

TAKSTDOKUMENT

Richard Withs gate 23, 8450 STOKMARKNES

Gnr 65: Bnr 795

1866 HADSEL KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Dag Daae Johansen

Telefon: 915 36 999

E-post: dag@ttv.as

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

TakstTeam Vesterålen AS

Postboks 226, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 12 60 00

Organisasjonsnr: 997 923 472

TakstTeam
VESTERÅLEN

Dato befaring: 15.04.2024
Utskriftsdato: 25.04.2024
Dato verdisetting: 25.04.2024
Oppdrag nr: 23150



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	3
3 Introduksjon	4
3.1 Informasjon fra kunden	4
3.2 Generell informasjon	4
3.3 Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1 Eiendomsinformasjon	5
3.3.2 Matrikkeldata	5
3.3.3 Beskrivelse av tomt	6
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	6
3.4 Bygninger på eiendommen	7
3.4.1 Næringsbygg	7
3.5 Utvendige forhold	13
4 Verdigrunnlag	14
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	14
4.2 Maskiner og inventar	15
4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	15
4.4 Inntekter/kostnader	15
5 Verdisetting	16
5.1 Tomteverdi	16
5.2 Teknisk verdi	16
5.3 Nettokapitalisering	17
5.4 Sammenlignbare priser	18
5.5 Følsomhetsanalyse	19
6 Andre bilder	20

2 Sammen drag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Næringseiendom, med areal ca. 1,0 da. med påstående næringsbygg med meget sentral plassering i Stokmarknes sentrum som vesentlig er inneholdende verksted/ lager samt personalrom. Eiendommen er beliggende i etablert og attraktivt næringsområde.

Bygningen gir samlet vurdert et tilfredsstillende/godt bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt byggeår, bygningstype og formål, og er attraktiv bl.a. som følge av alternative bruks- og forretningsområder.

Eiendommen ansees som attraktiv, hensyntatt lokale forhold, spesielt grunnet beliggenheten, god adkomstmulighet samt bygningens- og eiendommens potensiale for ulike virksomheter. Eiendommens beliggenhet med lett adkomst og god mulighet for god profilering er positivt ved markedsvurderingen.

Totalt sett anses at beregnet normal markedsverdi for eiendommen er tilsvarende kapitalisert forrentningsverdi bl.a. med grunnlag i markedsmessige forhold, hensyntatt utviklingspotensiale, og konkluderer med verdi kr. 12,6 mill. for denne eiendommen

Kunde:

Bulldozer Maskinlag Eiendom AS
Markveien 28, 8402 SORTLAND

Formål med taksten:

Formålet ved oppdraget er fastsettelse av markedsverdi av næringseiendommen på takstdato, ved fritt salg.

Taksten er avholdt i henhold til den takstinnstruks som gjelder for takstmenn tilsluttet Norsk Takst. Den bygningsmessige beskrivelse uttrykker bygningens tekniske oppbygging. Det bemerkes at bygningen ikke er kontrollert for skjulte feil og mangler. For eiendommer som skal selges anbefales det generelt å foreta en teknisk tilstandsvurdering. Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser el.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket. Bygninger forutsettes generelt godkjente. Ved evt. ominnredning etter byggeår er det ikke undersøkt om det foreligger bruksendringstillatelse dersom dette ikke er nevnt spesielt. Rapporten er utelukkende basert på informasjon fra eier/ eiers representant mht. skjulte konstruksjoner og bygningsdeler med mindre det i takst ikke er særskilt vist til annen dokumentasjon.

Egne forutsetninger:

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser el.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket. Verditakster er vesentlig grad basert på fremlagt informasjon, supplert med informasjon ved befarings som nevnt ovenfor.

Verdi:

Kr. 12 600 000

Dato verdisseting:

25.04.2024

Takstingeniør:

Dag Daae Johansen Tlf.: 76 12 60 00

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

SORTLAND, 25.04.2024



Dag Daae Johansen
Ing./ takstmann MNTF
Telefon: 76 12 60 00

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
SE eiendom	15.04.2024		Innhentet	
Situasjonskart	15.04.2024		Innhentet	
Kvitt. off. avgifter			Fremvist	
Tidligere takst	08.12.2023		Fremvist	
Eiendomsdata.no	15.04.2024		Innhentet	
Rekvirent				
Norges Eiendommer	15.04.2024		Innhentet	

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Næringseiendom lokalisert meget sentralt i sentrum på Stokmarknes, med attraktiv beliggenhet i etablert næringsområde. Takst omfatter eiendom med påstående næringsbygg som vesentlig er inneholdende kontorer med personalrom samt lager/verksted i del av 1. etasje. Bygningen gir generelt et tilfredsstillende/godt helhetsinntrykk, hensyntatt byggeår, dette bl.a. grunnet de utført påkostninger og generell standard. Eiendommen ansees som attraktiv, hensyn tatt lokale forhold, spesielt grunnet den meget sentrale beliggenheten og bygningenes potensiale for ulike virksomheter og bruksområder.
Kunde:	Bulldozer Maskinlag Eiendom AS Markveien 28, 8402 SORTLAND
Takstmannens status og erfaring	Kortfattet redegjørelse av undertegneds bakgrunn: - Bygningsingeniør fra Trondheim (1987) - Takstmann fra 1995 - Eier samt daglig - og faglig leder for TakstTeam Vesterålen som er det ledende takstfirma i Lofoten og Vesterålen - Undertegnede arbeider med et bredt spekter av bistand vedr. eiendom og bygningsmessige forhold herunder bl.a. vurderinger av næringseiendommer.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 15.04.2024 Dag Daas Johansen.
Uavhengighet og habilitet	TakstTeam Vesterålen er det ledende takstfirma i Vesterålen og Lofoten, med 5 ansatte hvorav 4 takstmenn. Vi arbeider med verditaksering av bolig-, næring- og fritidseiendom, tomtetaksering, skadetaksering, tilstandsrapporter, bistand og oppfølging i byggesaker, byggelånsoppfølging og økonomistyring i byggeprosjekter, Uavhengig kontroll, reklamasjonsrapporter og -bistand samt skjønn. Før vi påtar oss ethvert oppdrag har vi sjekket vår uavhengighet til partene og funnet dette forhold å være i orden.

