

# Kommuneplanens arealdel 2018-2029

## Bestemmelser og retningslinjer



Høringsforslag mars/april 2018





# Innhold

Innledning.....	7
1. Generelle bestemmelser .....	8
1.1. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (pbl § 11-6).....	8
1.2. Plankrav (pbl §§ 11-9 og 11-10 nr 1) .....	8
1.3. Jord-/skogvern, reindrift, natur og kulturvern (pbl § 11 -9 nr 6 og 7).....	9
1.4. Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr 4) .....	9
1.5. Kjøpesenter (pbl § 11-9 nr 5).....	9
1.6. Estetiske krav til bebyggelsen (pbl §§ 11-9 nr 6 og 7).....	10
1.7. Universell utforming (pbl § 11-9 nr 5).....	10
1.8. Byggegrenser mot sjø og vassdrag. Funksjonell strandsone (pbl §§ 1-8 og 11-9 nr 5).....	10
1.9. Samfunnssikkerhet (pbl § 11-9 nr 5 og 8 ).....	11
1.10. Støy (pbl § 11-9 nr 6).....	12
1.11. Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr 6).....	12
1.12. Parkering (pbl § 11 -9 nr 5).....	12
1.13. Utbyggingsavtaler (pbl § 17-3) .....	13
2. Bebyggelse og anlegg .....	14
2.1. Generelle bestemmelser (pbl § 11-9 nr 1) .....	14
2.2. Boligbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1, 11-9 nr 4).....	14
2.3. Uteoppholdsareal og lekeplasser (pbl §§ 11-9 nr 5 og 28-7) .....	14
2.4. Fritidsbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1).....	14
2.5. Fritids- og turistformål (pbl § 11-7 nr 1).....	14
2.6. Råstoffutvinning (pbl § 11-9 nr 1) .....	15
2.7. Næringsbebyggelse (pbl 11-7 nr 1) .....	15
2.8. Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr 1).....	15
2.9. Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr 1).....	15
2.10. Grav- og urnelunder (pbl § 11-7 nr 1) .....	16
3. Samferdsel og teknisk infrastruktur .....	17
3.1. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr 2) .....	17
3.2. Krav til infrastruktur, byggegrense mot vei, avkjørsler, renovasjon og energi (pbl § 11-9 nr 3).....	17
4. Grønnstruktur.....	19
4.1. Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr 3).....	19
5. Landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) .....	20
5.1. LNFR- / LNFRs-områder – generelle bestemmelser (pbl § 11-9 nr 5) .....	20
5.2. LNFR - områder (pbl § 11-9 nr 5).....	20

5.3. LNFRs-områder - spredt bebyggelse (pbl § 11-9 nr 5 og § 11-11nr 1 og 2) .....	20
6. Bruk og vern av sjø, vassdrag og strandsone .....	24
6.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3) .....	24
6.2. Småbåthavn (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3).....	24
6.3. Fiske (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3).....	24
6.4. Akvakultur (pbl §§ 11-7 nr 6).....	24
6.5. Drikkevannskilder (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3).....	24
6.6. Natur (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3) .....	25
6.7. Friluftsområde (pbl §§ 11-7 nr 6) .....	25
6.8. Kombinerte formål fiske/ferdsel/friluftsliv og fiske/ferdsel/friluftsliv/natur (pbl § 11-11 nr 3) 25	
6.9. Kombinert formål fiske/ferdsel/akvakultur (pbl § 11-11 nr 3).....	25
7. Hensynssoner .....	26
7.1. Sikrings-, støy- og faresoner (pbl § 11-8 a).....	26
7.1.1. Ras- og skredfare (H310) .....	26
7.1.2. Skytebane (H360) .....	26
7.1.3. Sikringssone – nedslagsfelt drikkevann (H110) .....	26
7.1.4. Støy (H210 og H220).....	26
7.2. Hensynssone for landbruk, reindrift, friluftsliv og bevaring av kulturmiljø eller naturmiljø (pbl § 11-8 c).....	26
7.2.1. Hensyn reindrift (H520).....	26
7.2.2. Hensyn friluftsliv (H530) .....	27
7.2.3 Hensyn landskap (H540).....	27
7.2.4. Bevaring naturmiljø (H560) .....	27
7.2.5. Bevaring kulturmiljø (H570) .....	27
7.2.6. Sikring av mineralressurser (H590).....	27
7.5. Båndleggingsområder (pbl § 11-8 d) .....	27
7.5.1. Områder båndlagt etter lov om naturvern (H720).....	27
7.6. Båndlegging for regulering (pbl 11-8 d) .....	28
7.6.1. Områder båndlagt for regulering (H710) .....	28
7.7. Gjennomføringszone - krav om felles planlegging (pbl 11-8 e).....	28
7.8. Detaljeringssoner (pbl § 11-8 nr f) .....	28
7.8.1. Gjeldende planer (H910) .....	28
8. Bestemmelsesområder .....	31
8.1. Bestemmelsesområde Brønnøysund lufthavn (#BNN) (pbl §11-10 nr 2) .....	31
8.2. Bestemmelsesområde #Velfjorden og #Tosenfjorden (pbl § 11-9, nr 6).....	31
9. Begreper og definisjoner .....	32

