områdene går kart og bestemmelser for det enkelte område foran kommuneplanens arealdel ved motstrid.

1.1.3 Plankrav (§ 11-9)

For områder avsatt til utbyggingsformål, områder for råstoffutvinning og områder langs vassdrag skal arbeid og tiltak som nevnt i lovens § 20-1 pkt a, k l og m, ikke finne sted før området inngår i godkjent reguleringsplan. Med områder langs vassdrag menes inntil 50m fra strandlinja for vassdrag med kontinuerlig tilløp.

Plankravet gjelder ikke for byggeområdene B51 Hjellosen, BB10 Aunberget og BB11 Bartnes der detaljerte bestemmelser er gitt i pkt 3.1.2.

Innen LNFR- områder med tillatt spredt utbygging er det også krav om utarbeidelse av detaljplan dersom tiltaket medfører at mer enn 3 boligenheter faller innenfor en radius på 100 m.

Innen eksisterende utbyggingsområder der arealbruken er avklart i kommuneplanens arealdel kan det i stedet for reguleringsplan behandles direkte som søknad om tiltak dersom

- bebyggd areal BYA ikke overskrider 220 m², eksklusiv eksisterende bebyggelse
- utnyttning, inklusiv parkering ikke overskrider BRA=40%, verken for området som helhet eller for enkelteiendom
- bygningers plassering, høyde og avstand til nabogrense oppfyller de bestemmelser som er gitt i lovens § 29-4
- tilknytning til infrastruktur er avklart jfr lovens kap 27

1.1.4 Estetikk

Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn mht. plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Dette gjelder både for tiltaket i seg sjøl og i forhold



til omgivelsene. Ved fradeling, nybygging og restaurering innen eksisterende utbyggingsområder skal det legges vekt på at ny bebyggelse tilpasser seg strøkets karakter mht. plassering i forhold til veg, gate, plass, og i forhold til bygningsvolum, proporsjonering, høyde, takform, materialbruk mv.

1.1.5 Tilknytning til fjernvarme

Innen område der det er gitt konsesjon for fjernvarme skal bygninger tilknyttes fjernvarmeanlegget.

1.1.6 Skilt og reklame (§ 11-9 pkt 5)

Søknadsplikt

Skilt, reklameinnretninger og lignende kan ikke settes opp uten at kommunen har gitt tillatelse etter søknad etter lovens kap 20. Søknad og tillatelse kreves ikke for mindre skilt/reklameinnretning som settes opp på byggverk eller innhengning. Med mindre skilt menes skilt med areal under 0,5 m².

Krav om skiltplan

Kommunen kan selv utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område under ett.

Utforming og plassering av skilt og reklame

Det er gitt detaljerte retningslinjer for utforming og plassering av skilt og reklame i Steinkjer kommune (se under).

Hensynssone Gjenreisningsbyen

Det er gitt særskilte bestemmelser/retningslinjer for skilt og reklame innenfor hensynssone Gjenreisningsbyen

1.1.7 Krav til parkeringsdekning (§ 11-9 pkt5)

Krav til parkeringsdekning for ulik arealbruk er gitt i tabell nedenfor.

Bestemmelsen opphever ikke planbestemmelser som er gitt i tidligere vedtatt reguleringsplan eller bebyggelsesplan, men gjelder foran planbestemmelser som er vedtatt før arealplanens vedtaksdato der det er motstrid mellom bestemmelser og vedtekt.

Bestemmelsen er retningsgivende for nye reguleringsplaner, men det kan i ny reguleringsplan gis bestemmelse om annet krav til parkeringsdekning enn det som er angitt her.

For alle virksomheter som er åpen for publikum, arbeidsplasser og boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minimum 5% av parkeringsplassene, og minimum 1 plass, være dimensjonert for bevegelsehemmete. Disse plassene skal lokaliseres nærmest mulig inngang.

Ved bruksendring gir bestemmelsen hjemmel til å kreve parkeringsdekning når areal endres til formål som krever mer parkeringsdekning enn tidligere bruk. Eksempel: 1000m² endres fra industri til forretning: Krav til parkeringsdekning: $(1000 \times 1/50) - (1000 \times 1/100) = 10$ plasser.

**Krav til parkeringsdekning:**

Arealformål	Parkeringsplasser for biler		Parkeringsplasser for sykkel
	Bykjernen og avl. Omr.	Utenfor	Bykjernen
Boliger (ene-/tomannsbolig)	1 pl/boenhet + 0,5 pl/hybel	1,5 pl/boenhet + 0,5 pl/hybel	
Boliger (rekkehus/blokk)	1 pl/boenhet	1,5 pl/boenhet	2pl/boenhet
Forretning, detalj/service	1 pl/ 50 m2	1 pl/ 50 m2	1 pl/100 m2
Forretning, plasskrevende	1 pl/100 m2	1 pl/100 m2	
Serveringssted, kontor	1 pl/100 m2	1 pl/100 m2	1 pl/100 m2
Industri, verksted, lager	1 pl/100 m2	1 pl/100 m2	
Forsamlingslokaler	1 pl/100 m2 subs 0,5 pl/sittepl	1 pl/100 m2 subs 0,5 pl/sittepl	1 pl/100 m2 subs 0,5 pl/sittepl
Skoler ^{a)} , barnehager ^{a),b)}	1 pl/50m2 subs 0,5 pl/årsverk ansatte	1 pl/50m2 subs 0,5 pl/årsverk ansatte	0,5 pl/elev og årsverk ansatte (skole) 0,5 pl/årsverk ansatte (barnehage)
Sykehjem, omsorgsboliger ^{a)c)}	0,5 pl /årsverk ansatte	0,5 pl/årsverk ansatte	0,5 pl/årsverk ansatte
Hotell ^{a)}	1 pl/50m2 subs 1 pl/hotellrom	1 pl/50m2 subs 1 pl/hotellrom	0,2 pl/hotellrom

Merknader til tabell:

Kvadratmetertall er m2 BRA (bruksareal) for bebyggelsen. Alt bruksareal skal regnes med, så som sosiale rom, birom, ganger, lager mm., såfremt det ikke er seksjonert som eget areal. Parkeringsareal regnes her ikke med i bruksarealet. Ved beregning av antall p-plasser skal desimaler avrundes til nærmeste hele tall.

^{a)} Parkeringskrav må vurderes i hvert tilfelle. Avveies mot muligheter for felles bruk av p-plasser, nærhet til offentlige p-plasser mv.

^{b)} Ved barnehager må det alltid være p-plasser for henting/ bringing innen tomte eller umiddelbar nærhet. Frikjøp bør ikke aksepteres for disse plassene.

^{c)} Behovet for besøksparkering, parkering for beboere og eventuelle tjenestekjøretøy vurderes i hvert enkelt tilfelle.

1.1.8 Frikjøp fra krav til parkeringsdekning (§ 11-9 pkt 5, § 28-7 tredje ledd)

Kommunen kan etter søknad samtykke i at det innenfor sentrumssonen¹ i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal, blir innbetalt et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde. Innbetalte beløp kan bare benyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsanlegg.

1.1.9 Tilrettelegging for lading av kjøretøy (inkl sykler)

Ved nybygg av flermannsboliger, skoler/barnehager, kontorbygg mv skal det legges til rette for etablering av ladestasjoner for kjøretøy (inkludert sykler).

1.1.10 Krav om effektiv arealbruk

I alle nye utbyggingsområder skal det legges opp til en effektiv arealbruk

¹ Sentrumssonen er definert i kommunedelplan Sentrum (kartet).



1.1.11 Angående utbygging i rød og gul støysone

Støyfølsom bebyggelse tillates ikke i rød støysone.

Før etablering av ny støyfølsom bebyggelse i gul støysone, skal det gjennomføres støyfaglig utredning og eventuelle avbøtende tiltak som følge av denne.

1.1.12 Etablering av nettstasjoner elektrisitetsforsyning

- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område samt i areal regulert til utbyggingsformål
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og det er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

Retningslinjer

Arealutvikling og lokalisering.

Plankartet viser hovedtrekkene i arealbruk og kommunikasjonssystem. Innen utbyggingsområder hvor underformål er angitt kan mindre deler av arealene også nyttes til andre utbyggingsformål.

For fritidsbebyggelse gjelder bestemmelse om krav til ferdigstilling av tekniske anlegg bare i den utstrekning det passer.

Ved framtidig arealutvikling skal det legges opp til en god helhetsløsning mellom utbyggingsområder, kommunikasjonssystem og områder som ikke skal utbygges. Det skal legges vekt på:

- *utbygging på gode landbruksområder skal unngås*
- *opprettholde natur- og kulturlandskap med biologisk mangfold, samt ta hensyn til kulturmiljø og kulturminner*
- *klarere tilstrekkelig areal og bebyggelse til boligformål i hht. behov og etterspørsel.*
- *Vektlegge variasjon i boligtyper og tomtestørrelser innen ulike deler av kommunen*
- *tilstrekkelig og egnete naturområder og friområder for å ivareta rekreasjon og friluftsliv i forhold til utbyggingsområdene. Leike- og aktivitetsarealer innen nye boligområder skal opparbeides parallelt med utbygging av boligene.*
- *Eksisterende friområder og fellesarealer som nyttes til leik og uteopphold, eller arealer som gjennom tidligere godkjent plan er avsatt til slike formål, skal ikke omdisponeres til annet formål uten at det foreligger særlige grunner.*
- *gode forbindelser mellom rekreasjonsområder og utbyggingsområder, særlig i forhold til områder som nyttes til boligformål*
- *tilrettelegge for rasjonell utnytting av infrastruktur, ved bruk av eksisterende eller ved videreutvikling av ny.*



- *nærhet og god tilgjengelighet mellom typisk publikumsorientert/ fotgjengerorientert virksomhet og knutepunkt for kollektivtrafikken.*
- *restriktiv holdning til bruk av areal på bakkeplan innen bykjernen kun til parkering. Løsning med parkering i u-etg. eller parkeringshus skal tilstrebes.*

Ved lokalisering skal det legges vekt på:

- **samlokalisering** av bruksfunksjoner som har gjensidig nytte av nærhet pga. daglig bruk, service, drift, helhetlig miljø. Her nevnes spesielt:
 - *blanding av forskjellige slags virksomheter innen erverv, service, kultur som er typisk publikumsorientert*
 - *mindre ervervs- og servicefunksjoner innen områder som nyttes til boligformål, såfremt dette ikke medfører miljømessige ulemper i nevneverdig grad for beboerne. Vesentlig ulemper som her er relevant å vurdere er trafikk, støy, bygningsvolum, luftforurensning.*
 - *blanding av bofunksjoner for ulike aldersgrupperinger.*
- **atskillelse** av bruksfunksjoner som er til gjensidig ulempe eller der den ene er til vesentlig ulempe for den annen. Her nevnes spesielt:
 - *atskillelse eller tilstrekkelig skjerming av boliger, barnehager, skoler og helseinstitusjoner mot hovedtrafikkårer, ervervs-, produksjons- eller annen virksomhet som i vesentlig grad medfører sikkerhetsmessige eller miljømessige ulemper. Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 legges til grunn for vurdering/ tiltak mot støy.*
 - *atskillelse mellom typisk publikums-/ fotgjengerorienterte virksomheter og virksomheter innen erverv og produksjon med lav publikumsfrekvens, miljøforstyrrende aktivitet og betydelig tungtransportvirksomhet. Sistnevnte kategori bør lokaliseres utenfor bykjernen.*
 - *god tilgjengelighet til offentlig vegsystem og i nødvendig grad annen offentlig service, uten at de nevnte funksjoner overbelastes. Tilgjengelighet til godt fotgjengersystem skal tillegges vesentlig vekt for de brukerfunksjoner som medfører betydelig fotgjengertrafikk.*
 - *natur- og miljøkvaliteter som tilfredsstillende de bruksfunksjoner der mennesker har varig opphold, eller andre områder der dette er av betydning.*

Sikkerhetsvurdering.