Forutsetninger:

Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Konsesjonsplikt	Nei. Overdragelse av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Adkomst	Offentlig. Grei adkomst fra kommunal vei
Vann	Offentlig. Tilknyttet kommunalt ledningsnett
Avløp	Offentlig. Tilknyttet kommunalt ledningsnett
Regulering	Eiendommen omfattes av område som er avsatt til formål "Kontor/tjenesteyting" i reguleringsplan "Områderegulering Stokmarknes sentrum", planidentifikasjon SN 43, ikrafttredelsesdato: 12.10.2017.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1866 HADSEL Gnr: 65 Bnr: 795
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	972,2 m ² Arealkilde: Areal iht. "Eiendomsdata.no", forutsettes korrekt.
Hjemmelshaver:	Bulldozer Maskinlag Eiendom AS
Adresse:	Richard Withs gate 23 8450 STOKMARKNES

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	I all vesentlighet er tomten er utnyttet ved påstående næringsbygg og opparbeidet med trafikk- og parkeringsareal.
Grunnforhold og fundamentering	Stabile grunnforhold. Det er iht. eier ikke registrert setninger av bygningsmessig betydning/ konsekvens.
Topografi, utsikt, sol, skygge	Flatt terreng, med normale/gode sol- og lysforhold for tettbygget sentrumsområde. Fra kontorer er det god utsikt.
Miljø og forurensning	Bygningen ansees som tilfredsstillende mht. miljøvennlighet, hensyntatt alder, dette basert på bygningens konstruksjoner og materiell. Takst forutsetter at bygningen eller tomtegrunn ikke inneholder miljøforurensende stoffer.
Utbyggingspotensiale	Meget stor del av eiendommen er utnyttet ved bebyggelse, og det er således svært begrenset utviklingspotensiale, både mht. utvidelse/ tilknytning til eksisterende bygningsmasse eller muligheter for ny bebyggelse. Utviklingspotensiale er således i den eksisterende bygning. Endelig utnyttelse og etasjeantall fastsettes av til enhver tid gjeldende reguleringsplan, eller kommunalt vedtak som dispenserer fra denne.
Spesielle forhold	Grunnbokutskrift ikke fremlagt. Bør generelt kontrolleres ved evt. avhendelse. Eiendommens areal iht Eiendomsdata, forutsettes korrekt. Kfr. målebrev, skylddelingsforretning, situasjonskart og evt. kommunen for evt. ytterligere informasjon vedr. eiendommens grenser, areal og beliggenhet. Bygningen, og dagens utnyttelse og bruk, forutsettes godkjent. Se for området gjeldende planer (reguleringsplaner, kommunedelpplaner osv.) for evt. utfyllende informasjon vedr. eiendommens- og områdets status. Regnskap er ikke vurdert, og heller ikke benyttet i forbindelse med utstedelse av taksten. Iht. eiers opplysninger foreligger det ikke pålegg fra offentlige myndigheter, herunder forutsettes også tilfredsstillende brannsynsrapport. Det er ikke opplyst om spesielle forhold ut over de som evt. er nevnt i taksten.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Eiendommen er beliggende i lett hellende terreng i Stokmarknes sentrum, med god intern beliggenhet i området, med god synlighet samt enkel adkomst og tilgjengelighet. Kort avstand til vanlige service-tjenester. På Stokmarknes er det gode service- og forretningstilbud samt offentlige kommunikasjoner.
Parkering	Opparbeidet trafikk- og parkeringsareal på eiendommen, asfaltert.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Næringsbygg

Bygningsdata



Byggeår: 1982 Kilde: Iht. eier

Anvendelse: Verksted/lager og personalrom

Modernisering Det er utført div. påkostninger, bl.a. nevnes:- utvendig platekledning på vegger- skifte av taktekke samt tilleggsisolering av takkonstruksjonen - innredet personalrom i 1. etg. - skifte av 1 port - utbedring av gulv i del av lager inkl. sluk.- div. utvendige arbeider, bl.a. asfaltering.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
2. etasje		210	Administrasjon (kontorer, møterom, gangareal, arkiv mm)
1. etasje		515	Personalrom, spiserom, garderober, fellesareal, trapperom, teknisk rom mm samt verksted/lager
Sum bygning:	0	725	

Kommentar areal

Angitt areal er hentet/ tilnærmet beregnet med grunnlag i fremlagte tegninger, som forutsettes korrekte.

Arealavvik kan forekomme.

Areal som er beregnet med grunnlag i tegninger må generelt ansees som omtrentlige.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningen gir gir generelt et godt bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt alder og formål, bl.a. grunnet de utførte påkostninger

Grunnoppføring av bygning iht. byggeår.

Bygningens generelle tilstand, elde og slitasje er hensyntatt.

Bygninger forutsettes (generelt) godkjent.

VEDLIKEHOLD:

Det bør generelt påregnes vedlikehold og påkostninger.

Det er ikke opplyst eller registrert forhold som må utbedres som strakstiltak.

Det er ikke opplyst eller registrert forhold som må påregnes utført innen rimelig tid.

Drenering

Bygningens drenerende system er fra byggeår.

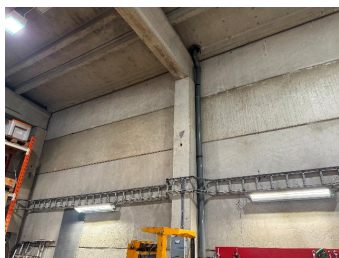
Grunn og fundamenter

Betongfundamenter på byggegrunn som er bestående av komprimert sprengsteinsfylling.

Gulv på grunn utført som betongdekke, på innfylte og komprimerte fyllmasser.

Ytterveggskonstruksjon

Bærende del av konstruksjonen er utført i prefabrikerte betongelementer.



Fasader

Utvendig platekledning.



Utvendige dører og vinduer

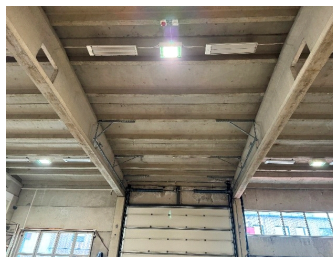
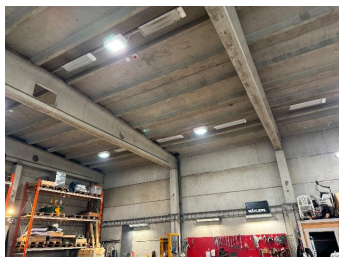
Vinduer i aluminiumsrammer.

Hovedinngangsdør og utgangsdør fra verkstedhall er utført som aluminiumsdører.



Takkonstruksjon

Betongelementer, flatt tak, utførelse som normalt iht. byggeår med unntak av tilleggisolering som ble foretatt ved fornyelse.





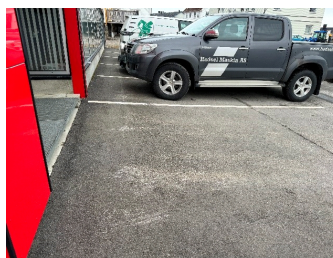
Taktekking

Folietekking, innvendig taknedløp.
Taktekke fra år for fornyelse.
(Taktekket er ikke befart)



Utvendige trapper

Trinnfri adkomst direkte fra terreng, (Ingen utvendig trapp.)