Forsidefoto: Magnar Solbakk



## Innledning

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

Kommuneplanens arealdel 2018-2029 består av følgende dokumenter:

Juridisk bindende dokumenter:

- Kommuneplanens arealdel 2018-2029 – plankart. *Omfatter kommunens land- og sjøarealer.*
- Kommuneplanens arealdel 2018-2029 – bestemmelser og retningslinjer med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-7 siste ledd. *Dokumentet består av generelle og tematiske bestemmelser som gjelder for flere arealformål, og særskilte bestemmelser til arealbruksformål og hensynssoner. Retningslinjer er ikke juridisk bindende. De kan ikke benyttes som direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men skal være orienterende og førende for videre planlegging, forvaltning og saksbehandling.*

Andre dokumenter:

- Kommuneplanens arealdel 2018-2029 – planbeskrivelse
- Kommuneplanens arealdel 2018-2029 – risiko- og sårbarhetsanalyse
- Kommuneplanens arealdel 2018-2029 – konsekvensutredninger av innspill til nye utbyggingsområder
- Temakart

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

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

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

# 1. Generelle bestemmelser

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

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

- Bestemmelser av generell art gjelder for hele planområdet.
- Reguleringsplaner som vist i plankartet med sone (H910) gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel.
- Kommunedelplaner gjelder så langt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel og fram til de erstattes av ny kommunedelplan for Brønnøysund med omland.

*Forholdet til eksisterende reguleringsplaner:*

*Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanen er vist som hvite felt med skravur/hensynssone. Der tilsvarende tema ikke er behandlet i reguleringsplan gjelder kommuneplanens bestemmelser.*

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

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

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

- Byggehøyder, volum og byggegrenser er i tråd med eksisterende struktur og underordner seg eksisterende bygg og utbyggingsstruktur.
- Prosjektet ikke er en etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.
- Utfylling i sjø innenfor areal regulert til havneformål. Arealbruken på utfyllingsområdet må inngå i reguleringsplan før området kan tas i bruk.
- Eldre reguleringsplan samsvarer med kommuneplan og kan benyttes som grunnlag.

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

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



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

- **Jord/skog:** Bebyggelse skal som hovedregel ikke lokaliseres på dyrka eller dyrkbar mark, jfr. kartbase AR 5, eller i område med produktiv skog. I områder utlagt til bygge- og anleggstiltak må hensynet til jord-/skogvern veies opp mot andre formålsinteresser.
- **Reindrift:** Tiltak som hindrer reindriftas rett til å flytte med rein, er ikke tillatt. Reindriftas arealbrukskart skal legges til grunn ved vurdering. Ved tvil om tiltaket har konsekvenser for flytting av rein, skal uttalelse fra berørt reinbeitedistrikt og Fylkesmannen innhentes.
- **Natur:** Tiltak skal ikke etableres slik at sårbare dyre- og plantearter eller at områder med regional eller nasjonal verdi blir skadelidende, jfr. naturbase.
- **Kulturvern:** Arealplanen viser ikke automatisk fredede kulturminner eller andre kulturminner vernet etter særlov. Tiltak som evt. måtte berøre disse må avklares med aktuelle myndighet. I områder med bevaringsverdige bygninger, andre anleggsmessige kulturminner, kulturmiljø og utvalgt kulturlandskap stilles strengere krav til estetisk tilpassing, byggeskikk og plassering. Tiltak som virker skjemmende og kommer i konflikt med kulturverninteressene, tillates ikke.

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

### 1.4. Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr 4)

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

- Tilfredsstillende kommunalteknisk anlegg og energiforsyning.
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet.
- Opparbeidet areal for lek og fritidsaktiviteter for barn og unge.
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelseshemmede og fotgjengere.
- Sikker skolevei.
- Før nye byggeområder på Trælvikodden (B16, B17 og B18) bygges ut, skal teknisk infrastruktur (VA og EL) med ny veiforbindelse inn til Brønnøysund sentrum være etablert/under etablering.
- Før nye byggeområdene B22 (Nordhus) og B19 (Sørneset) bygges ut skal gjennomgangstrafikk på fv 54 flyttes, alternativt gang-/sykkelveg mot Nordhus være etablert/under etablering.

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

### 1.5. Kjøpesenter (pbl § 11-9 nr 5)

- Forretningsbebyggelse med bruksareal over 2000 m<sup>2</sup> og flere enn 3 butikkenheter innenfor samme bygning, kan bare etableres innenfor bysentret i Brønnøysund (Valen-Skolegata).