I utbyggingsområder, LNFR-områder og evt. andre områder hvor bebyggelse og anlegg kan oppføres skal det foretas en risiko- og sårbarhetsanalyse eller som et minimum en vurdering av mulige



sikkerhets- og beredskapsmessige konsekvenser som ei utbygging vil medføre. Gjennomført analyse/ vurdering vil bidra til å avdekke potensielle farer for liv, helse, samfunnsmessige funksjoner eller materielle verdier som kan oppstå ved å ta arealer i bruk.

Flom- og grunnforhold skal vurderes, og tilstrekkelig sikkerhet dokumenteres. NVEs flomsonekart og skredsoneskart er viktige verktøy. Videre har NVE utviklet retningslinjer, veiledere og andre verktøy som er sentrale:

- Retningslinjer: Flaum- og skredfare i arealplanar
- Veileder: Sikkerhet mot skred i bratt terreng. Kartlegging av skredfare i arealplanlegging og byggesak
- Veileder: Sikkerhet mot kvikkleireskred. Vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddsegenskaper
- Veileder: Flaumfare langs bekker
- Sjekkliste for reguleringsplan
- Prosedyrebeskrivelse og rapportmaler for avklaring av skredfare i bratt terreng

I sjønære områder skal Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sin veileder «Havnivåstigning og stormflo» nyttes som grunnlag for vurdering av nivåer og evt. sikringstiltak.

Der overvannshåndtering er en problemstilling i forhold til kapasitet for avrenning og resipienter vises til Norsk vann sin rapport «Klimatilpasningstiltak innen vann og avløp i kommunale planer» som veiledning.

Bebyggelse for varig opphold av mennesker skal i nødvendig grad være sikra mot radongass fra grunnen. Detaljerte krav finnes i byggteknisk forskrift.

Planbeskrivelse, saksframlegg eller eget dokument skal angi hvordan sikkerhetsmessige og beredskapsmessige hensyn er vurdert og ivaretatt.

Byggeområders utforming

Byggeområder skal avgrenses slik at de underordner seg hovedtrekk i landskapet. Ved utbygging av områder, kvartal og tomter skal det sørges for god og rasjonell utnytting av tomtearealene. Bebyggelsens volum og høyder skal tilpasses stedlige referanser.

Det skal videre avsettes tilstrekkelig plass for den virksomhet og aktivitet som arealbruken medfører. Her nevnes spesielt:

- Tilstrekkelig manøvreringsareal og parkeringsareal for biler. Kommunen har gjennom bestemmelser til kommuneplanens arealdel gitt nærmere spesifiserte krav til parkeringsdekning, avhengig av arealbruk. Ut over dette legges Statens vegvesens normer til grunn. For virksomheter som er åpen for allment publikumsbesøk skal minimum 5% av parkeringsplassene være dimensjonert for bevegelseshemmete. Kommunen har gjennom bestemmelser til kommuneplanens arealdel gitt mulighet for frikjøp av parkeringsplasser, med nærmere angitte satser.



- I vegkryss og avkjørsler mot offentlig veg skal det være tilstrekkelige frisiktsoner. Statens vegvesens normer legges til grunn.
- Eksisterende friområder og fellesarealer som nyttes til leik og uteopphold, eller arealer som gjennom tidligere godkjent plan er avsatt til slike formål, skal ikke omdisponeres til annet formål uten at det foreligger særlige grunner.

Universell utforming:

Anlegg og bygninger skal i størst mulig grad gis universell utforming, dvs. at de er tilgjengelige og kan nyttes av brukere med ulike funksjonshemninger uten spesielle innretninger for disse.

Funksjonshemninger kan inndeles i bevegelsehemning, sansehemning og miljøhemning. Universell utforming skal særlig vektlegges for bygninger og anlegg som er offentlige eller åpne for allmennheten.

Fritidsbebyggelse. Naust.

Oppgitt antall hytteenheter i planen er å forstå som øvre grense. Vilkåret for å godkjenne et tiltak som tilbygg er at eksisterende bygning skal bestå. Fritidsbebyggelse bør generelt utformes slik at den ikke får dominerende landskapsvirkning. Plassering, bygningsvolum, høyder, materialer og farger er virkemidler for å oppnå dette. Store hytter bør deles i flere bygningsvolumer, tilpassa terrenget. Hytter bør bygges i bare 1 etasje. Som hovedregel bør hytter ha skråtak.

Nybygging i eksisterende utbyggingsområder. Plassering i forhold til veg:

Der eksisterende bebyggelse danner byggelinje mot veg/ gate, bør også ny bebyggelse legges i denne byggelinje. I områder der det ikke foreligger gjeldende regulerings- eller bebyggelsesplan, må imidlertid plassering formelt avklares gjennom dispensasjon fra veglovens § 29 dersom byggeavstanden til veg blir mindre enn de minsteavstander som er angitt i nevnte paragraf.

Avstand fra garasje til offentlig veg:

Retningsgivende minimumsavstand fra eiendomsgrense mot offentlig veg for garasjer i boligområder er minimum 5 m for portvegg, minimum 2 m for andre vegger.

Massetak:

Utvidelse av eksisterende massetak, der planlagt utvidelse ikke er angitt i kommunedelplan, vil også kreve reguleringsplan, da massetak utenom områder som er avsatt til råstoffutvinning ikke er tillatt. Unntatt herfra: Masseuttak til husbehov, som f.eks følger av alminnelig landbruksdrift på eiendommen.

Under driftsperioden skal avdekkede toppmasser og lagringsmasser henlegges slik at de tilpasses terrengformene. Ved større uttaksområder skal det reguleres i etapper. Ved avslutning av en etappe skal terrenget tilpasses etterbruken innen ett år. Dette kravet må ivaretas gjennom driftsplaner i tillegg til reguleringsplanen, hvor det inngår avsetning av midler til terrengbehandling.



Skytebaner:

Etablering av nye og vesentlig utvidelse av eksisterende skytebaner bør skje på grunnlag av reguleringsplan.

Avstand til jernbane:

Der ikke annet er fastlagt i reguleringsplan eller bebyggelsesplan gjelder Jernbanelovens bestemmelser om 30 m byggegrense mot jernbanen. Ved bygge- og anleggstiltak nærmere enn 30 m må søknad om dispensasjon forelegges Bane Nor.

Til pkt 1.1.3 Søknad om tiltak direkte på grunnlag av kommuneplanens arealdel:

For søknad om tiltak skal berørte parter få en mulighet til medvirkning. Utvidet nabovarsling etter pbl. § 94.3 kan kreves. I nødvendig grad bør det utarbeides supplerende materiale som omfatter tiltaket og nærliggende omgivelser for å anskueliggjøre helhetsvirkning av planlagt tiltak. Søknader må sendes sektormyndigheter til uttalelse dersom forhold innen deres myndighetsområde ikke er avklart i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder bl.a. forholdet til kulturminner.

Til pkt 1.1.6 Skilt og reklameinnretninger:

a) Områdehensyn og plassering

I åpent naturlandskap og kulturlandskap må det ikke oppføres frittstående reklameskilt. På bygninger i disse områdene må det ikke oppføres reklame som virker dominerende. I parker, rekreasjonsområder og strandområder, og i tilgrensende områder til disse, må reklameinnretninger bare unntaksvis forekomme.

Innenfor særpregede og historisk interessante miljøer må det ikke oppføres reklameinnretninger som ikke er tilpasset miljøets karakter og historie.

I byens indre sone (jfr kommunedelplan) tillates ikke frittstående reklameinnretninger dersom de ikke er utformet spesielt for å passe inn i bymiljøet.

I rene boligområder, herunder også langs veg eller bane som støter opp til eller går gjennom boligstrøk, må det ikke føres opp reklameinnretninger. Mindre reklameskilt på forretninger, kiosker o.l kan føres opp i den grad dette ikke sjenerer boligene.

På parkeringsplasser, rivingstomter o.l kan reklameinnretninger ikke føres opp dersom plasseringen ikke tar hensyn til stedlige forhold.

Skilt, reklameinnretninger o.l skal ikke være til hinder for ferdsel eller til fare for omgivelsene på annen måte.



b) Estetikk

Skilt og reklameinnretninger utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunnen og omgivelsene. Skjemmende fager og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret. Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse som er tilpasset bygningen/bygningsmiljøet. Skilt og reklameinnretninger må ikke virke sjenerende ved sin plassering eller bruk av belysning.

c) Lysreklame

Lysreklame må ikke oppføres med unntak av områder regulert til forretninger og industri. Lysreklame som er til sjenanse for boliger tillates ikke.

Gesimser utformet som lysende kasser tillates ikke. Skilt og reklameinnretninger i form av lyskasser skal ikke benyttes. Lyskasser kan likevel tillates dersom de er utført med lukket front, slik at bare tekst eller symboler er gjennomlyst. Vekslede skilt (også kalt «variable») tillates ikke.

d) Omfang og størrelser

For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt. Bygningsmyndigheten kan gjøre unntak for virksomheter som disponerer flere fasader langs fortau eller gate. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter, skal skiltene samles i en oppslagstavle. Denne kan være frittstående. Virksomhet i lokaler med fasade langs fortau eller gate med egen inngang, kan ha egne skilt.

Innen kommunen må det ikke oppføres skilt eller reklameinnretninger med større areal enn 15 m².

Skilt skal ikke dekke mer enn ¼ av bygningens fasadelengde, begrenset til 4 meter, eller en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer. Uthengsskilt på bygninger o.l. skal ikke ha større bredde enn 1,0 m og skal ha fri høyde over fortau på minst 2,5 m. Framspringet må aldri være lenger ut enn at det er minst 0,5 m fri horisontal avstand til fortauskant.

Skilt må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk, gesims, stolper eller gjerder.

Markiser skal avgrenses til vindusåpninger.

Transparenter må ikke bryte med det arkitektoniske uttrykk på den bygning eller bakgrunn de tilhører.