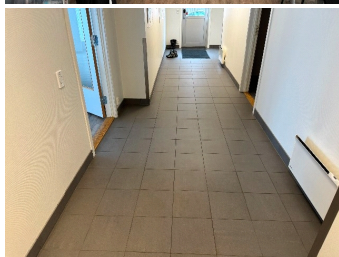
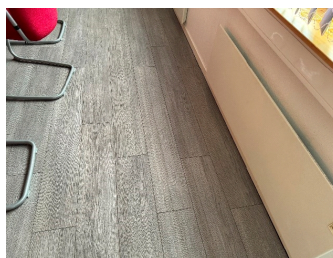
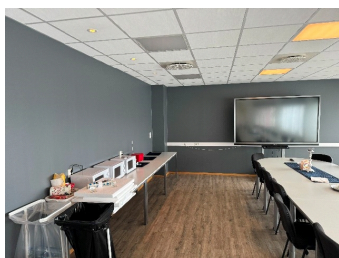


Etasjeskillere

Etasjeskillere er utørt med prefabrikerte betongelementer.

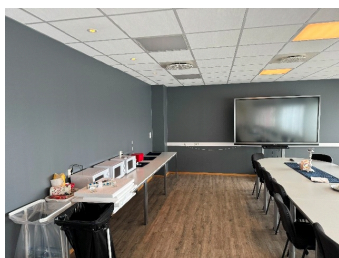
Innvendige overflater gulv

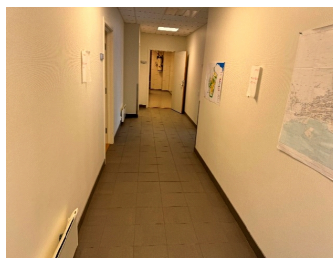
Gulvoverflater er i betong i bl.a. lager/ verksted samt vesentlig laminatgulv og flis personaldel.
Våtromsutførelse av gulv i våtsoner i garderober.



Innvendige overflater vegg

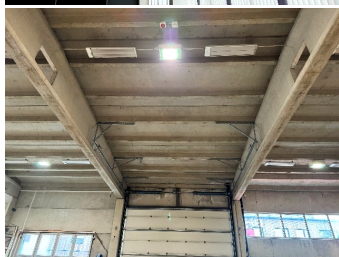
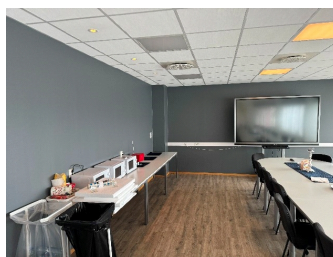
Vesentlig systemvegger og malte veggplater i personalavdeling.
Baderomsplater i garderober.
Betongvegger i lager/ verksted.





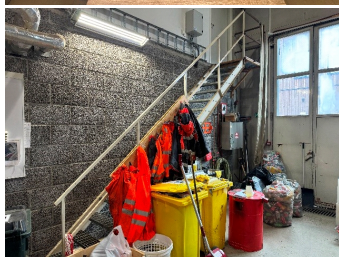
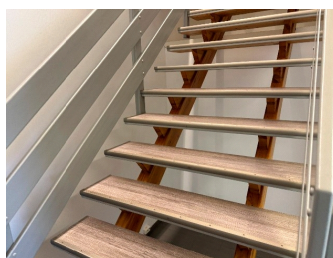
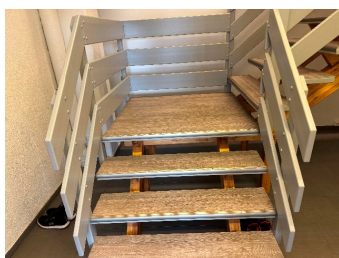
Innvendige overflater himling

Vesentlig systemhimling i personalavdeling.
Betongelementer i bl.a. lager/ verksted



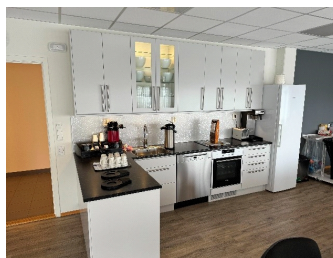
Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjene, i trapperom i personaldel.
Innvendig ståltrapp i verksted/ lager



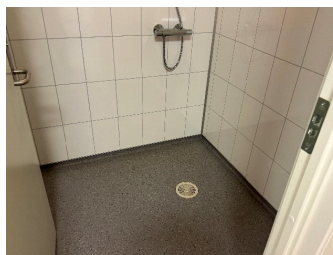
Kjøkkeninnredning

Innredning på spiserom, i tidsmessig utførelse



Sanitær primæranlegg

Sanitærutstyr og kapasitet er tilpasset eksisterende behov/ drift, og er i tidsmessig utførelse (hensyntatt alder og formål).
Tidsmessig sanitærutstyr i garderobes, toalettrom og dusjrom



Ventilasjon primæranlegg

Tidsmessig ventilasjonsanlegg med god kapasitet i forhold til dagens drift, både når det gjelder personalavdelingen og verkstedhall/lager.
Dels skjulte kanaler og stedvis åpne kanalstrekk.

Luftbehandlingsanlegg skal generelt tilpasses/dimensjoneres bl.a. etter lokalenes bruk.



Elektrisk primæranlegg

Tidsmessig installasjon, hensyntatt alder, generelt med god kapasitet og antall kurser for dagens bruksformål.



Elektrisk varmeanlegg

Oppvarming ved elektrisitet

Belysning

Belysning er tilpasset eksisterende drift av seksjonen, med spesialtilpassede løsninger og funksjoner, med tilfredsstillende kapasitet og løsninger iht eier.

Belysningskrav til Lux for den drift som pågår i bygningen er ikke vurdert.



Porter

Porter til lager/ verksted:

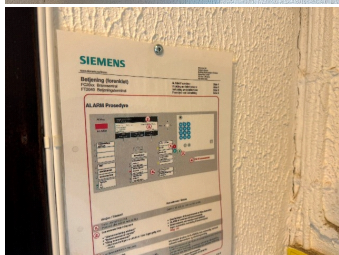
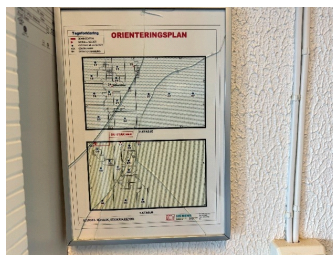
- 1 stk i tidsmessig utførelse, 5,1 x 5,3 m (bxh).
- 1 stk i eldre utgave, 3,5x4,2 m (bxh).



Alarm og brannvarslingssystem

Brannvarslingssystem med direktevarsling til vaktentral.

Rømningsplan er opphengt.

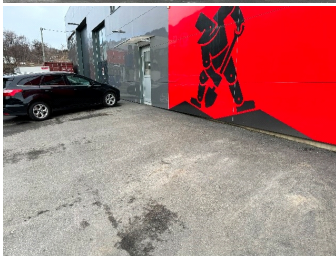


3.5 Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Generell terrengbehandling

Opparbeidet trafikk- og parkeringsareal, som i vesentlig grad er asfaltert.



