

Reguleringsbestemmelser for  
Detaljregulering for  
GALTNESET  
BRØNNØY KOMMUNE

Planid: 2022001

Bestemmelser datert 12.09.2025, revidert 30.04.26, 20.05.26

Plankart datert 12.09.2025, revidert 30.04.26, 20.05.26

Planbeskrivelse datert 12.09.2025, revidert 30.04.26, 20.05.26

## §1 FORMÅL

- 1.1 Detaljregulering for Galtneset, omfatter gnr./bnr. 87/10.
- 1.2 Området er regulert til følgende formål (kart- og planforskriften av 01-07-2025):
- a) **Bebyggelse og anlegg**
    - Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
    - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
    - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
    - Uthus/naust/badehus
    - Lekeplass
  - b) **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
    - Kjøreveg
    - Annen veggrunn - grøntareal
  - c) **Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift**
    - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
  - d) **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**
    - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
  - e) **Hensynssoner**
    - Sikringssone, Frisikt
    - Båndlegging etter lov om kulturminner

## §2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1
- a) Tiltak innenfor planen skal følge den til enhver tid gjeldende Byggteknisk forskrift for universell utforming.
  - b) Snøopplagring skal skje på egen tomt.
  - c) Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele planområdet. Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet, må arbeidet straks stanses og Nordland fylkeskommune varsles, jfr. kulturminneloven § 8.2.
  - d) For tiltak som ikke er konstruert for overflomming skal kotehøyde gulv være minimum 3,5 moh (NN2000).
  - e) Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt preg, arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng.
  - f) Ved gjennomføring av tiltak skal det tas hensyn til naturmangfoldet i området. Inngrep skal begrenses mest mulig, og det skal benyttes miljøforsvarlige teknikker. Det skal tas særlig

hensyn til naturmiljø i strandsonen og til eventuell hekkende sjøfugl i anleggsfasen.

### §3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 3.1 **Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BF1-BF4 (Kode 1111)**

- a) I feltene BF1-BF4 skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.
- b) Hver boenhet skal ha 2 parkeringsplasser og 2 sykkelparkeringsplasser.
- c) Tillatt bebygd areal innenfor formålene er maksimalt %BYA = 30%.
- d) Det kan bygges inntil 2 etasjer og maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 8,5 og 6 meter. Møne- og gesimshøyde beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Det tillates ikke fyllings- eller skjæringsutslag utenfor formålsgrense.

#### 3.2 **Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BK (Kode 1112)**

- a) I feltet BK skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse, og det tillates inntil 6 boenheter.
- b) Hver boenhet skal ha 2 parkeringsplasser og 2 sykkelparkeringsplasser.
- c) Tillatt bebygd areal innenfor formålene er maksimalt %BYA = 30%.
- d) Det kan bygges inntil 2 etasjer og maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 8,5 og 6 meter. Møne- og gesimshøyde beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng.
- e) Hver boenhet skal ha et privat uteareal i direkte tilknytning til boenheten.
- f) Bebyggelse skal ha lik arkitektur, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger, og utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg, arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng.
- g) Det tillates ikke fyllings- eller skjæringsutslag utenfor formålsgrense.

#### 3.3 **Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner, SMS (Kode 1588)**

- a) Innenfor formålet SMS tillates det feste for brygger, flytebrygger, utriggere, landganger tilpasset lokale forhold, fortøyninger og annet utstyr som er nødvendig for et småbåtanlegg i sjø.
- b) Konstruksjoner og fortøyninger under vann i sammenheng med etablering av båt plassene er tillatt.
- c) Det skal avsettes minimum 1 gjestebåtplass ved flytebrygge.
- d) Det er ikke tillatt med båter på «svai» draghale.