For flyttbare reklameinnretninger som plakater og vippe-skilt (gatebukker), kreves ikke søknad og tillatelse etter pbl kap 20 dersom reklameinnretningen er begrenset til et areal på 0,5 m². Slike innretninger må plasseres slik at de ikke er til hinder for gang- og sykkeltrafikk.



2. Bestemmelser og retningslinjer til arealkategoriene

(gjelder både hovedkart og kommunedelplaner)

2.1 Områder for bebyggelse og anlegg (SOSI 1000)

2.1.1. Byggeformål

Innen disse områder kan arealene nyttes til byggeformål som er angitt i § 11-7 pkt.1, med nærmere avgrensninger som er gitt i planen. Deler av arealene kan nyttes til lokale veger og grøntområder.

Mindre ervervs- og servicefunksjoner som dekker lokale behov kan også lokaliseres innen boligområder såfremt dette ikke medfører vesentlige ulemper for bomiljøet.

2.1.2 Tekniske anlegg og infrastruktur

Utbygging kan ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester, herunder el-forsyning, kommunaltekniske anlegg, kommunikasjon, helse- og sosialtjenester mv. er etablert.

2.1.3 Estetikk

Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn mht. plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Dette gjelder både for tiltaket i seg sjøl og i forhold til omgivelsene. Ved fradeling, nybygging og restaurering innen eksisterende utbyggingsområder skal det legges vekt på at ny bebyggelse tilpasser seg strøkets karakter mht. plassering i forhold til veg, gate, plass, og i forhold til bygningsvolum, proporsjonering, høyde, takform, materialbruk mv.

2.1.4 Tekniske anlegg- utforming

Trafoer, nettstasjoner og overbygg for kommunaltekniske anlegg skal tilstrebes integrert i annen bebyggelse der det ligger til rette for det. Dette skal særlig vektlegges i områder med høg utnytting. For frittstående bygninger av denne art kan bygningsmyndigheten stille krav til at utforming harmonerer med den øvrige bebyggelse.

2.1.5 Rekreasjons- og uteoppholdsarealer. Minste uteoppholdsareal- MUA

Innen byggeområder skal det avsettes tilstrekkelig areal som er egnet til rekreasjon, utendørsopphold og lek. Dette gjelder særlig for områder som nyttes til bolig, barnehage, skole og helseinstitusjon. Trafikksikker forbindelse mellom slikt areal og bolig skal vektlegges. Arealene skal ha tilfredsstillende kvaliteter i forhold til sol, lys, støy og luftforurensning. Som gruppe skal særlig barns behov for slike arealer ivaretas. Veiledende arealstørrelse for småbarnsleikeplass i boligområder er 150-300 m², veiledende størrelse for kvartalsleikeplass i boligområder er 1,5-2 daa. Maksimumsavstand fra bolig bør ikke overstige 250m.

Minste uteoppholdsareal (MUA) for nye boliger er 40 m² per boligenhet innenfor kommunedelplan Sentrum, 50 m² per boligenhet for øvrige. Innenfor bykjernen, avlastningsområdene c og d samt Jektbyen kan dette gjennom detaljreguleringsplan fravikes, dog ikke under 25 m² per boligenhet.

2.1.6 Fritidsbebyggelse- avstand til vann og vassdrag, høyder mv

For fritidsbebyggelse innenfor 50m fra vassdrag, 100m fra sjø, samt innenfor Skjækra landskapsvernområde, skal samla bruksareal for hytte og uthus ikke overskride BRA=80 m² pr enhet.



For fritidsbebyggelse for øvrig skal samla bruksareal ikke overskride BRA =100 m² pr enhet. Evt. naust er her ikke inkludert. Bebygd areal for naust skal ikke overskride BYA=25 m² pr enhet.

For hytte er maksimum høyder over gjennomsnittlig ferdig terreng ved bygning: Gesimshøyde 3,5m, mønehøyde 5,2m, øverste gesims for pulttak 5,2m. For naust er maksimum bredde 4,0 m, og maksimum høyder over gjennomsnittlig ferdig terreng: Gesimshøyde 2,5m, mønehøyde 3,5m. Denne bestemmelsen gjelder foran arealbegrensninger som er gitt i reguleringsplaner godkjent før 26.09.01. Bestemmelsen gjelder også for områder der fritidsbebyggelse kombineres med landbruk.

2.1.7 Krav om å avklare naturfarer

Ved detaljregulering skal naturfarer (flom, skred mv) avklares på tilfredsstillende måte.

2.2. Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Retningslinjer

Det skal utvikles et trafikksystem som ivaretar god framkommelighet, trafiksikkerhet og godt miljø for de ulike trafikkgrupper og for nærmiljøet ved trafikkårene. Trafikksystemet skal ha en tiltalende utforming og være samordna med arealbruken innen de ulike områder.

Det skal etableres kollektivruter og sammenhengende, opplevelsesrike gang-/ sykkeltraseer, slik at bruk av privatbil til lokale reiser kan unngås/ reduseres. Gode forbindelser fra bolig til skole og fra bolig til sentrum skal særlig vektlegges.

2.3 Områder for grønnstruktur

Innen områder avsatt som friområder skal det ikke oppføres annen bebyggelse enn den som har naturlig tilhørighet til friområdets bruk

Retningslinjer

Det skal generelt foretas en standardheving av grønnstrukturen gjennom planlegging og opparbeidelse.

Det skal skapes bedre sammenheng i grønnstrukturen ved å sikre og utvide grønne gangforbindelser for ferdsel mellom grøntarealer og mellom grøntarealer og boligområder.

Arkitektoniske kvaliteter skal vektlegges ved beplantninger, materialer, utstyr og møbler i forbindelse med grøntområder, gater og plasser. Det skal tilrettelegges for skulpturer.

Det skal tilrettelegges for grønnsoner og grønndrag innen nærings- og industriområder samt mellom nærings/industriområder og andre områder.



2.4 Områder for landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR-områder)

2.4.1 LNFR- områder

Innen landbruks-, natur- og friluftsområder, sone A (LNF A) tillates ikke annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som er direkte knytta til stedbunden næring. Jfr. retningslinje. Innen LNFR A – områder tillates ikke spredt bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse.

2.4.2 LNFR- områder med tillatt spredt boligbebyggelse

Innen landbruks-, natur- og friluftsområder, sone B (LNFR B) tillates, foruten virksomhet som er nevnt under avsnittet ovenfor, spredt boligbebyggelse på følgende vilkår:

- tilfredsstillende løsninger oppnås i forhold til landskaps- og bygningsmiljø i hht. retningslinje til denne planbestemmelsen
- Verken bolig eller adkomstveg skal be bygge dyrka eller reelt dyrkbar jord. Driftsmessige hensyn for landbruket skal vektlegges.
- Ikke i konflikt med friluftsområder og turdrag
- Ikke konfliktfylt i forhold til kulturminner
- Biologisk mangfold skal ivaretas
- For grupper på 4 boligenheter eller flere, inkludert eksisterende bebyggelse, kreves godkjent detaljregulering. Bebyggelsen betraktes som gruppe når avstanden mellom bygningene er mindre enn 100m.
- Minimumsavstand på 50m fra bygning til vassdrag, og på 100m fra bygning til sjøen, til verna vassdrag eller til Snåsavatnet.
- Maksimum tomtestørrelse er 5 daa.
- Maksimum utnytting, parkering inkludert, ikke overskrider BRA% = 25%, og maksimum bebygd areal, parkering inkludert, ikke overskrider BYA= 220 m².
- bygningers plassering, høyde og avstand til nabogrense oppfyller de bestemmelser som er gitt i lovens § 29-4
- For utforming av bebyggelse og anlegg gjelder samme bestemmelse som for utbyggingsområder.
- Naturfarer (flom, skred mv) skal være avklart på tilfredsstillende måte

I liste på plankartet er det oppført maksimum antall nye boliger som kan oppføres innen 10 år fra planens godkjenning, innen de ulike områder.

Innen LNFR B-områder tillates ikke spredt nærings- eller fritidsbebyggelse.

2.4.3 Eksisterende spredt bebyggelse innen LNF-områder.

Eksisterende, tidligere godkjent spredt bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse inngår i planen. Gjenoppbygging av slik bebyggelse etter brann kan tillates.

Utvidelse av eksisterende spredt bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse i LNFR- område fordrer dispensasjonsbehandling.



Retningslinjer ved dispensasjonsbehandling:

Eksisterende, tidligere godkjent fritidsbebyggelse kan utvides innen de rammer som er gitt i bestemmelsens pkt 2.1.6.

Eksisterende tidligere godkjent næringsbygg kan utvides på følgende vilkår:

- maksimum bruksareal BRA% = 25%
- bygningers plassering, høyde og avstand til nabogrense oppfyller de bestemmelser som er gitt i lovens § 29-4

Eksisterende naust tillates ikke endra til fritidsbebyggelse.

2.4.4. Bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom

Bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom til næringsformål fordrer dispensasjonsbehandling.

Retningslinjer ved dispensasjonbehandling:

Bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom til næringsformål kan tillates når bruksendringen ikke er til ulempe for drifta av landbrukseiendommen eller medfører vesentlige miljømessige ulemper for omgivelsene, som f.eks. støy, støv og lukt, og hvor tiltaket ikke innebærer fradeling.

Bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom som ligger i 100-metersbeltet langs sjø og/eller berører andre regionale/ nasjonale miljøverdier tillates normalt ikke.

Arealkrevende handel/ virksomhet kan ikke finne sted med hjemmel i denne bestemmelsen. Tiltaket må ikke medføre endring av bygninger som fører til konflikt med viktige karaktertrekk for bebyggelse og gårdstun, (Jfr.retningslinje).