4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

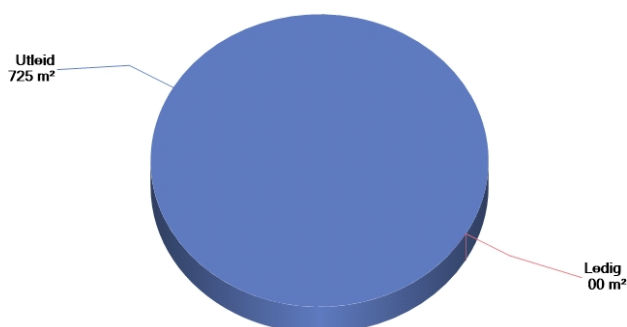
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Kontor/ personal											
Eget areal	2. etasje	210 m²			1/2024	12/2024	100	1 500	315 000	1/2025	100
-Verksted/ lager/ personal											
Eget areal	1. etasje	515 m²			1/2024	12/2024	100	1 300	669 500	1/2025	100
Sum:									984 500		
Total:									984 500		

Bransjer/leiekontrakter:

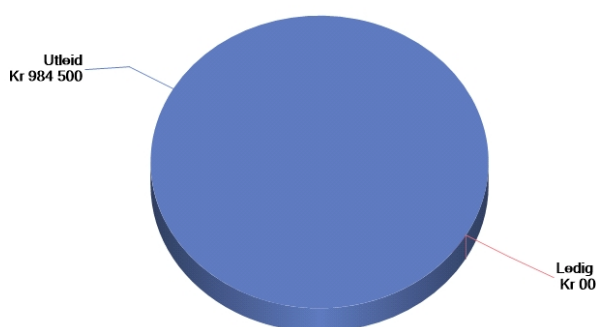
Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Næringsbygg											
-Næring											
Eget areal	2. etasje	210 m²			1/2024	12/2024	100	1 500	315 000	1/2025	100
Eget areal	1. etasje	515 m²			1/2024	12/2024	100	1 300	669 500	1/2025	100
Sum:									984 500		
Total:									984 500		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Maskiner og inventar

Inventar	Inventar, som ansees ikke å være en del av bygningen (ikke "naglefast") er tilpasset dagens bruk og er ikke medtatt i takst.	Kr.	
Tekniske anlegg	Tekniske anlegg, herunder elektriske anlegg, sanitæranlegg og VVS-anlegg, er tilpasset dagens drift og bruk av lokalene, og gir generelt et godt helhetsinntrykk, bl.a. hensyntatt elde og utidsmessighet.	Kr.	
Sum maskiner og inventar:		Kr.	0

4.3 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Utleiepriser	Hele bygningen benyttes som eget areal. Ingen areal er utleid. Areal som benyttes av eier/ til egen drift er benevnt "Eget areal" i verdiberegninger. Det foreligger ingen kontrakter for dette areal. For leiesumansettelse og verdiberegning er det angitt kontrakt for eget areal, med av takstmannen ansatt leiesum. De av takstmannen angitte leieverdier er basert på forutsetninger som beskrevet i takst, ved kommersiell utleie og er nøkternt vurdert.
Tidligere takster	Det er fremlagt tidligere avholdt verdivurdering av eiendommen. Se "Kilder/ vedlegg" for nærmere informasjon. Opplysninger i tidligere verdivurdering forutsettes korrekt.

4.4 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Kontor/ personal	210			210	1 500	315 000
Verksted/ lager/ personal	515			515	1 300	669 500
Sum	725			725		984 500

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			984 500
Tap ved ledighet, 1%			9 845
Normale eierkostnader, årlig			
Off. avgifter og evt. eiendomsskatt.Fremlagt.		63 097	
Forsikringspremie. Fremlagt.		31 256	
Forvaltningskostnader		15 000	
Avsetning til løpende vedlikehold		10 000	119 353
Eiendommens inntektsoverskudd			855 302

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Metode: Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet.

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 972,2 m²

Sum areal: 972,2 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 2 300 000

Verdi tomt: 2 300 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Næringsbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 13 500 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 3 200 000

Sum teknisk verdi – Næringsbygg 10 300 000

Sum teknisk verdi bygninger 10 300 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Som grunnlag for beregningen er det tatt utgangspunkt i forventede leieinntekter ved utleie på kommersielt grunnlag, og forutsatt langsiktige leieavtaler.

Bygningen innehar en bygningsteknisk utforming og planløsning som tilsier gode muligheter og fleksible løsninger, som igjen gjør det mulig med flere leietakere og ulike bruksformål.

Totalt sett anses grunnlaget for verdiberegningen som tilfredsstillende og relevant.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,69 %
- Inflasjon:	5,40 %
Realrente, avrundet:	-1,71 %
Objektrisiko	2,40 %
Markedsrisiko	2,20 %
Eiendomsrisiko	2,10 %
Renteglidning	2,20 %
Realavkastningskrav:	7,19 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	855 302
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 855 302) når realrenten er 7,19%	11 895 716
Korreksjon: Korreksjon med grunnlag i bygningens utviklingspotensiale. Ansatt verdi for utviklingspotensiale er forsiktig ansatt, basert på areal, reg.bestemmelser og forsiktig utnyttelse.	800 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	12 695 716
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	12 700 000
Kommentar nettokapitalisering:	
Renterisiko fordeles på rente og inflasjon, fast iht instruks.	
Objektrisiko reflekterer den generelle risiko ved investering i fast eiendom.	
Markedsrisiko reflekterer den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på den takserte eiendom.	
Byggrisiko reflekterer forhold ved bygningene som omfattes av taksten, herunder tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende mm. (0-4 %).	