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

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

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

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

*Ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak skal eventuelle kulturminner og kulturmiljø beskrives og det skal vises hvordan man vil ta hensyn til disse.*

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

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

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

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

- I strandsonen langs sjøen gjelder som hovedregel en byggeforbudssone på 100 m målt i horisontalplanet ved middelvannstand, dersom det ikke er fastsatt annen byggegrense i plankartet. Byggegrensen i sjøen er 50 m fra strandlinjen. I områder med reguleringsplan, eller hvor det skal utarbeides reguleringsplan, vil byggegrense fastsettes gjennom reguleringsarbeid med mindre grensen er fastsatt i kommuneplanens arealdel.

- Byggegrensen mot sjøen kan etter nærmere vurdering og evt. høring, fravikes for oppføring av bebyggelse og mindre tiltak for landbruk, reindrift, fiske, fangst småskala næringsvirksomhet tilknyttet stedbunden næring, teknisk infrastruktur, småbåthavner og kaier/flytebrygger som er nødvendig for sikker adkomst (tilflott) til eiendom og ferdsel til sjøs. Det samme gjelder ved fortetting av naust-/sjøhusbebyggelse der ny bebyggelse underordnes etablert byggemønster.
- Ny bebyggelse må ikke beslaglegge eller stenge eksisterende passasjer, turstier og naturlig adkomst ned til og langs vannkanten, med mindre alternativ passasje eksisterer eller tilrettelegges.
- Byggeforbudet i 100-metersbeltet gjelder følgende vassdrag: Langfjordelva, Brusjøvassdraget, Sausvassdraget, Aunelva/Barstadelva, Skogelva/Markavasselva, Bjørnstokkelva, Tverråa og Storelva.
- For andre mindre ferskvann og vassdrag med helårlig vannføring er generell byggegrense 20 m målt fra gjennomsnittlig flomvannstand.

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

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

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

- Planlegging og utbygging skal utføres slik at bygg og anlegg ikke tar skade av skred (kvikkleireskred, jordskred og steinsprang) og flom, jfr. temakart og det til enhver tids mest oppdaterte kunnskapsgrunnlag.
- All bebyggelse som har gulv lavere enn kote + 3.2 meter over havet må vurderes med hensyn til flomfare. Ut over fastsatt høydebestemmelse må det også ta hensyn til bølgepåvirkning, mulighet til avløpsløsning (risiko for tilbakeslag, jfr. sanitærforskiftene) m.v. Bestemmelsen kan fravikes for tiltak der dette er forsvarlig ut fra konstruksjon, bruk, funksjon m.v.
- Kaier, naust/sjøhus og andre tiltak mv. med konstruksjon og bruk som tåler sporadisk saltvannspåkjening, kan plasseres med høyde fra kote 2.6 og oppover. Det må da dokumenteres at det er dimensjonert og konstruert for dette. Mindre tiltak i forhold til eksisterende bebyggelse (tilbygg eller bruksendring inntil 50 m<sup>2</sup> BRA) skal ha byggehøyde over kote 2.9.
- Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates vanligvis ikke, men kan i enkelte tilfeller gjennomføres der det er sikret flomavrenning i planlagte traseer med tilstrekkelig kapasitet. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres der det er praktisk gjennomførbart.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utarbeides ROS-analyse. ROS-analysen skal vise alle risikoforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål og eventuelle endringer i forhold som følge av den planlagte utbyggingen.

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

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

## 1.10. Støy (pbl § 11-9 nr 6)

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

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

*Veg: For støyømfintlig bebyggelse (boliger, fritidsboliger, pleieinstitusjoner, skoler eller barnehager) langs sterkt trafikkerte veier, kreves det støyfaglig utredning som dokumenterer at støykrava i pkt 1.3.1, jfr.*

*Miljødirektoratets veileder T-1442-16 er oppfylt, jfr. også veileder M-128. Hvilke veier dette omfatter avklares i den enkelte reguleringsplan eller byggesak, men vil i hovedsak gjelde langs de fleste hovedveger/større gater innenfor byområdet med trafikkstøy nær bygning.*

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

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

## 1.11. Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr 6)

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

## 1.12. Parkering (pbl § 11 -9 nr 5)

- Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1.25 bil pr. boenhet. I boligbygg med flere enn 4 boenheter skal det for boenheter (ut over de 4 første) med mindre BRA enn 60 m<sup>2</sup>, avsettes plass for 1 bil pr. boenhet.
- Kontor- og forretningsbebyggelse skal ha parkeringsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1 bil pr. 50 m<sup>2</sup> BRA i bebyggelsen.
- Industri- og lagerbebyggelse skal ha parkeringsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1 bil pr. 100 m<sup>2</sup> BRA i bebyggelsen.
- Institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler, skoler, idrettsanlegg og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende skal ha oppstillingsanlegg for biler mv. som kommunen i hvert enkelt tilfelle krever, jfr. Byggforsk detaljblad 312.130.
- I virksomheter med beregnet parkeringsbehov over 10 plasser, kan inntil 10 % av beregnet parkeringsbehov erstattes med det dobbelte antall overbygde plasser for sykkelparkering.