Generelle retningslinjer:

a) Spredt boligbebyggelse:

Lokalisering av ny bebyggelse innen LNF B-områder skal vurderes nærmere etter nedenfor gitte retningslinjer. Vurderingene skal baseres på foreliggende tema-/ ramme-/ sektorplaner.

b) Avkjørsels- og atkomstforhold:

Holdningsklasser for avkjørsler legges til grunn. Utvida bruk av eksisterende avkjørsel skal tilstrebes framfor etablering av nye. Normer for utforming skal tilfredsstilles. Avkjørsler må godkjennes av fagmyndighet, for riksveg og fylkesveger: Statens vegvesen, for kommuneveger: Kommunen. Det henvises til Statens vegvesens rammeplan for avkjørsler.



c) *Avløpsforhold:*

Avløpssonekart legges til grunn. Tilknytning til eksisterende ledningsnett eller planlagt hovedledning som fører til offentlig renseanlegg skal tilstrebes. Fagmyndighet: Kommunen.

d) *Vannforsyning:*

Tilknytning til eksisterende ledningsnett eller planlagt hovedledning fra godkjent vannforsyningskilde skal tilstrebes. Fagmyndighet: Kommunen.

e) *Landskap, bygningsmiljø:*

Utbygging skal underordnes og tilpasses viktige trekk i natur- og kulturlandskapet, samt gårdsbebyggelse eller andre bygninger som utgjør et viktig trekk i stedlig landskapsbilde. Fagmyndighet: Kommunen. For freda bygninger/ bygningsmiljø: Fylkeskommunen.

f) *Sikkerhet.*

Tilfredsstillende sikkerhet i forhold til flom og grunnforhold må vurderes og dokumenteres. Retningslinje om sikkerhet legges til grunn.

g) *Gårdsbebyggelsen.*

Trønderlåna er et grunnelement i gårdsbebyggelsen. Ved nybygging, tilbygging og rehabilitering innen gårdstun der det finnes representativt eksempel på trønderlån skal det tas tilbørlig hensyn slik at viktige karaktertrekk ikke går tapt. Dette gjelder i forhold til:

- *Trønderlånas posisjon innen gårdstunet (firkanttunet) og kulturlandskapet må ikke svekkes.*
- *Dimensjoner, proporsjoner, detaljering og materialbruk må ivaretas.*

Der bebyggelsen er gitt vern etter kulturminneloven vises det dessuten til disse bestemmelsene.

h) *Tiltak innen vannareal og innen nedbørsfeltet for verna vassdrag:*

For tiltak innen vannareal for allmenn flerbruk skal det innhentes forhåndsuttalelse fra fylkesmannen, NVE, og relevante kommunale instanser. Det gis melding til fylkesmannen om vedtak.

Innen nedbørsfeltet for vassdragene Ognå, Aursunda, Skjækra og Årgård gjelder de rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag samt de retningslinjer som er nedfelt i gjeldende forvaltningsplaner. Det er krav om årvåkenhet, og at retningsgivende klassifisering innarbeides som kriterier for skjønn i myndighetsutøvelse som hjemles i plan- og bygningsloven og særlov.

Det bør vises særlig aktsomhet vedrørende inngrep i 100 m-sonen langs verna vassdrags hovedløp (Ognå, Skjækra, Aursunda og Årgård).



i) *Sonegrenser:*

Hvor sonegrenser for LNF B-områder langs sjø og vassdrag på kommuneplanens hovedkart er vist parallelt med strandlinjen, er grensens avstand fra strandlinjen 100 m fra sjø, verna vassdrag og Snåsavatnet, og 50 m fra andre vassdrag.

Sonegrenser parallelt med veger ligger i avstand 100 m fra veger med meget streng holdning til avkjørsler, og i avstand 75 m fra veger med streng holdning til avkjørsler.



3. Bestemmelser og retningslinjer til hovedkartet

3.1 Områder for bebyggelse og anlegg

3.1.1 Bebyggelse og anlegg (SOSI 1001)

Gjennom utarbeidelse av detaljreguleringsplan for byggeområdene B75 og B76 kan det tas opp til vurdering hvorvidt og i hvilken utstrekning byggegrense mot Lustadvatnet kan settes nærmere enn 100m. I vurderingen skal fordeler som oppnås mht. hytteutbygging avveies mot de ulemper som oppstår i forhold til viktige kriterier for å opprettholde 100m-grensa, som; muligheter for allmennhetens ferdsel, landskapsestetikk, naturmiljø, primærnæringer, kulturminner.

Innen byggeområdene BG1, BG2 og BG3 kan det gjennom detaljregulering legges til rette for bygging av naust. Innen byggeområdet BG1 kan det også legges til rette for toalett og gapahuk/tilsvarende.

3.1.2 Boligbebyggelse- Grendefelt (SOSI 1110)

For byggeområdene B51 Hjellosen, BB10 Aunberget og BB11 Bartnes kan fradeling og oppføring av inntil 5 boligenheter behandles direkte som søknad dersom:

- det er utarbeidet situasjonsplan for hele området som viser alle tomter, adkomstveger mv
- bebygd areal BYA ikke overskrider 220 m2 per tomt
- utnyttning, inklusiv parkering ikke overskrider BRA=40%, verken for området som helhet eller for enkelteiendom
- bygningers plassering, høyde og avstand til nabogrense oppfyller de bestemmelser som er gitt i lovens § 29-4
- tilknytning til infrastruktur er avklart jfr lovens kap 27
- tomten(e) er avklart med regional kulturminnemyndighet med tanke på konflikt med ev. automatisk freda kulturminner, jf. kulturminneloven §§ 3 og 9

3.1.3 Idrettsanlegg (SOSI 1400)

Områder B 102 – B 107 er avsatt til Idrettsanlegg (SOSI 1400). Underformål er skytebaneanlegg. Innen disse områdene tillates bare bygninger og anlegg til dette formål.

3.1.4 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (SOSI 1500)

Område B 108 er avsatt til byggeområde- andre typer bebyggelse og anlegg (SOSI 1500).

Underformål er kraftproduksjon. Innen dette området tillates bare bygninger og anlegg til dette formål.

3.1.5 Område BG1 Andorvatnet- krav til detaljplanlegging

Ved detaljregulering av BG1 skal det gjennomføres en detaljert utredning av konsekvenser for biologisk mangfold knyttet til plantevekster og myrområde.



3.2 Hensynssoner

3.2.1 Hensynssone H110_1 Reinsvannsskjønnet

Innen området som er klausulert rundt drikkevannskilden Reinsvatnet gjelder Reinsvannsskjønnet av 26.06.67. Arealene her må nyttes på en slik måte at det ikke er i strid med de bestemmelser og forutsetninger som er gitt i skjønnet. Eventuelle endringer i arealbruken i forhold til dagens situasjon godkjennes ikke uten at det i hvert enkelt tilfelle klareres i forhold til Reinsvannsskjønnet.

3.2.2 Hensynssone H570_2 Sør- Beitstad

I hensynssonen finnes kjente helleristninger og potensial for å finne flere. Ved tiltak i nærheten av disse hvor det er fare for endring av lokale miljøforhold som kan skade helleristningene, kreves miljøoppfølging. Kulturminneforvaltninga avgjør innafor rammen av kulturminneloven når og hvordan miljøoppfølging skal gjennomføres.

Kulturminner nevnt i kulturminneplanen (bevarte hytter fra Sætervika feriekoloni) skal bevares. Hytter kan utbygges, utbedres, moderniseres og ombygges såframt bygningens verneverdi ivaretas.

3.2.3 Hensynssone H570_3 Slipsteinsberget

Hensynssonen omfatter et automatisk freda kulturminne med vernesone. Et masseuttak og et tidligere industriområde ligger innafor hensynssonen. Enhver form for virksomhet i hensynssonen som innebærer terrenginngrep/ belastning på terrenget eller flytting av løsmasser må avklares med Kulturminneforvaltninga. Gjenopptaking av virksomhet i massetaket krever reguleringsplan.

3.2.4 Båndleggingssone H720_1 Blåfjella- Skjærkjella nasjonalpark

Retningslinjer:

Innen dette området gjelder retningslinjer som er gitt i Forvaltningsplan for Blåfjella - Skjærkjella nasjonalpark, vedtatt av nasjonalparkrådet 12.03.07.

3.2.5 Båndleggingssone H720_2 Skjækra landskapsvernområde

Retningslinjer:

Innen dette området gjelder retningslinjer som er gitt i Forvaltningsplan for Skjækra landskapsvernområde, vedtatt av forvaltningsutvalget 28.05.06.

3.2.6 Faresone H370_1 Høyspenningsanlegg

Alle tiltak innenfor sonen skal avklares på forhånd med ledningseier/anleggseier



4. Kommunedelplan Sentrum (KDP Sentrum)

4.1 Generelle bestemmelser og retningslinjer for KDP Sentrum

4.1.1 Bestemmelse angående fortetting i eksisterende boligområder

Innen eksisterende boligområder for småhusbebyggelse kan det etter nærmere vurdering tillates bruksareal inntil BRA%=40%, inklusiv areal til parkering. Denne regelen gjelder foran bestemmelser om utnytting som er gitt i tidligere godkjente reguleringsplaner og bebyggelsesplaner med lavere utnytting. Det forutsettes at det i hver enkelt sak konkret vurderes tilpasning til strøkets karakter mht. plassering i forhold til veg, gate, plass, og i forhold til bygningsvolum, proporsjonering, høyde, takform, nabobebyggelse. I regulerings- og bebyggelsesplaner som tillater høyere utnytting enn BRA%=40% gjelder den grense som der er fastsatt. Det kan i ny regulerings- eller bebyggelsesplan fastsettes annen grense for maks. utnytting.

4.1.2 Bestemmelse om minimum utnyttingsgrad i sentrumskjernen

I sentrum kreves høyere tetthet enn ved utbygging i omkringliggende boligområder. Ved ny boligutbygging i sentrumskjernen og avlastningsområdene skal minimum 6 boenheter per dekar legges til grunn.

For utbygging av nye næringsbygg i sentrumssonen kreves høy arealutnytting.

Retningslinje:

Ved utbygging av nye næringsbygg i sentrumssonen bør utnyttingsgraden være over 100 % BRA.

4.1.3 Bestemmelse om parkeringsløsninger

Ved nybygging og omforming (transformasjon) i sentrum skal nye parkeringsløsninger tilstrebes etablert under bakken eller i parkeringshus i flere etasjer.

Generelle retningslinjer

Retningslinjer vedr. lokalisering i forhold til bykjernen og avlastningsområder.

Publikumsorienterte, detaljorienterte virksomheter innen handel og service forutsettes lokalisert innen de områdebegrensninger som er angitt for bykjernen på plankartet. Innen bykjernen forutsettes 1.etg. plan i all hovedsak nytta til detaljorienterte salgs- og servicefunksjoner og andre publikumsorienterte virksomheter. Det skal tilstrebes fortetting/ fornying innen områder med lav utnytting, og utflytting av tyngre, transportrettede virksomheter med lavt publikumsbesøk.

Tyngre, arealkrevende eller transportorienterte ervervs- og produksjonsvirksomheter skal som hovedregel lokaliseres utenfor bykjernen, med god tilgjengelighet til hovedtransportårene.

Avlastningsområde a) Nordsileiret langs elva/ søndre del av Nordsileiret forutsettes nytta til tjenesteytende service-/ kontorvirksomhet.

Avlastningsområde b) Indre Nordsileiret forutsettes nytta til plasskrevende varehandel og produksjonsvirksomhet, dessuten til handel med møbler, hvitevarer og tepper. Eksisterende



publikumsretta handel kan opprettholdes og gis rimelig utvidelse innen rammer som er gitt i gjeldende reguleringsplan.

Avlastningsområde c) Sørsileiret forutsettes nytta til plasskrevende varehandel og produksjonsvirksomhet, dessuten til handel med møbler, hvitevarer og tepper.

Avlastningsområde d) Sannan. Langs Kongens gt østre side, nord for kryss med Oberstvegen, forutsettes arealer i 1.etg. nytta til forretning, kontor, småverksteder i hht. bestemmelser gitt i reguleringsplan. I søndre del av d)-sonen åpnes det for service, plasskrevende varehandel, møbler og hvitevarer i hht. bestemmelser gitt i reguleringsplan.