5.4 Sammenlignbare priser

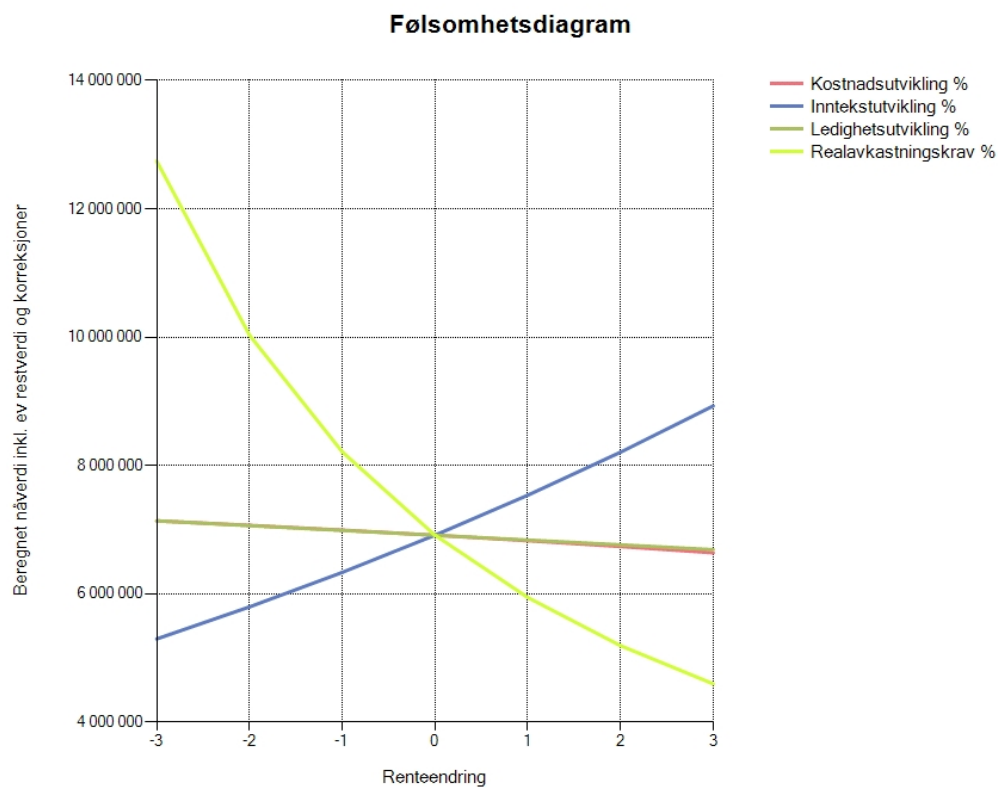
Metode: Normalt legges

Nr	Adresse	Sted	Areal	Verdier		Justering			Vekting/vurdering **)							Faktor	Pris/m2
				Sum	kr/m2	År	KPI	Pris	Beliggenhet	Størrelse	Eksponering	Nytte/bruk	Grunnforh.	Adkomst	Spesielt		
Gjennomsnitt pris pr. m2:																0	

Aktuelt objekt	Areal	Pris/m2	Verdi objekt
Richard Withs gate 23, 8450 STOKMARKNES	972	0	0

Forklaringer	Beliggenhet	
	Størrelse	
	Eksposering	
	Nytte/bruk	
	Grunnforh.	
	Adkomst	
	Spesielt	
Sammendrag	Det er få relevante eiendommer for sammenligning som har vært avhendet de senere år, noe som gir øket grunn til nærmere vurdering av eiendommens ulike potensialer og tilhørende verdimeslige aspekter.	

5.5 Følsomhetsanalyse



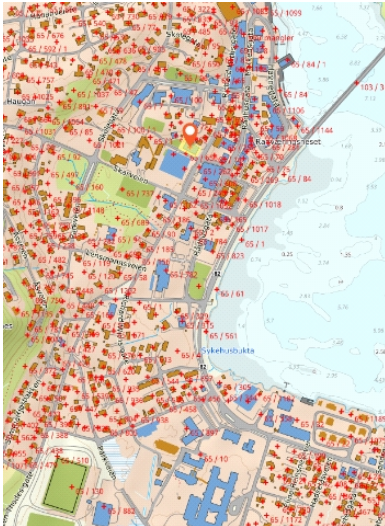
6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Matrikkel: Gnr 65: Bnr 795
Kommune: 1866 HADSEL KOMMUNE
Adresse: Richard Withs gate 23, 8450 STOKMARKNES

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226, 8401 SORTLAND
Telefon: 76 12 60 00





Hadsel kommune

Ferdigattest
etter plan- og bygningsloven
27. juni 2008 nr. 71 § 21-10

Saksnr
2014/2057

Løpenr
471/2015

Ansvarlig søker (navn og adresse)

Sivilingeniør Bård Sørensen as
Postboks 28
8455 Stokmarknes

Tiltakshaver (navn og adresse)

Hadsel Maskin as
Richard Withs gate 23
8450 Stokmarknes

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested

Richard Withs gate 23

Gnr./bnr./fnr./snr.

65/795

Vedtak/tillatelse

☒ Ett-trinns søknadsbehandling

☐ Rammetillatelse

☐ Enkle tiltak

Søknad datert

08.10.2014

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art

Fasadeendring og bruksendring

Vedtak fattet av

Mats Andre Aas

Vedtak dato

14.01.2015

Utv.saksnr

DT-32/2015

Kontrollansvarlig

Sivilingeniør Bård Sørensen as

Merknader

Ferdigattest utstedt på grunnlag av innsendte samsvarserklæringer.

Underskrift

Sted

Stokmarknes

Dato

14.01.2015

Stempel/underskrift

Mats Andre Aas

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Nich. Wilh. g. 23, Østernsletta			65	795	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
1/2 bygg	1/13 skilling, lag, etc	29/5-79	dato	4/7-79	sak 263/79
Byggherrens navn	Adresse		Telefon		
Wedding Møbelstf	Østernsletta				
Anmelderens navn	Adresse		Telefon		
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon		

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Østernsletta den 9/7-80

bygningssjefen

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



Hadsel kommune

Midlertidig brukstillatelse
etter plan- og bygningsloven
27. juni 2008 nr. 71 § 21-10

Saksnr
2014/2057

Løpenr
13367/2014

Tiltakshaver (navn og adresse)

Hadsel Maskin as
Richard Withs gate 23
8450 Stokmarknes

Ansvarlig søker (navn og adresse)

Sivilingeniør Bård Sørensen as
Postboks 28
8455 Stokmarknes

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/byggested

Richard Withs gate 23

Gnr./bnr./fnr./snr.

65/795

Vedtak/tillatelse

X Ett-trinns søknadsbehandling

Rammetillatelse

Enkle tiltak

Søknad datert

22.09.2014

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art

Bruksendring og fasadeendring

Vedtak fattet av

Mats Andre Aas

Vedtak dato

27.11.2014

Utv.saksnr

DT-507/2014

Kontrollansvarlig

Sivilingeniør Bård Sørensen as

Merknader

Frist for å søke om ferdigattest: 10.01.2015

Underskrift

Sted

Stokmarknes

Dato

27.11.2014

Stempel/underskrift

Mats Andre Aas

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 65, Bruksnr 795	Kommune:	1866	Hadsel	
Adresse:		Grunnkrets:	205	Stokmarknes sentrum	
Veiadresse:	Richard Withs gate 23, gatenr 2035	Valgkrets:	4	Stokmarknes	
	8450 Stokmarknes	Kirkesogn:	10080104	Hadsel	
Oppdatert:	03.12.2019	Tettsted:	7821	Stokmarknes	

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Graneng	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	06.04.1978	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	972,2 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Verkstedbygning (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Richard Withs gate 23	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bygge- og anleggsvirksomhet	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk		Antall boliger:
Bygningsnr:	189884559		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Butikk/forretningsbygning (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Richard Withs gate 23	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	189884567		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

—	Middels - høy nøyaktighet	- - -	Vannkant
—	Mindre nøyaktig	- - -	Vegkant
—	Lite nøyaktig		Fiktiv grense
—	Skissenøyaktighet eller uviss		Teigdelelinje
—	Omtvistet grense		Punktfestet



Målestokk 1:1000
Dato: 14.3.2024



Kommune: 1866 Hadsel

Eiendom: 1866/65/795/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 14.3.2024