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

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

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

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

### **1.13. Utbyggingsavtaler (pbl § 17-3)**

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

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

## 2. Bebyggelse og anlegg

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

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

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

- Minste tomteareal for eneboliger er 600 m<sup>2</sup> og for tomannsboliger 750 m<sup>2</sup>. I boligområder, der det ikke i annen gjeldende plan er angitt grad av utnyttning, skal maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for utbygginger ikke overstige 30 %.
- Ved regulering av framtidig og eksisterende boligområder, skal rekkefølgekrav, jfr. pkt 1.4 følges.

*Alt areal avsatt til utbyggingsformål etter pbl § 11-7 nr.1, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter § 11-7 nr.2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som nevnt i § 20-1 (tiltak som krever byggetillatelse) er tillatt.*

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

- Ved fortetting og ved etablering av nye boligområder skal det etableres tilstrekkelig lekeplasser og uteoppholdsareal. Detaljer avklares på kommunedelplan- eller reguleringsplannivå.
- Arealet skal være egnet til lek, opphold og rekreasjon. Områdene bør være lokalisert og utformet slik at de i så stor grad som mulig kan brukes av alle (universell utforming).
- Ved regulering av områder skal det tas med i rekkefølgebestemmelsene at lekeplass skal være ferdig opparbeidet senest samtidig med at de første boligene tas i bruk.
- Dersom lekeplasser og parkering ligger inntil hverandre, skal det være en fysisk og visuell skjerming.

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

- Formålet gjelder fritidsbebyggelse med tilhørende tekniske anlegg, garasje, uthus, veier, parkering og annet fellesareal.
- Fritidsbebyggelsen skal maks ha en størrelse på 125 m<sup>2</sup> grunnflate. Tomtene skal ikke være større enn 1000 m<sup>2</sup>. Bygd areal skal ikke overstige 30 %. Dette inkluderer areal til parkering, terrasser, garasje og frittstående uthus.

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

- Formålet gjelder fritids- og turistformål, herunder camping.

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

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

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

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

- Formålet gjelder næringsbebyggelse og omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet og øvrig næringsvirksomhet.
- Næringsbebyggelse skal plasseres og utformes slik at det ikke vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende boligbebyggelse eller allmenne interesser med tanke på støy, forurensning, trafikk eller andre negative konsekvenser for miljø og naboer. Ved behov skal det som del av byggetiltak etableres buffersoner, fortrinnsvis vegetasjon, som skjermer nærliggende bebyggelse.

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

- I områder for nåværende idrettsanlegg tillates bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet. Ved søknad om vesentlig endring eller utvidelse innenfor områder kreves regulering.
- Det stilles krav til detaljert reguleringsplan i alle områder for framtidig idrettsanlegg.

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

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

- I områder med påskrift N kan det tillates etablering av naust
- Naustbebyggelse skal normalt plasseres i grupper og gis en enhetlig utforming med basis i lokal (områdetypisk) byggeskikk, takvinkel mellom 30-40 gr. Avstand mellom bygg skal være 2-4 m.

*Med "naust" forstås uthus i strandsonen for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskap. Naust skal ikke innredes eller benyttes som fritidsbolig, bolig eller annet rom for varig opphold. Naust skal utformes i samsvar med tradisjonell byggeskikk med variasjon og oppdeling som er vanlig i tradisjonelle naustmiljø og med beskjedent vindusformat.*

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

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

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

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



### 3. Samferdsel og teknisk infrastruktur

#### 3.1. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr 2)

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

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

- Det kan kreves tilknytningsplikt til offentlig vann og avløpsanlegg for bolig og fritidsbebyggelse.
- Alternative løsninger for bruk av fornybar energi og lavt energiforbruk skal vurderes.
- Ved utbygging av nye områder og ved nybygg/ombygging/bruksendring skal det settes av areal til renovasjon, adkomst og interne trafikkarealer.
- Der det etter kommunens vurdering er nødvendig kan det kreves snuplass for bil på egen grunn.
- Den til en hver tid gjeldende **Rammeplan for avkjørsler i Nordland**, skal legges til grunn ved søknad om avkjørsel på fylkesveier.
- Avkjørsler til private veier skal tilfredsstille de samme krav til utforming som avkjørsler til offentlige veier.
- Private veier med flere enn 7 bolig- og landbrukseiendommer, vurderes i arealplansammenheng tilsvarende som kommunale veier.
- Der det ikke er vist byggegrense i reguleringsplan, gjelder følgende byggegrense for plassering av bebyggelse (målt fra midten av veien):
  - 15 m fra kommunal veg.
  - 30 m fra FV 48, FV 49 og FV 54.
  - 50 m fra FV 17 og FV 76.
- Ved regulering av utbyggingsområde skal valgte løsninger for energiforsyning beskrives.
- Høyspenningsanlegg: Det er ikke tillatt å føre opp boliger, skoler eller barnehager nærmere eksisterende kraftlinjer enn:

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

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

- Fv. 17 fra kommunegrense til Vedal - streng holdning

- Fv. 17 fra Vedal til Mosheim - meget streng holdning
- Fv. 17 - fra Mosheim til Horn - streng holdning
- Fv. 76 fra kommunegrense til Skillebotn - streng holdning
- Fv. 76 fra Mosheim til Schrøders plass - meget streng holdning

- Meget streng holdning: Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
- Streng holdning: Antall avkjørsler må være begrenset. Holdningen gjelder også for driftsavkjørsler. Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler bør ikke tillates uten at det foreligger stadfestet reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter vegloven.»

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

## 4. Grønnstruktur

### 4.1. Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr 3)

- Formålet omfatter friområde, park, naturområde og turdrag. Innenfor områdene tillates ikke tiltak som er i konflikt med områdenes funksjon/hensikt.
- Enkel tilrettelegging og mindre terrengarbeid for ferdsel og opphold som merking av stier, etablering av stier, skilting, rastebord, gapahuk og lignende kan tillates i områdene o\_GF01 Urstabbvika, o\_GF02 Hommelstø, o\_GF03 Trælnes og o\_GF04 Torghatten. Tiltak ut over dette skal være avklart i reguleringsplan.
- Enkel tilrettelegging for ferdsel som merking av stier, etablering av stier og skilting kan tillates i områdene GK01 Torghatten (nord for turstien) og GK02 Torghatten (sør for turstien). Tiltak utover dette skal være avklart i reguleringsplan.

*Områdene avsatt til grønnstruktur, herunder friområde/naturområde/turdrag har både en funksjon i forhold til landskapspreg og i forhold til bruk av grøntområder til lek, rekreasjon og friluftsbuk. Svartlistede arter skal ikke benyttes og bør fjernes.*

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

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

- Alle tiltak eller fradeling av tomt til ulike tiltak innenfor LNFR-områdene skal avklares i forhold til de særlovsinteressene som berøres, jfr. «kommuneplanens arealdel 2018-2029 – konsekvensutredninger av innspill til nye utbyggingsområder». I LNFR-områdene kan det i tillegg til den bebyggelse som er tilknyttet stedbunden næring også tillates mindre tiltak som fremmer bruken av områdene til natur og friluftsliv (eks. gapahuker, stier, små parkeringsplasser o.l.).
- Ved rasjonalisering i landbruk og med landbruksmyndighetenes anbefaling, kan bestemmelsene for LNFR-områdene fravikes ved fradeling av tomt til eksisterende gårdsbebyggelse som tas ut av bruk eller til tomt til bolighus eller fritidshus når landbrukseiendommen selges som tilleggsareal til gårdsbruk i aktiv drift.
- På fradelte og bebygde tomter til bolig- og fritidsbebyggelse som ikke berører byggeforbudssoner (funksjonell strandsone, byggegrenser langs veg, verneområder mv.) kan tiltak uten søknadsplikt (jfr. PBL. § 20-5) gjennomføres. For spredt fritidsbebyggelse er arealgrensen for frittliggende uthus/garasjer begrenset til 30 m<sup>2</sup> BYA.
- På landbrukseiendommer er tiltak som er unntatt byggesaksbehandling etter § 20-5 begrenset til å gjelde slike byggetiltak i tun-sammenheng eller i tilknytning til annen gårdsbebyggelse.

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

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

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

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

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

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

*Mindre arealutvidelse, samt gjenoppbygging etter brann kan tillates.*

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

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

Nye enheter er tillatt innenfor disse områdene når de etableres innenfor de generelle hensyn til jordvern, reindrift, natur og kulturvern. Bebyggelsen skal plasseres slik at en får en rasjonell

utnyttelse av arealene i forhold til spredt bebyggelse, men også slik at den ikke er til hinder for almen ferdsel eller stenger for videre utnyttelse av områdene til spredt bebyggelse. Følgende kriterier gjelder:

- Nye enheter til bolig- og fritidsbebyggelse skal plasseres underordnet landskap/terreng/vegetasjon og ta hensyn til annen bebyggelse m.h.t. utsikt, skjermet uteplass m.v.
- Nye boliger skal plasseres i tilknytning til etablert boligbebyggelse slik at det minimum blir et miljø av tre boliger med innbyrdes avstand mindre enn ca. 100 m. Maks. tomtestørrelse 2 daa.
- Nye fritidsboliger skal plasseres i områder med eksisterende fritidshus slik at avstand til eksisterende bebyggelse ikke overstiger ca. 200 m. Maks tomtestørrelse på 1.5 daa. Ved lokalisering av de enkelte enheter skal det også tas hensyn til og illustreres i kart, plass til nødvendige og påregnelige fellesfunksjoner som adkomst, parkering, felles havn/landingsplass, andre fellesfunksjoner (badebukter/utsiktspunkter) m.v.
- Flytekaier o.l. for sikring av adkomst kan etableres, primært som fellesanlegg for flere eiendommer.
- Næringsbebyggelse. Småskala næringsbebyggelse tilknyttet stedbundet næring eller basert på stedlig ressursgrunnlag kan etableres. For ny næringsbebyggelse med samlet BYA>200 m<sup>2</sup>, kreves reguleringsplan.
- Dersom lokaliseringsspørsmål utløser arealbrukskonflikter eller reiser planmessige og prinsipielle spørsmål m.v., kan dette utløse reguleringskrav for området.

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

LNFRs-områder for spredt bebyggelse kan i planperioden tillates bygd ut med følgende antall bygningseinheter/tomter:

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

S18	Brennheian	-	0	1	1	-	1	1	0	-	0	85
S19	Nordnes	-	0	1	0	-	0	1	0	-	0	4
S20	Hansnes	-	0	1	0	-	0	1	0	-	0	13
S21	Hornsvann v.	-	0	1	0	-	0	-	0	-	0	4
S22	Hornsvann ø.	-	0	1	0	-	0	1	0	0	0	3
S23	Hagvåg	1	0	-	0	-	0	1	0	-	0	5
S24	Sandvik	9	0	1	0	2	0	3	0	0	0	158
S25	Åsen	2	0	-	0	1	0	-	0	-	0	12
S26	Storhorn	4	1	1	1	1	1	-	0	-	0	62
S27	Lillehorn	5	1	7	3	1	1	3	2	-	0	222
S28	Olderåsen	1	1	-	0	-	0	-	0	-	0	6
S29	Nordås-Aspås	2	0	2	0	-	0	-	0	-	0	32
S30	Mo	6	2	-	0	2	0	-	0	-	0	62
S31	Oterbekk	-	0	-	3	-	0	-	0	-	0	7
S32	Langåsen	1	1	1	1	1	0	1	11	-	0	21
S33	Kjølsøya	2	0	-	0	2	0	2	0	1	0	767
S34	Buholmen	-	0	1	0	-	0	1	0	1	0	29
S35	Skomoholmen	-	0	1	0	-	0	-	0	-	0	19
S36	Rodal	2	1	1	1	-	0	-	0	-	0	22
S37	Åsan	3	0	3	2	-	0	2	0	1	0	43
S38	Vedal	2	1	-	0	-	0	-	0	-	0	9
S39	Solheim	-	0	2	1	-	0	-	0	-	0	11
S40	Bentdalsmo	2	0	-	0	-	0	-	0	-	0	4
S41	Skomo indre	18	1	3	0	-	0	-	0	-	0	246
S42	Skomo ytre	20	2	3	0	-	0	10	1	3	0	268
S43	Skille	6	0	-	0	-	0	-	0	-	0	20
S44	Nevertvika	-	0	3	1	-	0	-	0	-	0	20
S45	Kjellsanden	1	0	2	1	-	0	-	0	-	0	36
S46	Salbu	12	0	3	2	-	0	12	1	2	0	301
S47	Skomovikknausen	-	0	-	1	-	0	-	0	-	0	2
S48	Skomovika	2	0	3	1	1	0	3	0	2	0	74
S49	Kravika	-	0	-	1	-	0	-	1	-	0	1
S50	Lysholt	-	0	-	3	-	0	-	0	-	0	3
S51	Åsheim	-	0	1	0	-	0	-	0	-	0	14
S52	Evensgård	1	0	3	0	-	0	4	0	2	0	22
S53	Strand-Halsen	4	0	5	0	-	0	-	0	-	0	95
S54	Naustvika	2	0	-	0	-	0	-	0	-	0	8
S55	Osen	3	0	9	1	-	0	3	0	1	0	182
S56	Hegge-Dyrnes	12	0	5	2	2	0	19	1	4	0	608
S57	Hongset	5	1	4	1	-	0	-	0	-	0	238
S58	Opsjøen	4	0	16	2	1	0	8	1	3	1	802
S59	Heimly	-	0	1	3	-	0	-	0	-	0	18
S60	Bakken	-	0	1	2	-	0	-	0	-	0	39
S61	Mortenøya	-	0	1	1	-	0	-				8
S62	Buøya	-	0	-	1	-	0	-	0	-	1	2
S63	Strøm	13	1	1	0	-	0	-	0	-	0	156
S64	Håkaunet	5	0	2	0	-	0	-	0	-	0	190
S65	Langfjorden	2	0	8	2	-	0	4	1	4	0	1.185
S66	Haugen	3	0	4	1	-	0	1	0	-	0	284
S67	Sausvatn	12	1	4	1	1	1	2	1	-	0	283