Innen avlastningsområde b), c) og d) tillates dessuten publikumsorienterte, detaljorienterte virksomheter innen handel og service med bruksareal over 800 m². Nærbutikker for dagligvarer kan også godkjennes med bruksareal under 800 m².

For virksomheter over 3000 m² kreves nærmere avklaring med regionale myndigheter i hht. gjeldende retningslinjer i fylkesplanen.

Utover det som er angitt i ovennevnte retningslinjer vises til retningslinjer i Fylkesplanen.

Utnytting og Utforming.

Her vises generelt til Estetisk veileder for Steinkjer (2006).

Bylandskapet

Bylandskapet bør videreutvikles etter hovedprinsippet om bybebyggelse på flatene, småhusbebyggelse i skråningene og med de vegetasjonskledte åsene som begrensning. Skalaen for bebyggelsens høyde holdes på 1-2 etasjer i skråningene og 3-4 etasjer på flatene. Deler av det mest sentrale område og bygninger med spesielt viktig funksjon kan gis større høyde. Innen bykjernen bør ny bebyggelse plasseres i byggelinje mot offentlig gate. Ny bebyggelse bør minimum oppføres i 2 etasjer. Det skal vektlegges å utvikle trivelige offentlige byrom, med bymessig utforming av bygninger, gater og grøntanlegg, med god tilgjengelighet for alle. "Restarealer" innen byområdet skal tas i bruk, primært som byggeområde eller som grøntareal.

Sammenhengende grøntsone

Innen sentrumsområdet skal sammenhengende grøntsone med promenade langs sjø og elv opparbeides.

Mindre ervervs-/servicefunksjoner innen boligområder. Vurderingskriterier.

Vesentlige miljøulemper som her er relevant å vurdere er trafiksikkerhet, støy, bygningsvolum, luftforurensning. Gitte retningslinjer legges til grunn for vurdering.



Kulturmiljøområde i Eggemarka.

Innen begrensningslinjene forutsettes arealene nytta til de formål planen angir.

Hovedtraseer for sykkel inn mot Sentrum.

Temakart (vedlegg) er retningsgivende for valg av sykkeltraseer inn mot/ gjennom Sentrum.

4.2 Bestemmelser og retningslinjer til arealkategoriene

4.2.1 Bebyggelse og anlegg (SOSI 1001)

Byggeområde G 2 på Fergeland skal nyttas til lagerareal. Lagring tillates også utendørs. Området tillates ikke nytta til annet byggeformål.

Byggeområde G 8 på Sannan skal nyttas til industri, lager og plasskrevende varehandel. I forbindelse med reguleringsarbeidet skal det foretas nærmere geotekniske vurderinger. Det skal vektlegges skjermingstiltak gjennom terrengarrondering og beplantning mot barnehagetomt Poppellunden og mot gang-/ sykkelveg til Lerkehaug. Atkomst til området forutsettes å skje fra Arve Skjeflos veg.

4.2.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (SOSI 1160)

Byggeområde OP1 i Eggemarka skal nyttas til utvikling av museets friluftsavdeling. Det tillates ikke andre utbyggingsformål. Området skal utvikles slik at bygninger underordner seg hovedtrekk i landskap og vegetasjon.

Byggeområde OP2 i Eggemarka skal nyttas til landbruksmuseum med tilhørende landbruksarealer. Det skal legges vekt på å ivareta kulturlandskapskarakteren ved at bebyggelse og anlegg underordnes hovedtrekk i landskap og vegetasjon.

4.2.3 Råstoffutvinning (SOSI 1200)

Retningslinje:

Innen område avsatt til råstoffutvinning – steinbrudd på Lerkehaug kan det innenfor et nærmere avgrensa areal etableres og drives asfaltverk i hht. de vilkår som er satt av forurensningsmyndighet.

4.2.4 Område for grav- og urnelund (SOSI 1700)

Områdene GU1 og GU2 med formål grav- og urnelund (SOSI 1700) skal nyttas til grav- og urnelund. Kirke/kapell/seremonilokale samt tilknyttede servicebygninger kan tillates.



4.2.5 Område for idrettsanlegg (SOSI 1400)

Område IDR 1 ved Lerkehaug er avsatt til idrettsanlegg (SOSI 1400) med underformål skytebaneanlegg. Det kan bare oppføres bygninger og anlegg som har direkte tilknytning til denne virksomheten.

Område IDR 2 ved Midjo er avsatt til idrettsanlegg (SOSI 1400) med underformål golfbane. Før utbyggingstiltak iverksettes skal det foreligge godkjent reguleringsplan. Avsatt område er å forstå som brutto areal, og det skal således i reguleringsplanen tas nærmere stilling til arealer til parkering, bygninger, sikringssoner, vegetasjonsbelter samt tilrettelegging for allmenn ferdsel innen deler av arealene.

4.2.6 Byggeområder kombinert formål (SOSI 1800)

Byggeområde BK 1 (Dampsaga parkeringshus) er satt av til byggeområde kombinert formål. Innen området tillates parkeringsanlegg, hotell, boliger og næringsbebyggelse (forretninger).

Byggeområde BK 2 (Tidl. Tranamarka idrettsanlegg) er satt av til byggeområde kombinert formål. Innen området tillates næring og privat/offentlig tjenesteyting.

4.2.6 Hensynssone HS110_1 Reinsvannsskjønnet

Innen området som er klausulert rundt drikkevannskilden Reinsvatnet gjelder Reinsvannsskjønnet av 26.06.67. Arealene her må nyttes på en slik måte at det ikke er i strid med de bestemmelser og forutsetninger som er gitt i skjønnet. Eventuelle endringer i arealbruken i forhold til dagens situasjon godkjennes ikke uten at det i hvert enkelt tilfelle klareres i forhold til Reinsvannsskjønnet.

4.2.7 Hensynssone HS570_4 Egge

Hensynssonen omfatter vedtaksfreda kulturminneområde med tinglyste fredningsbestemmelser, museumsområde og museumsanlegg, naturpark og LNF-område med spesielle kulturlandskapsinteresser, samt et framtidig byggeområde.

For vedtaksfreda kulturminneområde gjelder tinglyste fredningsbestemmelser av 30.11.57.

Museumsområder skal bare benyttes til museumsformål med tilhørende landbruksarealer og naturparkområder.

Det verdifulle kulturlandskapet skal forvaltes slikt at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv. Naturgitte og kulturskapte nøkkelelementer som fungerer som blikkfang, særlig historiebærende randsoner og «øyer» i landskapet skal bevares og styrkes. Eksisterende landbruksbebyggelse i LNF-område med spesielle kulturlandskapsinteresser skal i størst mulig grad bevares med hensyn til volum og takform. Ny bebyggelse og anlegg skal underordnes hovedtrekk i landskap og vegetasjon.

Innenfor hensynssonen kan det ikke iverksettes bygge- og anleggstiltak før området er undersøkt og frigitt av kulturminnemyndigheten.



4.2.8 Hensynssone HS570_5 Skistadion

Kulturminner innen området, samt de nærmeste 5 m rundt disse er freda etter Lov om kulturminner. Planer om endring av løypetraseer eller naturstier og andre anleggs- og byggetiltak, samt drifts- og hogstplaner skal forelegges kulturminnemyndigheten for godkjenning før tiltak kan iverksettes.

4.2.9 Hensynssone HS570_6 Gjenreisningsbyen

4.2.9.1 Bebyggelsen

Bebyggelse i hensynssonen med byggeår 1940 – 1960 tillates ikke revet dersom den er nødvendig for å bevare strøkets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter og/eller i seg sjøl er verneverdig. Boligstrøkens karakter av hageby med småhusbebyggelse og grøntstruktur skal bevares. Bygninger kan utbygges, utbedres, moderniseres og ombygges såfremt det ikke vesentlig reduserer bygningens verneverdi. Nybygging skal underordne seg hagebyens prinsipper.

Retningslinjer:

Eksisterende bygningers arkitektur skal ivaretas ved ombygginger og fasadeendringer, samt ved utskifting av enkeltelementer som vinduer og dører.

Parabolantenner og tekniske installasjoner (så som varmepumpe mm) skal i hovedsak monteres slik at de ikke er et fremtredende element på fasaden og i hovedsak ikke monteres på hovedfasader inn mot byrom og gater

Der de samfunnsmessige fordelene ved riving etter nærmere vurdering viser seg større enn bevaringsverdiene, kan riving tillates.

Ivaretagelse av gjenreisningsbyens karaktertrekk

Innen gjenreisningsbyen skal det ved nybygging og restaurering vises særlig omtanke for å ivareta gjenreisningsbebyggelsens karaktertrekk.

Tiltak må vurderes i forhold til eksisterende bygg og nabobebyggelse i hvert enkelt tilfelle, men de viktigste karaktertrekk som går igjen er:

- *bygningen er plassert i byggelinje ut mot gate, uten forhager*
- *store, åpne glassfelt i 1.etg. (unntatt rene boligbygg). Enkeltåpninger i vegg i øvrige etasjer.*
- *knappe takutstikk*
- *bygninger med skråtak har takvinkel ca 30°, uten takoppbygg eller innskjæringer*
- *enkel detaljering, rene veggflater*
- *murgård i 3 (2) etasjer med pussa murvegger i Kongens gt*
- *tregård i 2 etasjer med stående panel i øvrige gater*
- *skifer eller betongstein som takteking*
- *gjennomgående lyse farger/ pastell*

4.2.9.2 Skilt og reklameinnretninger

På fasader tillates kun skilt- og reklameinnretninger som består av enkeltbokstaver montert direkte på vegg eller på smale skinner montert direkte på vegg, evt malt direkte på vegg. Dekorelementer



(logo-er etc) utforma som frittstående, konturskårne elementer montert på samme vis som bokstaver, tillates.

Skilt- og reklameinnretninger bestående av enkeltbokstaver og frittstående dekorelementer tillates på baldakiner, gesimsbånd unntatt hovedgesims, og andre fasadeframspring der det er naturlig.

Som uthengsskilt tillates: Lyskasser, kasser med bokstaver av "lysstoffrør", led-lys o.l, plateskilt med tekst og dekorelementer, symbol (kringler, sko etc)

Reklameinnretninger med fast plassering og festeanordning i fasaden, men med skiftende innhold eller boards tillates ikke.

Retningslinje:

Skilt- og reklameinnretninger skal i form og størrelse være tilpasset fasaden. Lysreklame og lyssetting av annen reklame må ikke være til sjenanse.

4.2.10 Hensynssone HS570_7 Sørsibakken mm

Områdets karakter av hageby og villastrøk med småhusbebyggelse og grøntstruktur skal bevares. Bebyggelse i hensynssonen bygd før 1965 tillates ikke revet dersom den er nødvendig for å bevare strøkets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter. Bygninger kan utbygges, utbedres, moderniseres og ombygges såframt det ikke vesentlig reduserer bygningens verneverdi.