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

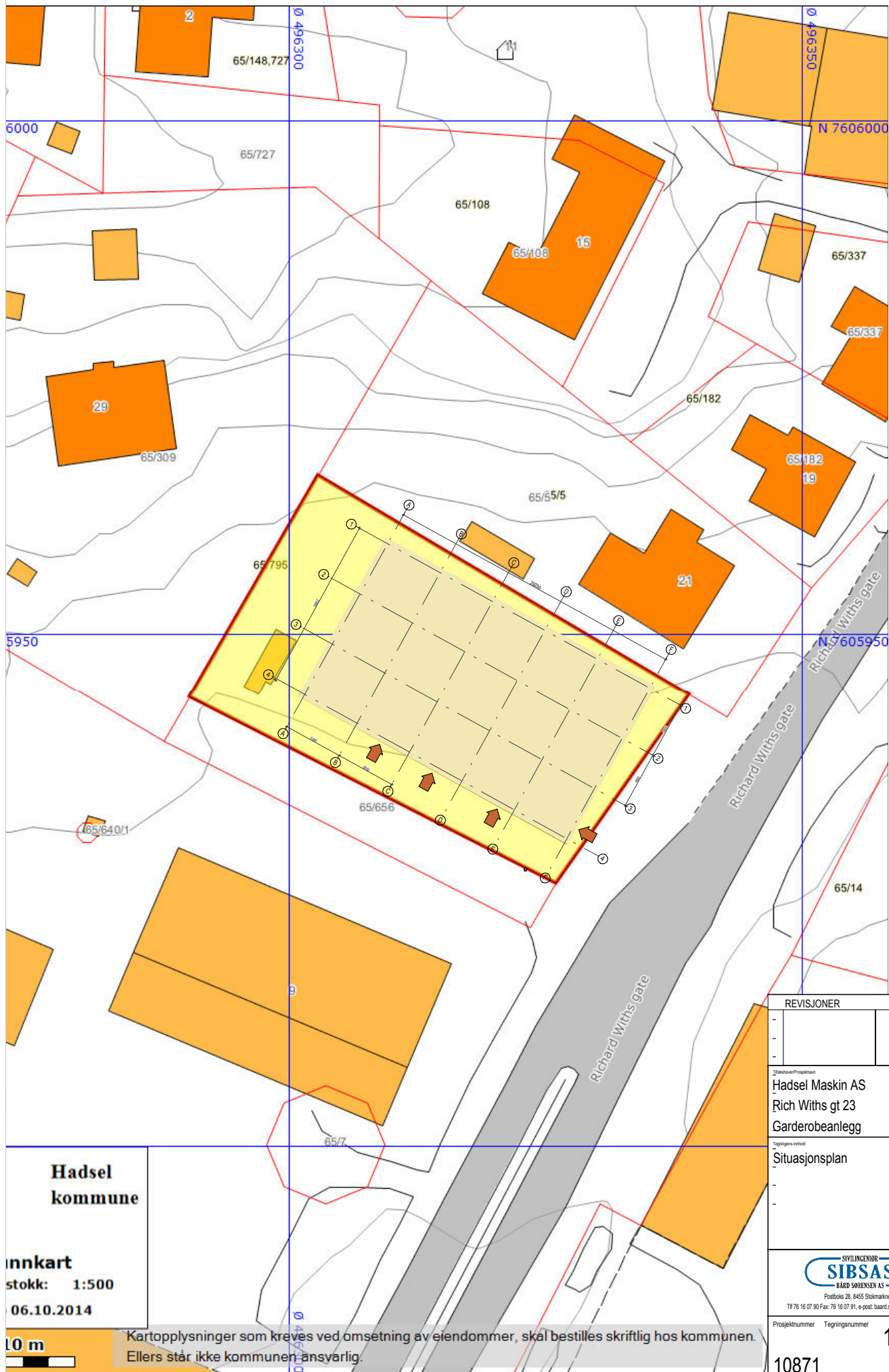
-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer



7606500

7606400

7606300

7606200

7606100

7606000

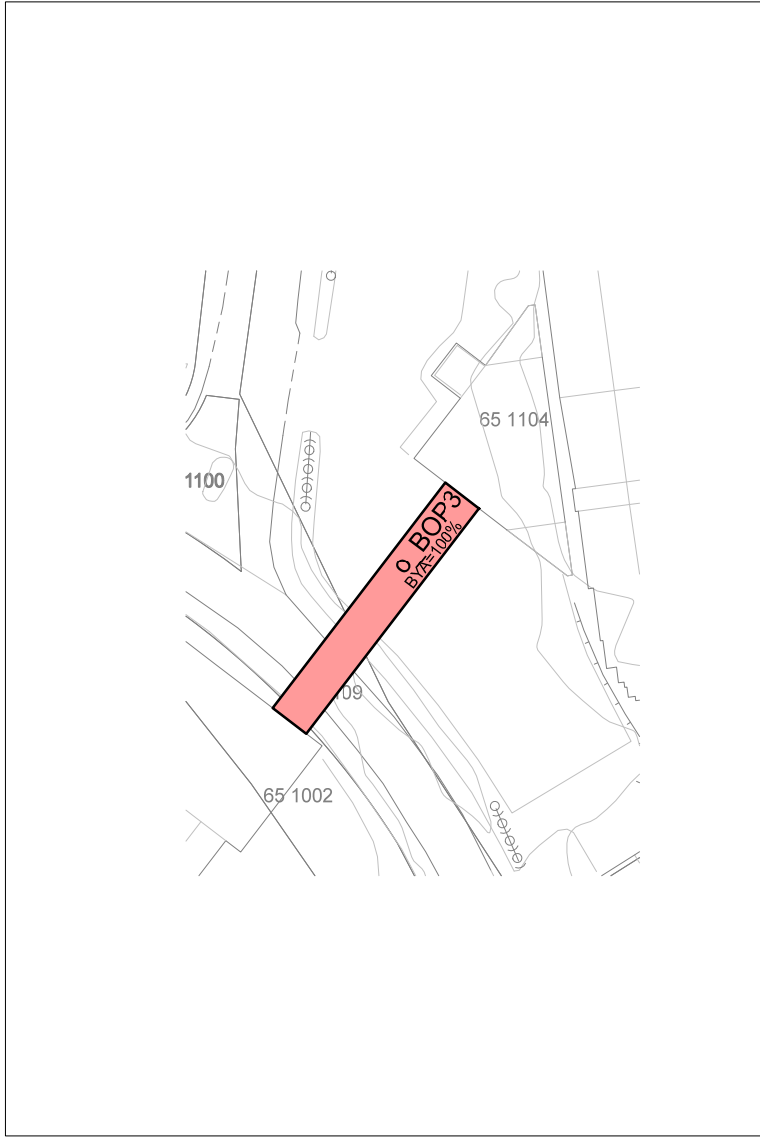
7605900

7605800

496300

496400

496500



TEGNFORKLARING

PBL § 12-5. AREALFORMÅL I REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- B Boligbebyggelse (sosi 1110)
- BF Forretning (sosi 1150)
- BOP Offentlig eller privat tjenesteyting (sosi 1160)
- BN Næringsbebyggelse (sosi 1300)
- BB Bevertning (sosi 1330)
- BL Lager (sosi 1350)
- BAV Avleipsanlegg (sosi 1542)
- BKB Bolig/Forretning (sosi 1801)
- BKB Bolig/Kontor/Forretning (sosi 1802)
- BKB Bolig/Kontor (sosi 1804)
- BKB Forretning/kontor/tjenesteyting (sosi 1813)
- BKB Kontor/Lager (sosi 1825)
- BKB Kontor/tjenesteyting (sosi 1831)
- BKB Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (sosi 1900)

SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- SKV Veg (sosi 2011)
- Fortau (sosi 2012)
- SGT Gatetun (sosi 2014)
- Gang-/sykkelveg (sosi 2015)
- SGG Gangareal (sosi 2016)
- Annen veggrunn-teknisk anlegg (sosi 2018)
- Annen veggrunn-grønn (sosi 2019)
- Leskur (sosi 2026)
- SHA Havn (sosi 2040)
- SK Kai (sosi 2041)
- SKH Kollektivholdeplass (sosi 2073)
- SPA Parkering (sosi 2080)
- SPP Parkeringsplasser (sosi 2082)
- SAA Miljøgata (sosi 2900)
- ST/BLK Torg med lekeplass (sosi 2900)

GRØNNSTRUKTUR

- GP Park (sosi 3050)

BRUK OG VERN AV SJØ MTLHØRENDE STRANDSONE

- VHS Havneområde i sjø (sosi 6220)

ANGITT HENSYNSSONER

- H570 Bevaring kulturmiljø
- H180 Friskt

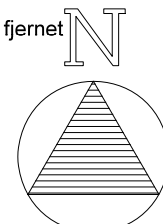
PUNKTSYMBOLER

- Avkjørsel

LINESYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje vei
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerefelt
- Omriss av eksisterende bebyggelse
- Frisktiltjning
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Planlagt bebyggelse

Ekvidistanse 1m
Kartmålestokk 1:1000
Kartgrunnlag FKB 4.3.2016, Euref89, sone33, NN1954



OMRADEREGULERINGSPLAN FOR STOKMARKNES SENTRUM				SAKSNR.	DATO	SIGN.
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN						
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker				130/2015	6/11-2015	1866/HCHA
Offentlig ettersyn fra 14.11.2015 til 8.1.2016						
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker				156/2016	22/9-2016	1866/HCHA
Offentlig ettersyn fra 29.9.2016 til 1.11.2016						
3. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker				1/2017	9/2-2017	1866/HCHA
Offentlig ettersyn fra 6.5.2017 til 17.6.2017						
Kommunestyrets vedtak:				49/2017	12/10-2017	1866/HCHA
PLANEN UTARBEIDET AV: Hadsel kommune Rådhusgata 5 8450 Stokmarknes		FORSLAGSTILLER: Hadsel kommune Rådhusgata 5 8450 Stokmarknes		rev.7.9.2016 rev.26.9.2016 rev.13.3.2017	PLAN ID SM43	



SM43 - områdereguleringsplan for Stokmarknes sentrum

Reguleringsbestemmelser og retningslinjer

- Vedtatt av kommunestyret 12/10-2017 i sak 49/17
- Endret av formannskapet 22/3-2018 i sak 20/18, mindre endring i § 1 bokstav m nr. 1

§ 1 - FELLESBESTEMMELSER	5
a) Estetiske krav	5
b) Byggegrenser mot vei og hav	5
c) Støyforhold og luftforurensing	5
d) Energi	6
e) Grønnstruktur og hensyn til biologisk mangfold	6
f) Vegsystemer	6
g) Trafikkskilt, fasadeskilt og reklameinnretninger	6
h) Parkering	6
i) Kulturminner og hensynssoner for kulturminner	7
j) Universell utforming (UU)	7
k) Grunnforhold	7
l) Varelevering	7
m) Lekeplasser og minste uteoppholdsarealer (MUA)	7
n) Ladestasjoner for elbiler	8
§ 2 - BEBYGGELSE OG ANLEGG	8
2.1 Formålsområde B1 – boligbebyggelse	8
2.2 Formålsområde B2 – boligbebyggelse	8
2.3 Formålsområder BAV1-BAV3 – avløpsanlegg	8
2.4 Formålsområde BB1 – bevertning	8
2.5 Formålsområde BF1 – forretning	8
2.6 Formålsområde BKB1 - forretning/ kontor/ tjenesteyting	8
2.7 Formålsområde BKB2 – kontor/ lager	8
2.8 Formålsområde BKB3 - bolig/ kontor/ forretning	8
2.9 Formålsområde BKB4 - bolig/ forretning	9
2.10 Formålsområde BKB5 – bolig/forretning	9
2.11 Formålsområde BKB6 - bolig/ kontor/ forretning	9
2.12 Formålsområde BKB7 – bolig/forretning	9
2.13 Formålsområde BKB8 – angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	9
2.14 Formålsområde BKB9 – bolig/ forretning	9
2.15 Formålsområde BKB10 – angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	9

2.16 Formålsområde BKB11 – bolig/ kontor/ forretning	9
2.17 Formålsområde BKB12 – bolig/kontor/forretning	10
2.18 Formålsområde BKB13 – bolig/kontor/forretning	10
2.19 Formålsområde BKB14 – kontor/tjenesteyting	10
2.20 Formålsområde BKB15 – bolig/kontor/forretning	10
2.21 Formålsområde BKB16 – bolig/kontor/forretning	10
2.22 Formålsområde BKB17 – angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	10
2.23 Formålsområde BKB18 – bolig/kontor/forretning	10
2.24 Formålsområde BKB19 – bolig/kontor	10
2.25 Formålsområde BL1 - lager	11
2.26 Formålsområde BN1 - næringsbebyggelse	11
2.27 Formålsområde BOP1 – offentlig eller privat tjenesteyting	11
2.28 Formålsområde BOP2 – offentlig eller privat tjenesteyting	11
2.29 Formålsområde BOP3 – offentlig eller privat tjenesteyting	11
2.30 Formålsområde BLK1 – lekeplass	11
§ 3 – SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	11
3.1 Formålsområde SAA1 & SAA2 – angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre tiltak	11
3.2 Formålsområde SGG1 – gangareal	11
3.3 Formålsområde SGT1 – gatetun	12
3.4 Formålsområde SGT2 – gatetun	12
3.5 Formålsområde SHA1 – havn	12
3.6 Formålsområde SK1 – SK3 havn	12
3.7 Formålsområde SKH1 – SKH2 kollektivholdeplass	12
3.8 Formålsområde SKV1 – SKV5, SKV7, SKV8 og SKV10 vei	12
3.9 Formålsområde SKV6 vei	12
3.10 Formålsområde SKV9 vei (rundkjøring)	12
3.11 Formålsområde SPA1 – SPA6 parkering	12
3.12 Formålsområde SPP1, SPP3 og SPP4 parkeringsplass	12
3.13 Formålsområde SPP2 parkeringsplass	12
3.14 Formålsområde SPP5 parkeringsplass	12
3.15 Formålsområde ST/BLK1 torg med lekeplass	13