S68	Sausheia	-	0	8	1	-	0	-	0	-	0	506
S69	Vatnan-Sørnskog	6	0	3	0	1	0	-	0	-	0	401
S70	Barstad	5	0	6	0	1	0	-	0	-	0	44
S71	Lande	8	0	10	2	1	-	0	0	-	0	433
S72	Tosbotn	9	1	18	2	2	1	20	2	5	0	211
S73	Salhusøyene	-	0	-	1	-	0	-	0	-	0	0
S74	Granheim	-	0	2	1	-	6	1	1	1	0	38
S75	Granåselva	-	0	-	0	-	1	-	0	-	0	5
S76	Syltrevågen	-	0	1	1	-	0	-	3	-	0	10
LNFR spredt		Bolig		Fritidsbolig		Næring		Naust		Kai		Areal
		E	P	E	P	E	P	E	P	E	P	daa
	<b>Sum</b>	<b>196</b>	<b>15</b>	<b>214</b>	<b>66</b>	<b>21</b>	<b>13</b>	<b>132</b>	<b>28</b>	<b>58</b>	<b>4</b>	<b>9.205</b>

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

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

## 6. Bruk og vern av sjø, vassdrag og strandsone

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6.4. Akvakultur (pbl §§ 11-7 nr 6)

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

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

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



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

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

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

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

## 6.8. Kombinerte formål fiske/ferdsel/friluftsliv og fiske/ferdsel/friluftsliv/natur (pbl § 11-11 nr 3)

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

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

- I områder for kombinerte formål tillates arealbruk knyttet til områdenes hovedformål (fiske/ferdsel/akvakultur).
- Det tillates utlegging av fortøyninger til akvakultur. Fortøyningen må ikke være til hinder for vanlig sjøveis ferdsel. Akvakulturanlegg ut over fortøyninger tillates ikke.

### Retningslinje til 6.1 og 6.4:

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

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

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

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

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

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

## 7. Hensynssoner

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

#### 7.1.1. Ras- og skredfare (H310)

Sone H310 angir områder med potensiell fare for skred.

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

#### 7.1.2. Skytebane (H360)

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

#### 7.1.3. Sikringszone - nedslagsfelt drikkevann (H110)

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

#### 7.1.4. Støy (H210 og H220)

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

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

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

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

Bestemmelsene gjøres gjeldende på de til enhver tid gjeldende støysoner.

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

#### 7.2.1. Hensyn reindrift (H520)

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

Tiltak i hensynssonen som er til hinder ved flytting med rein, er ikke tillatt. Ved tvil om tiltaket har konsekvenser for reindriften rett til å flytte med rein, skal uttalelse fra berørt reinbeitedistrikt og Fylkesmannen innhentes. Også ved tiltak like inntil hensynssone reindrift, bør reinbeitedistrikt og

Fylkesmann høres. Tiltak under havoverflaten som ikke hindrer svømming eller ilandføring av rein fra båt, kan tillates.

### 7.2.2. Hensyn friluftsliv (H530)

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

### 7.2.3 Hensyn landskap (H540)

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

### 7.2.4. Bevaring naturmiljø (H560)

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

For sonene H560\_3, H560\_4 og H560\_5: Hensynet til ville bestander av anadrome laksefisk bør tillegges betydelig vekt i vurderingen av nye tiltak, herunder søknader om nye akvakulturlokaliteter

For sone H560\_7: Hensynet til kystlynghei som utvalgt naturtype bør tillegges betydelig vekt i vurderingen av nye tiltak i området. Rettighetshavere oppfordres til å ivareta naturtypen gjennom beitebruk og/eller nedbrenning.

### 7.2.5. Bevaring kulturmiljø (H570)

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

### 7.2.6. Sikring av mineralressurser (H590)

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

## 7.5. Båndleggingsområder (pbl § 11-8 d)

### 7.5.1. Områder båndlagt etter lov om naturvern (H720)

H720\_1: Votnmyra

H720\_2: Mosakla

H720\_3: Grønlidalen

H720\_4: Storhaugen

H720\_5: Horsværet

H720\_6: Hensteinen, Horsvær og Gimsan fuglefredningsområder

H720\_7: Strengivatnet

H720\_8a: Lomdal-Visten nasjonalpark/ Njaarke vaarjelimmiedajve, landområde

H720\_8b: Lomdal-Visten nasjonalpark/ Njaarke vaarjelimmiedajve, Okfjorden  
H720\_8c: Lomdal-Visten nasjonalpark/ Njaarke vaarjelimmiedajve, Storfjorden

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

### 7.6.1. Områder båndlagt for regulering (H710)

H710\_1: Horn  
H710\_2: Børjøren  
H710\_3: Torghatten  
H710\_4: Brønnøysund med omland, framtidig kommunedelplan

## 7.7. Gjennomføringszone - krav om felles planlegging (pbl 11-8 e)

- For hensynssonene H810\_1 og H810\_2 forutsettes det felles planlegging for de berørte eiendommene.