Håkkadalsbrua er en av verdens to første nettverkskabelbruer og skal bevares.

Tilløpskanalen til den gamle mølla på Nordsia (revet 1992) er et industrielt kulturminne og skal bevares og vedlikeholdes. Turstien over anlegget kan vedlikeholdes med stier og bruer.

Retningslinjer:

Eksisterende bygningers arkitektur skal ivaretas ved ombygginger og fasadeendringer, samt ved utskifting av enkeltelementer som vinduer og dører.

Der de samfunnsmessige fordelene ved riving etter nærmere vurdering viser seg større enn bevaringsverdiene, kan riving tillates.

Ivaretagelse av gjenreisningsbyens karaktertrekk:

Innen gjenreisningsbyen skal det ved nybygging og restaurering vises særlig omtanke for å ivareta gjenreisningsbebyggelsens karaktertrekk.

Tiltak må vurderes i forhold til eksisterende bygg og nabobebyggelse i hvert enkelt tilfelle, men de viktigste karaktertrekk som går igjen er:

- bygningen er plassert i byggelinje ut mot gate, uten forhager



- *store, åpne glassfelt i 1.etg. (unntatt rene boligbygg). Enkeltåpninger i veggen i øvrige etasjer.*
- *knappe takutstikk*
- *bygninger med skråtak har takvinkel ca 30°, uten takoppbygg eller innskjæringer*
- *enkel detaljering, rene veggflater*
- *murgård i 3 (2) etasjer med pussa murvegger i Kongens gt*
- *tregård i 2 etasjer med stående panel i øvrige gater*
- *skifer eller betongstein som taktekking*
- *gjennomgående lyse farger/ pastell*

4.2.11 Faresone H 320_1 Flomfare

Flomfaren må ivaretas ved utbygging i dette området. For Ognå legges det til grunn et klimapåslag på 20 % i tillegg til kartlagt 200- årsflom.

4.2.12 Faresone H370_1 Høyspenningsanlegg

Alle tiltak innenfor sonen skal avklares på forhånd med ledningseier/anleggseier



5. Kommunedelplan Røysing

5.1 Bestemmelser

5.1.1 Byggeområde BG2

Byggeområde BG2 (Røysing) skal nyttes til ulike byggeformål som boliger, kontor, forretning. Bestemmelsen gjelder foran § 3 i Reguleringsplan for Røysing. Det vises for øvrig til retningslinjenes pkt 1.2 i arealdelen, vedr. arealutvikling og lokalisering.

6. Kommunedelplan Kvam

6.1 Bestemmelser

6.1.1 Område B2- rekkefølgebestemmelse gang/sykkelveg

Før boliger i område B2 kan tas i bruk skal det være ferdigstilt gangveg langs E6, fra kryss med adkomstveg til feltet fram til eksisterende gangvegsystem i sentrum.

6.1.2 Område BB8 Kvamsøra- krav til detaljplanlegging

Ved detaljregulering av BB8 skal det gjennomføres en detaljert utredning av konsekvenser for naturmangfold, landskap og frilufsliv, inkludert en vurdering av eventuelt behov for ny kunnskapsinnhenting

6.1.3 Område BB7 Vestre Kvam- krav til detaljplanlegging

Ved detaljregulering av BB7 skal det gjennomføres en detaljert utredning av konsekvenser for biologisk mangfold knyttet til kalkskog.

7. Kommunedelplan Asphaugen

7.1 Bestemmelser

7.1.1 Område BN 1- Byggeområde næringsformål

Ved regulering av område BN 1 (Asphaugen) skal det avsettes et belte med vegetasjonsskjerming mot eksisterende boliger. Retningsgivende tall for maksimum utnytting av området settes til BRA% = 25%, men fastsettes endelig gjennom regulering. Vegtilknytning til området forutsettes å skje fra Fv. 17.



8. Kommunedelplan Børgin

8.1 Bestemmelser

8.1.1 Plankrav for BF1 og BB4

Det stilles krav om godkjent detaljreguleringsplan før nye søknadspliktige tiltak tillates på nye og eksisterende byggeområder kalt BF1 (eiendommen 7/1). Unntatt fra plankravet er mindre søknadspliktige tiltak på eksisterende hytteeiendommer. Maks antall nye fritidsboliger for eiendommen totalt sett settes til 5.

8.2 Bestemmelser og retningslinjer til arealkategoriene

8.2.1 Hensynssone HS570_1 Kvitvangsvågen

Det er registrert automatisk freda kulturminner i hensynssonen og stort potensial for flere forekomster. Kjente automatisk freda kulturminner i området skal bevares. Ukjente automatisk freda kulturminner i sonen ivaretas ved at det stilles krav om reguleringsplan til byggetiltak.

Kulturminner nevnt i kulturminneplanen (spor etter kaianlegg i Kvitvangsvågen) skal bevares.

Retningslinje:

Det skal vises aktsomhet ved alle former for inngrep i terrenget.



VEDLEGG:

Hovedtrekk i arealbruk innen de forskjellige bydelene:

Sørsida:

- *Publikumsorientert detaljhandel og service*
- *Administrasjon*
- *Utdanning og IT-tjenester*
- *Transportknutepunkt for persontrafikk*
- *Byboliger*

Nordsia:

- *Publikumsorientert detaljhandel*
- *Byboliger*

Sørsileiret:

- *Varehushandel (Coop Amfi, Handelsparken)*
- *Tyngre, arealkrevende handel*
- *Industri og lager*
- *Transportknutepunkt for gods*
- *Byboliger ved fjorden*

Nordsileiret:

- *Detaljhandel og kultursenter (Dampsagaområdet)*
- *Hotell og galleri (Dampsagaområdet)*
- *Byboliger (Dampsagaområdet og langs elva)*
- *Tyngre, arealkrevende handel*
- *Industri, verksted og lager*
- *Tjenesteytende kontor og service*
- *IT-tjenester*



Viktige karaktertrekk og kjennemerker for de forskjellige bydeler. (tiltak som er planlagt eller i ferd med å gjennomføres er anført med kursiv skrift):

Sørsida:

- Kongens gt. som hovedåre. Dimensjoner proporsjoner og formspråk.
- Kvartalsstrukturen og gjenreisningsbebyggelsen.
- Torget som offentlig byrom.
- Tvillingbyggene.
- Akser med fondmotiv i Kongensgt., Ogdalsvegen og Svein Jarls gt.
- Viktige enkeltbygg (rådhuset, kirka, statens hus, samfunnshuset).

Nordsia:

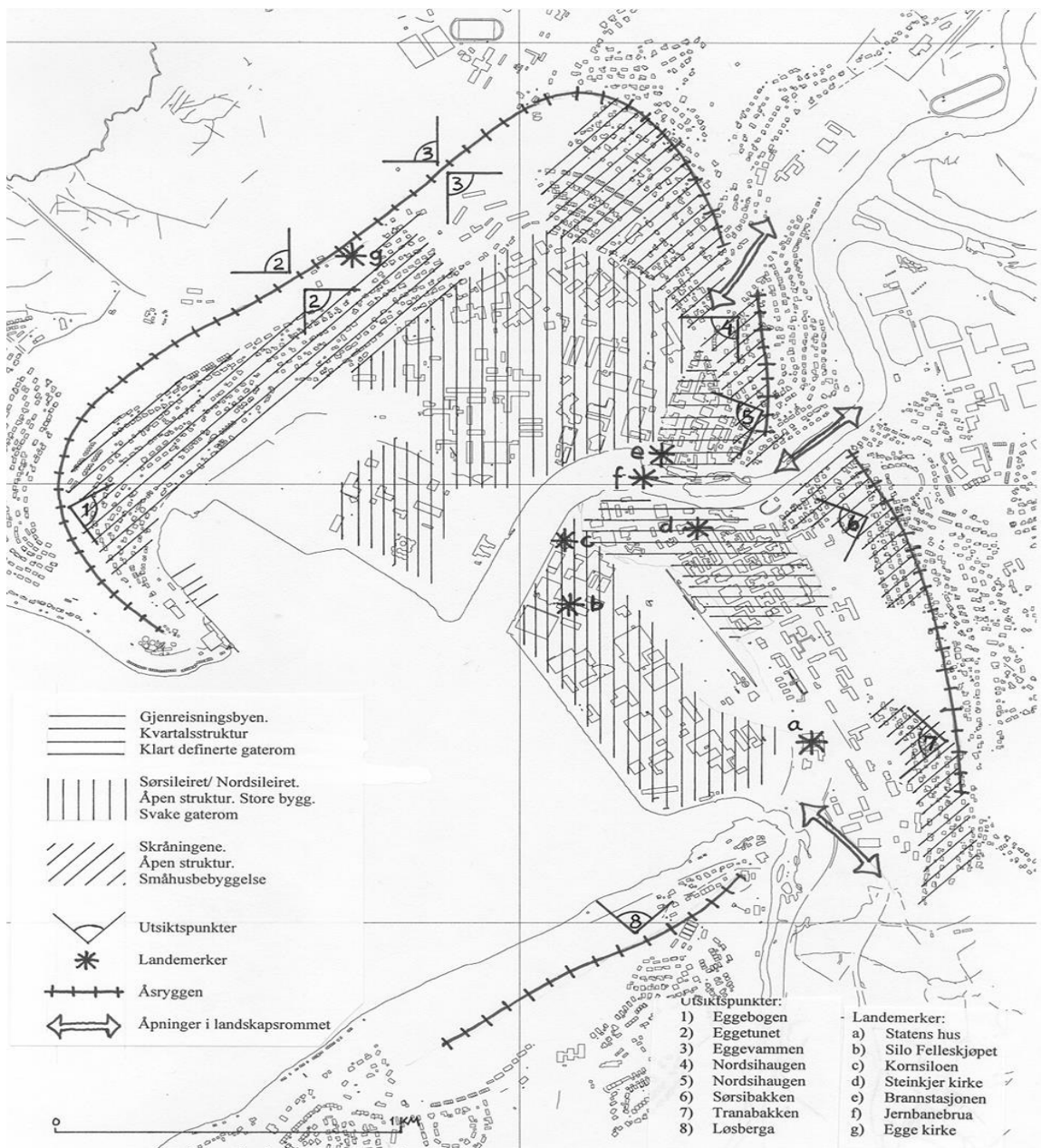
- Brugata 2 "Bryggene".
- Kongens gt. som hovedåre (svakere enn på Sørsia)
- Brannstasjonen med tårnet.
- Gjenreisningsbebyggelsen.