#### 3.4 **Utthus/naust/badehus, UNB1-UNB2 (Kode 1589)**

- a) Utnyttelsesgrad for hvert naust innenfor formålene UNB1 er maksimalt 30 m<sup>2</sup> BRA. Utnyttelsesgrad for naust innenfor formålet UNB2 er maksimalt 240 m<sup>2</sup> BRA.
- b) Naust tillates ikke innredes med rom for varig opphold.
- c) Det tillates ikke fylling- eller skjæringsutslag utenfor formålsgrense.
- d) For UNB1 skal naustene oppføres i én etasje og de skal ha en rektangulær form. Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde for er henholdsvis 5 og 3 meter over gjennomsnittlig planert terreng på byggetomt. Høyeste tillatte kotehøyde for ferdig gulv er +3,5 moh. Tak skal utføres som saltak med takvinkel minimum på 18° og gavlvegg mot sjø. Takteking på naustene skal utføres med materialer som gir mørk og matt fargevirkning. Det er tillatt med brygge og trapp i tilknytning til formålet.
- e) For formålet UNB2 kan tidligere eksisterende naust/brygge gjenreises. Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 8 og 6 meter over gjennomsnittlig planert terreng på byggetomt. Høyeste tillatte kotehøyde for ferdig gulv for 1. etasje er +3,5 moh. Takteking på naustene skal utføres med materialer som gir mørk og matt fargevirkning. Det er tillatt med brygge og trapp i tilknytning til formålet. Det tillates oppført badstue med en utnyttelsesgrad på maksimalt 15 m<sup>2</sup> BRA.
- f) Innenfor formålet UNB1 tillates det oppført maksimalt 14 naust i rekke med maksimalt 4 naust i rekke. Det tillates oppføring av bål plass, benker og eventuelt gapahuk for allmenn bruk. Det tillates én båtslipp.
- g) For formålet UNB2 tillates det oppført maksimalt 1 naust.

### **3.5 Lekeplass, f LEK (Kode 1610)**

- a) Arealene skal opparbeides til fellesareal for lek og uteopphold for barn opp til 12 år.
- b) Lekeplassen skal utføres med bestandige materialer og tilrettelegges for sosialt samkvem, rekreasjon og lek.
- c) På arealet tillates anlagt/oppført ballplass, lekeplassutstyr og sandkasser, sittemøbler o.lign. Området skal utstyres med minimum klatrestativ/apparat for rollelek, sittebenk, sandkasse og huske.
- d) Det skal sikres god tilgjengelighet til alle felles uteoppholdsareal og lekeareal.
- e) Det skal legges vekt på universell utforming, dvs. at arealene, apparater og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.
- f) Lekeplassen skal i nødvendig grad sikres mot kjøreveger, parkering og naboer med gjerde.

## **§4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **4.1 Kjøreveg, o KV1 og f KV2 til f KV5 (Kode 2011)**

- a) O\_KV1 er offentlig veg, f\_KV2-f\_KV5 er felles privat veg.
- b) Maks skråningsvinkel på fylling 1:2 eller slakere.
- c) Skjæringer og fyllinger skal tilpasses eksisterende terreng.
- d) Vegene skal opparbeides i henhold til plankart og vegnormalen.

### **4.2 Annen veggrunn – grøntareal, o AVG1 til o AVG3 og f AVG4 til f AVG9 (Kode 2019)**

- a) O\_AVG1-o\_AVG3 er offentlig, f\_AVG4-f\_AVG9 er felles.
- b) Maks skråningsvinkel på fylling 1:2 eller slakere.
- c) Innenfor områder avsatt til annen veggrunn tillates etablert nødvendige skjæringer og fyllinger, avkjørsler samt nødvendige tekniske installasjoner og lignende, som ikke er til hinder for områdets bruk som del av trafikkområdet.

## **§5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT**

### **5.1 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, LNFR1-LNFR5 (Kode 5100)**

- a) Området skal benyttes til landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift.
- b) LNFR-områder i strandsonen skal sikre allmennhetens tilgang til sjøen og ivareta områdets verdi for friluftsliv. Tiltak som kan virke privatiserende eller hindre ferdsel er ikke tillatt.
- c) Gangsti vist med stiplet linje i plankartet er veiledende, og endelig trasé fastsettes ved etablering av stien. Det tillates kjøresterk oppbygging for nødvendig adkomst og drift.

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

### **6.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner, BSV (Kode 6001)**

- a) For kommunens sjøområder gjelder bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

## **§7 SIKRINGSSONER**

### **7.1 Frisikt, H140\_1 (Kode H140)**

- a) Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over de tilstøtende vegers plan.

### **7.2 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730 (Kode H730)**

- a) Området inneholder automatisk fredete kulturminner som er båndlagt etter Kulturminneloven.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

#### **§8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- a) Ved et eventuelt behov for utbyggingsavtale mellom Brønnøy kommune og tiltakshaver skal denne være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.
- b) Nødvendige tekniske anlegg og energiforsyning skal være bygd, godkjent og satt ut i drift før det kan gis brukstillatelse for bygninger som forutsettes tilknyttet anlegget.
- c) Lekeplass skal være ferdig opparbeidet senest samtidig med at de første boligene tas i bruk.

\* \* \*

LandArk as, Leirfjord, 12.09.25, revidert 30.04.26, revidert 20.05.26