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

### 7.8.1. Gjeldende planer (H910)

Hensynssonene H910 omfatter område der eksisterende kommunedel- og reguleringsplaner med bestemmelser fortsatt skal gjelde jf. planbeskrivelsens avsnitt 4.1. Der tilsvarende tema ikke er behandlet i kommunedelplan/reguleringsplan gjelder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel 2018-2029.

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

2007012	Reguleringsplan for Akselberg kalkbrudd
2008004	Reguleringsplan Hilstadjellet hyttegrend
2008002	Reguleringsplan Stor-Torgnes fritidsbebyggelse, endring friluftsområde FL2/FLS1
2007002	Brønnøysund del 2 (Valen-Buneset-Flaggstanghaugen)
2007006	Hovøy næringsområde
2007006	Klubbøya nord med omland
2007011	Reguleringsplan for Havnesenteret, Brønnøysund sentrum
2007013	Endring Toft sentrum
2007001	Skutstøen hytteområde
2006001	Stor-Torgnes fritidsbebyggelse
2005007	Reguleringsplan Salhus nordre del (ny behandling vest for RV. 76)
2005006	Reguleringsplan Rv 76 Aunlia
2005005	Reguleringsplan Hestøya søndre del
2005004	Reguleringsendring Hommelstø, Rugåshylla
2005003	Hestøya nordre del inkl. Buholmen
2003002	Nordhuskrysset – Toft
2003004	Reguleringsplan gang/sykkelveg Trælnes
2003003	Reguleringsplan Salhus, søndre del
2003001	Reguleringsplan Buøy sør
2002006	Reguleringsplan Brønnøysund sentrum
2002006	Reguleringsplan Tosaunet kirkegård
2002004	Reguleringsplan Rv. 76 Borkamo-Dagslått
2002003	Reguleringsendring Toftsundet, Toft sentrum
2002007	Reguleringsplan Høgåsen sør
2002001	Reguleringsplan Kløvermarka
2001007	Reguleringsplan Torgvikran hyttefelt
2001005	Reguleringsplan for Velfjord Bygdemuseum
2001004	Reguleringsplan Sjøhaugen
2001001	Reguleringsplan Nevernes – reg. endring nr. 1
2000002	Reguleringsendring for Kalvhaugen
2000001	Reguleringsplan for Salhusmarka nord
1999003	Reguleringsendring nr. 1 Salhusmarka
1999001	Kommunedelplan for Salhus-/Mosheim-/Trælvikområdet
1998002	Reguleringsendring Toftsundet, Nordnes
1998001	Reguleringsplan Hommelstø
1997001	Reguleringsplan for Nordhus (reg. endring for Fjellsøymarka)
1996003	Salhusmarka sør
1996002	Reguleringsplan for Rugåsnesodden
1996001	Reguleringsplan Rv. 76 Tosbotn-Lande, parsell, Dagslått -Lande
1994002	Reguleringsplan for Nordhus
1994003	Reguleringsplan for Nevernes
1994001	Reguleringsplan Boligfelt Seljeholmen
1993005	Bebyggelsesplan Brønnøysund del 4
1993004	Bebyggelsesplan Brønnøysund del 3

1993002	Reguleringsplan for Engadalen
1993001	Svarthopen hytteområde
1992002	Kommunedelplan Brønnøysund
1988002	Vargåsen, reguleringsendring
1988006	Kommunedelplan Brønnøysund sentrum
1986004	Navan – Hopen
1986003	Hytteplan Akset
1986002	Strømmen – Laukholmen
1986001	Laukholmen – Hovøya, 1. endring. Innerhaugen boligfelt.
1984003	Salhusmarka
1986005	Reguleringsendring Brønnøysund lufthavn
1983003	Fjellsøya nord
1982001	Reguleringsplan Toftsundet
1981003	Reguleringsplan Strømmen - Laukholmen
1980002	Reguleringsplan for Vargåsen
1978002	Reguleringsendring Hestvadet
1977001	Reguleringsplan for (boligfelt) Skillevik
1976002	Reguleringsplan Hestvadet

## 8. Bestemmelsesområder

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

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

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

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

For nye akvakulturtiltak innenfor bestemmelsesområde Velfjorden og Tosenfjorden (#2) skal det være minimalt til ingen utslipp av organiske partikler til resipienten.

## 9. Begreper og definisjoner

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