Sørsileiret:

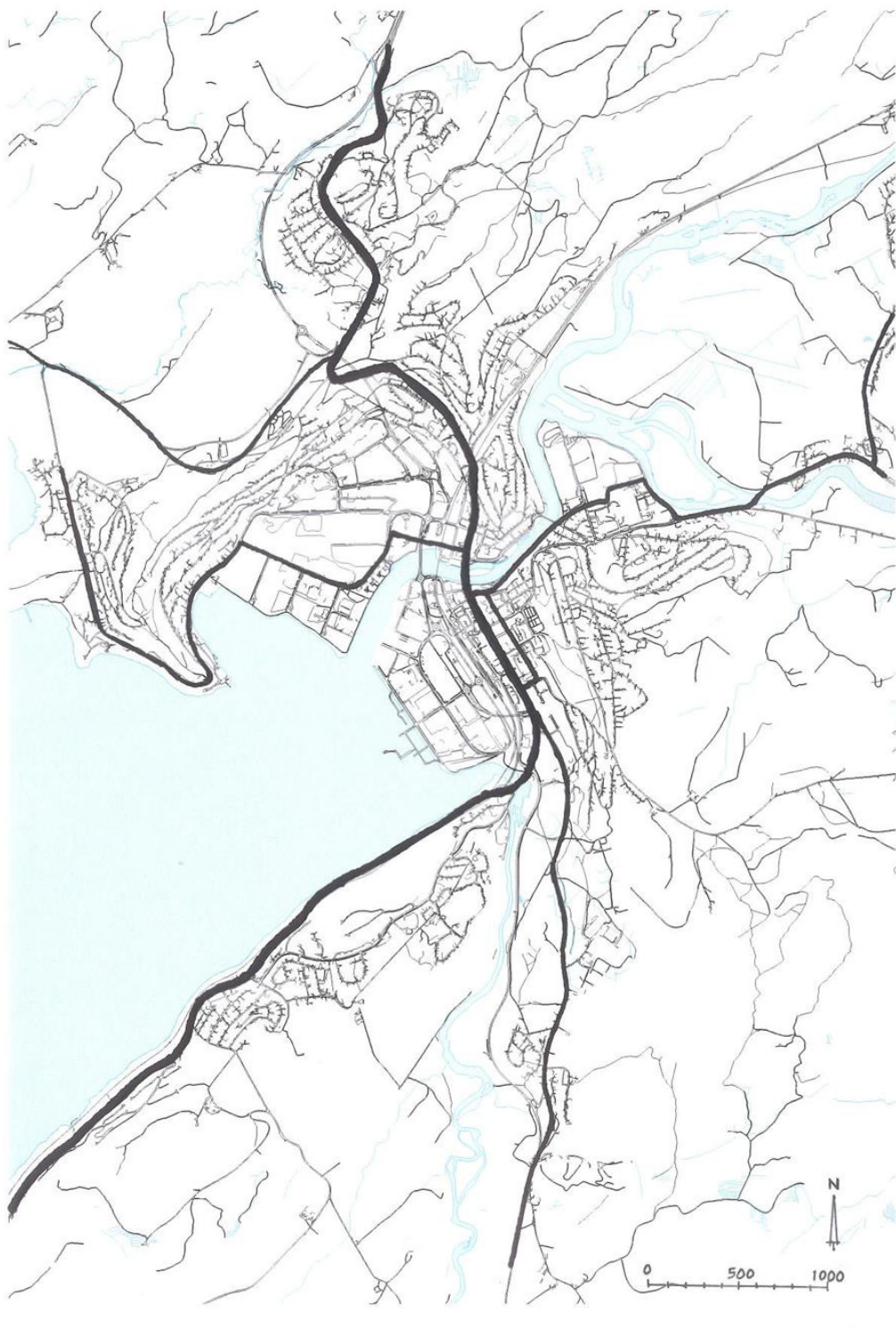
- Silobyggene.
- Varehusene Globus - Zebra
- Tverrforbindelser mellom Sørsida bydel og Globus- Zebra. (Delvis gjennomført).
- Nytt sentralt parkområde
- E6-anlegget
- Sjøfronten, med Jæktbyen

Nordsileiret:

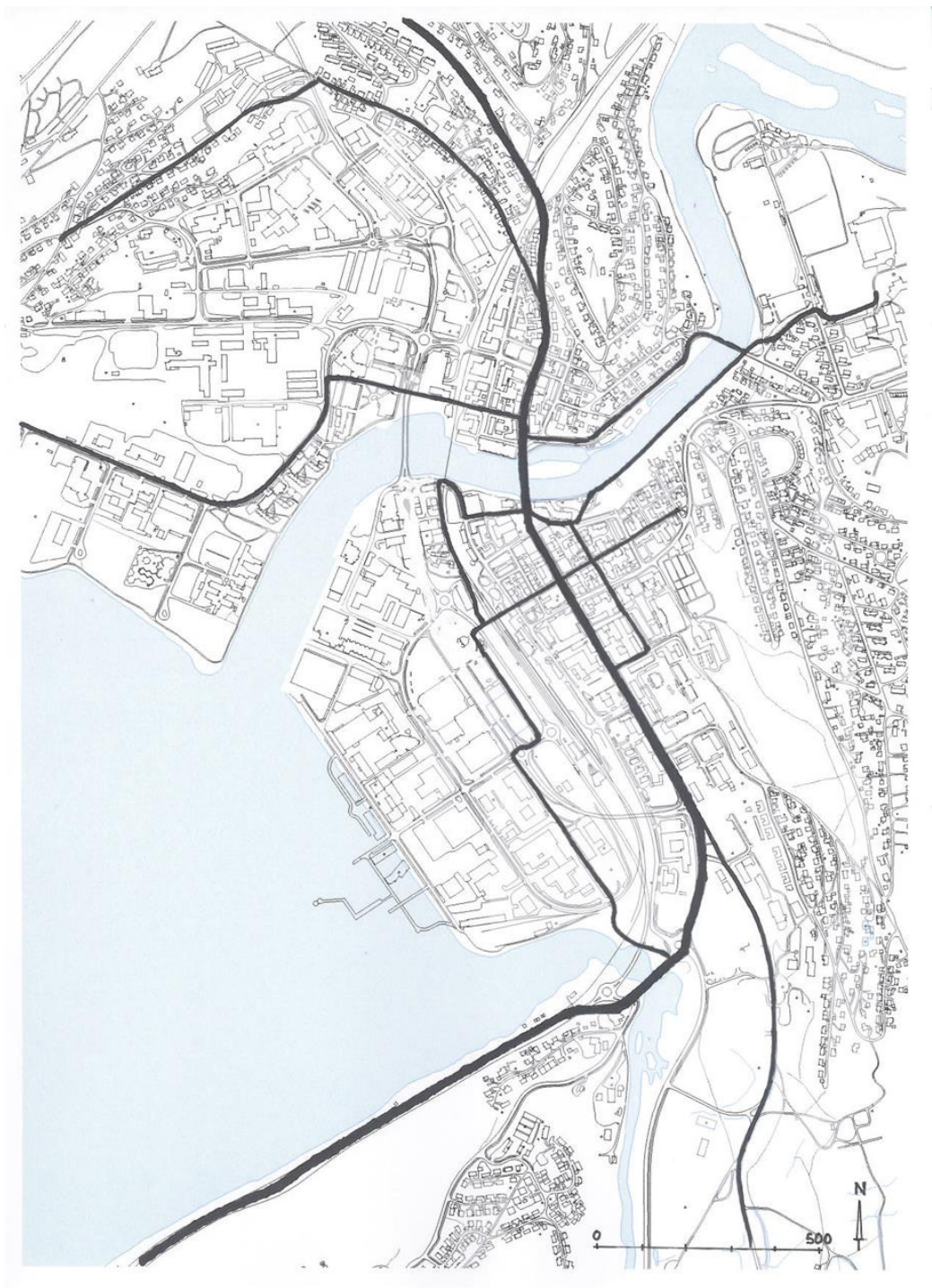
- Dampsagaområdet vest (kulturhus, bad og parkanlegg).
- Dampsagaområdet øst (hotell og galleri).
- Bebyggelse i kamstruktur langs elva, 3-4 etg.
- E6-anlegget.
- Sjø- og elvefronten. Delvis gjennomført.



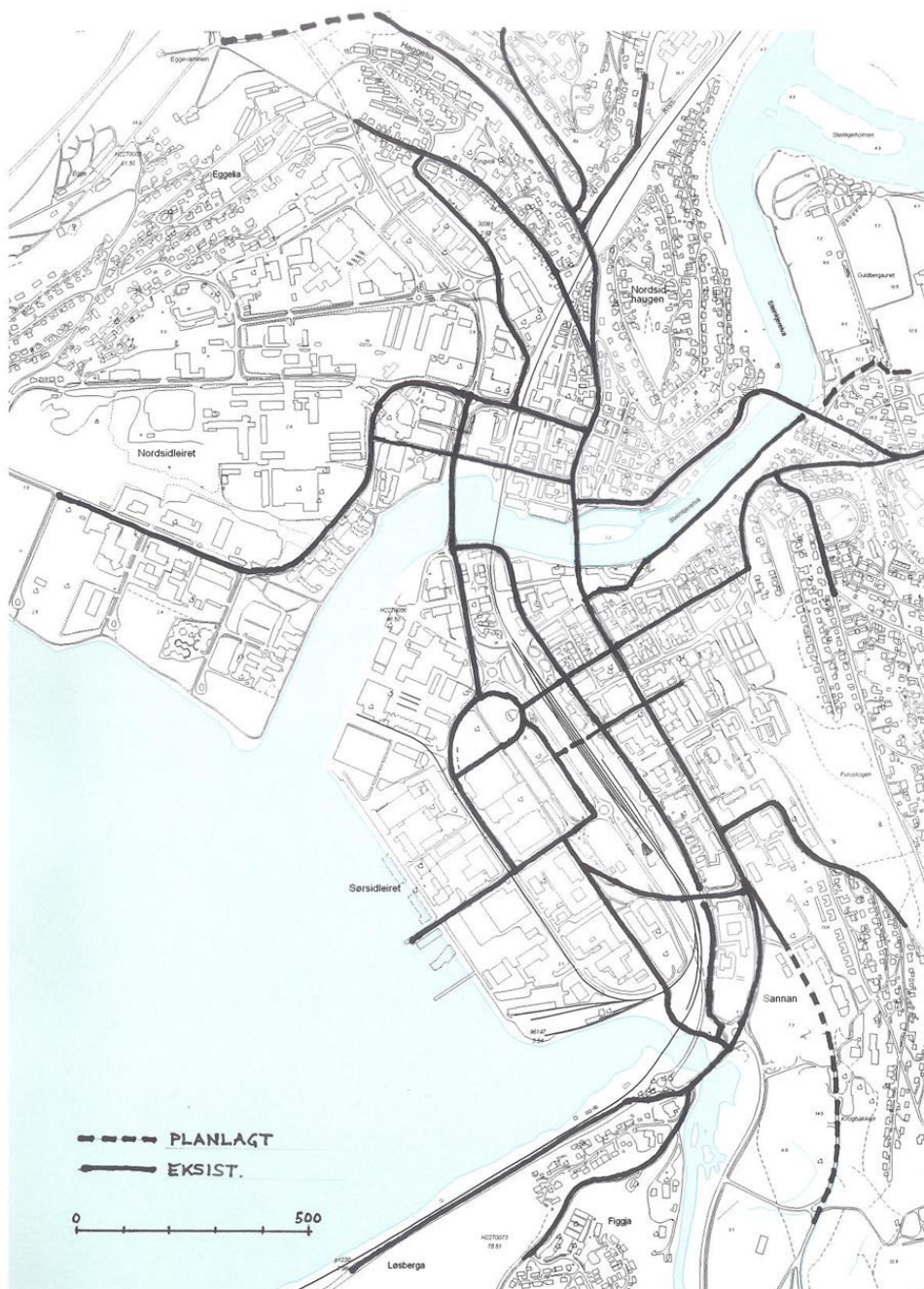
Viktige karakter- og identitetstrekk i byområdet.



Hovedtraseer for sykkel inn mot Sentrum. Retningsgivende traseer



Hovedtraseer for sykkel inn mot Sentrum. Utsnitt. Retningsgivende traseer



Hovedtraseer for gangtrafikk i Sentrum. Her er valgt ut gjennomgående traseer som fører til tyngdepunkter innen byområdet.

Bartnesvegen 240

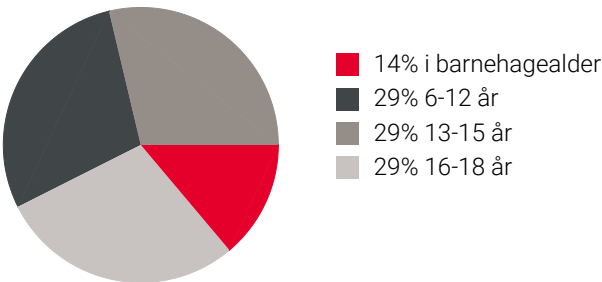
Offentlig transport

🚗 Hammer	3 min 🚶
Linje 732	0.2 km
🚆 Steinkjer stasjon	17 min 🚗
Linje F7, R70	15.1 km
✈️ Namsos lufthavn	1 t 6 min 🚗
✈️ Trondheim Værnes	1 t 33 min 🚗

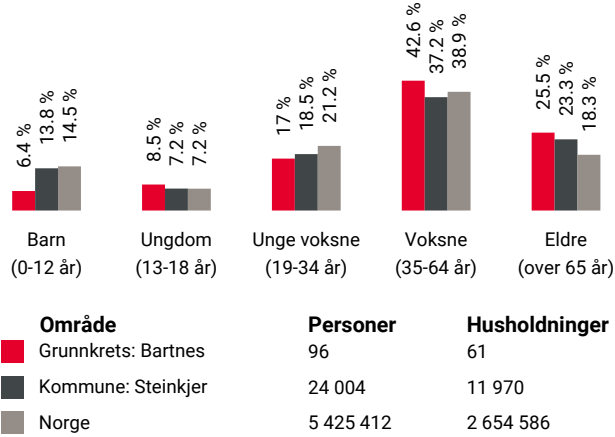
Skoler

Egge barneskole (1-7 kl.)	14 min 🚗
327 elever, 19 klasser	13.2 km
Beitstad skole (1-7 kl.)	15 min 🚗
157 elever, 14 klasser	12.6 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)	17 min 🚗
117 elever, 12 klasser	15.2 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.)	16 min 🚗
315 elever, 15 klasser	14 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min 🚗
480 elever, 31 klasser	15.9 km
Steinkjer vgs	18 min 🚗
750 elever, 44 klasser	15.9 km
Mære landbruksskole	27 min 🚗
165 elever	27.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

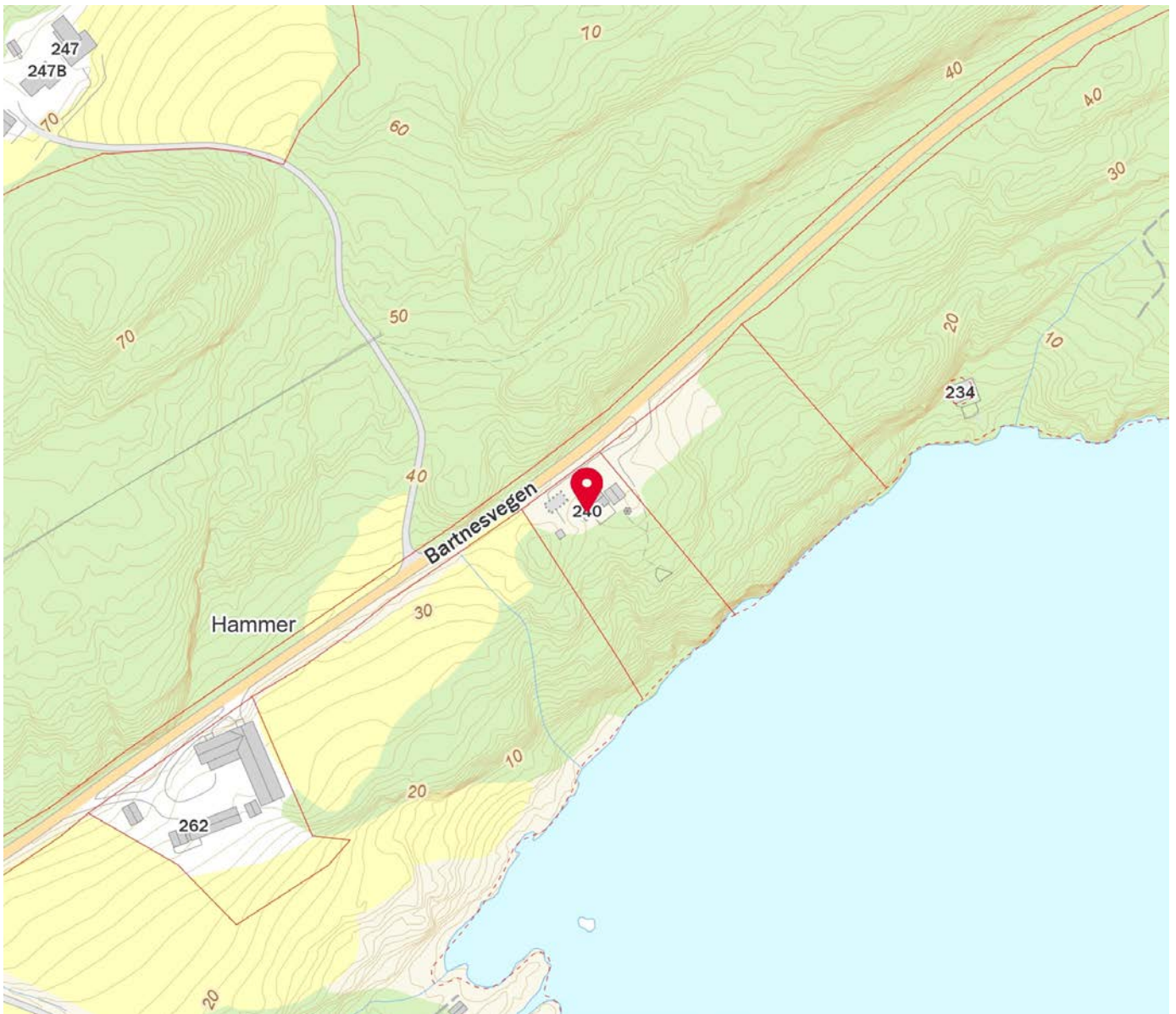
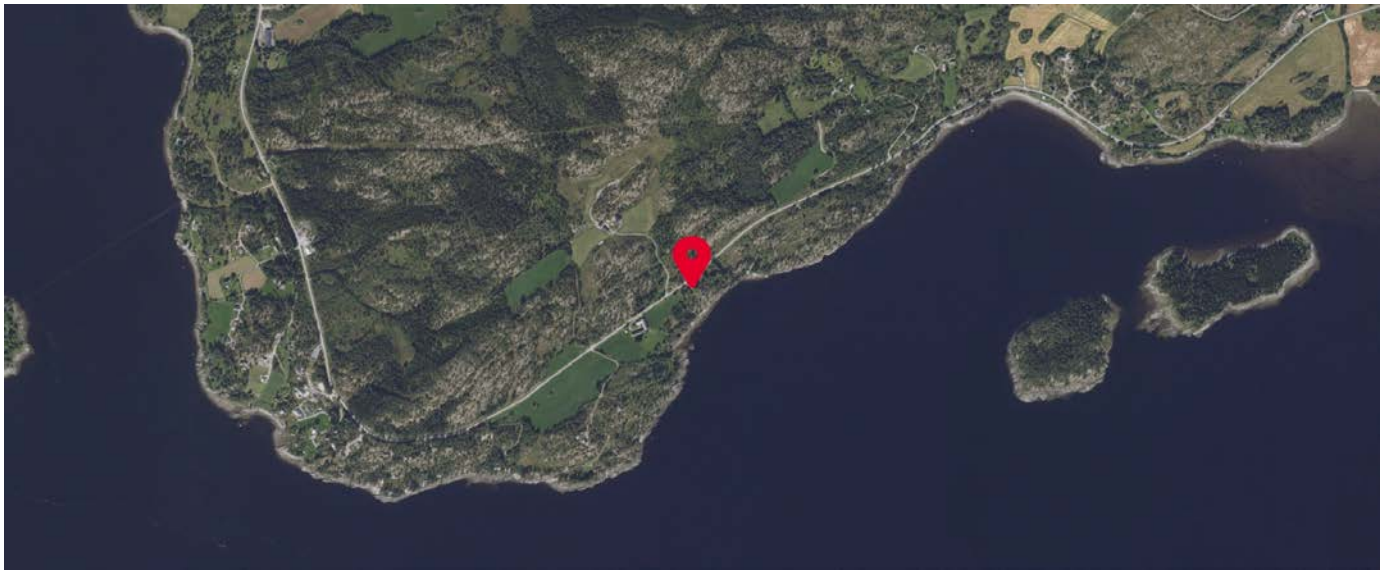
Sør-Beitstad barnehage (1-5 år)	7 min 🚗
24 barn	6.3 km
Søndre Egge barnehage (1-5 år)	13 min 🚗
62 barn	12.1 km
Vikingen barnehage (1-5 år)	15 min 🚗
34 barn	13.9 km

Dagligvare

Coop Prix Beitstad	14 min 🚗
Post i butikk	12.2 km
Coop Extra Nordsileiret	15 min 🚗
Post i butikk	14.3 km

Sport

⚽ Sør-Beitstad stadion	6 min 🚗
Fotball, friidrett	6.1 km
⚽ Lundflata balløkke	13 min 🚗
Ballspill	11.9 km
🏊 Care Treningssenter Steinkjer	18 min 🚗
🏊 3T-Steinkjer	18 min 🚗



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Steinkjer kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



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, krokhengte 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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





Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Bartnesvegen 238
7730 BEITSTAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Georg Høin**Oppdragsnummer:** 1708230339**Telefon:** 990 00 004
E-post: georg.hoin@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

22.08.2023

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