§ 4 – GRØNNSTRUKTUR	13
4.1 Formålsområde GP1 park	13
§ 5 – BRUK OG VERN AV SJØ- OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE	13
5.1 Formålsområde VHS1 – VHS2 havneområde i sjø	13
5.2 Formålsområde VHS3 havneområde i sjø	13
§ 6 – SIKRINGS- OG HENSYNSSONER	13
6.1 Sikringssoner H190_1 – H190_4 siktlinjer	13
6.2 Hensynssoner H570_1 – H570_11 bevaring kulturmiljø	13
§ 7 – REKKEFØLGEBESTEMMELSER	13
a) Makebytte, Havnegata og Markedsgata	13
b) Utbyggingsavtaler	13
c) Opparbeidingsplikt	13
d) Støyretningslinjer	13
e) Lekeplasser	13
TILHØRENDE RETNINGSLINJER	14
1. Viktige prinsipper for byutviklingen	14
2. Tilgjengelighet og universell utforming	14
3. Miljøgate og havnepromenade	14
4. Kaianlegg	15
5. Tilleggsutredninger	15

I

I henhold til plan- og bygningslovens (Pbl) § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense. Reguleringsstype er områderegulering, jf. Pbl. § 12-2.

II

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-5 er planområdet regulert til følgende formål:

Pbl. § 12-5. Nr. 1 Bebyggelse og anlegg (1000)

B1-B2	Boligbebyggelse
BAV1-BAV3	Avløpsanlegg
BB1	Bevertning
BF1-BF2	Forretninger
BKB1	Forretning/ kontor/ tjenesteyting
BKB2	Kontor/lager
BKB3	Bolig/forretning/kontor
BKB4	Bolig/forretning
BKB5	Bolig/forretning
BKB6	Bolig/kontor/forretning
BKB7	Bolig/forretning
BKB8	Angitt bebyggelse og anleggsformål m.m.
BKB9	Bolig/forretning
BKB10	Angitt bebyggelse og anleggsformål m.m.
BKB11	Bolig/kontor/forretning
BKB12	Bolig/forretning/kontor
BKB13	Bolig/forretning/kontor
BKB14	Kontor/tjenesteyting
BKB15	Bolig/forretning/kontor
BKB16	Bolig/forretning/kontor
BKB17	Angitt bebyggelse og anleggsformål m.m.
BKB18	Bolig/forretning/kontor
BKB19	Bolig/kontor
BL1	Lager
BN1	Næringsbebyggelse
BOP1-BOP3	Offentlig eller privat tjenesteyting

Pbl. § 12-5. Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (2000)

SAA1-SAA2	Angitte samferdselsanlegg
SGT1-SGT2	Gatetun
SGG1	Gangareal
SHA1	Havn
SK1-SK3	Kai
SKH1-SKH2	Kollektivholdeplass
SKV1-SKV10	Vei
SPA1-SPA6	Parkering
SPP1-SPP5	Parkeringsplasser
ST/BLK1	Torg med lekeplass

Pbl. § 12-5. Nr. 3 Grønnstruktur

GP1	Park
-----	------

Pbl. § 12-5. Nr. 6 Bruk- og vern av sjø- og vassdrag med tilhørende strandsone

VHS1-VHS3	Havneområde i sjø
-----------	-------------------

III

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-6 er området regulert til følgende hensynssoner:

H190_1 – H190_4	Sikringssone
H570_1 – H570_11	Bevaring kulturmiljø

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 2 er det gitt følgende bestemmelser om bruk og utforming av bygninger og arealformål i planområdet:

§ 1 - FELLESBESTEMMELSER

a) Estetiske krav

- Alle tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir mening, sammenheng og historisk tilknytning. Ny bebyggelse kan gis et variert formspråk.
- Bebyggelsen skal fortrinnsvis henvende seg direkte til gate eller plass/torg. Etasjer i plan med Markedsgata skal benyttes til detaljhandel. Kontor, annen virksomhet og leiligheter lokaliseres til øvrige etasjer.
- Ny bebyggelse skal utformes som selvstendige bygninger der dette er egnet, og byggelinje mot gate eller fortau følges. Bygninger skal i størst mulig grad ha gunstig orientering i forhold til sol (lys) og framherskende vindretning.
- I byggesaksbehandling skal kommunenes *form- og byggeskikkveileder* benyttes som retningslinje.

b) Byggegrenser mot vei og hav

- Minste byggegrense til midtpunkt vei settes til:
 - 10 meter for Havnegata og Markedsgata
 - 6 meter for V.D.Hals gate og Ranværingsgata (fra Havnegata til Markedsgata).
 - 7 meter for Richard Withs gate
 - 5 meter for Skarveien
- Ved bygging mot strandsonen skal bygg ligge minimum +3,5 meter over havnivå 0 definert som NN1954.

c) Støyforhold og luftforurensing

- Boliger som blir etablert må støysikres i forhold til uterom og innvendig opphold som sikrer boligen mot støy fra biltrafikk, skiptrafikk og annen naturlig næringsaktivitet. Det vises til utarbeidet støysonekart i planbeskrivelsens vedlegg 2. Støysonene er markert med rødt og gult. Rød sone, nærmest støykilden, angir et område som ikke er egnet til støyfølsomme bruksformål, og hovedregelen er at etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås. Gul sone er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.
- Støy:

Støynivået skal ikke overstige anbefalte verdier i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012). Dokumentasjon skal følge byggesaken.

 - Fasadetiltak og lokale skjærmer:

Konkret utforming og utførelse av avbøtende støytiltak avklares etter samråd med den aktuelle grunneier og i tråd med prinsippene i støyforskriften, og eventuelt gjennom byggesaksbehandling dersom tiltaket er søknadspliktig.
 - Bygårder i rød støysone:

Leiligheter som bygges med en fasade i rød støysone skal være gjennomgående og bør ha 50 % av oppholdsarealet mot stille side, minimum et soverom mot stille side. Fasade og vindusisolasjon i rød sone må ha økt lydisolasjon, jf. teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.
 - Bygårder i gul støysone:

Fasade og vindusisolasjon i gul sone må ha økt lydisolasjon, jf. teknisk forskrift til plan- og bygningsloven
 - Boliger skal dokumenteres å oppnå innendørs støynivå iht NS 8175, klasse C som tilsvarer 30 LpA,eq,24h(db). Maks støynivå for uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er for støykildene vei (55dB Lden), industri med (50dB Lden) og uten impulslyd 55 Lden. I soverom gjelder dessuten maksnivå fra utendørskilder 45 LpAmax (dB), natt kl. 23-07.
 - Kommunen kan, ved regulering eller tiltak etter Plan- og bygningslovens § 20-1, i områder med nærliggende trafikkårer eller annen støygenererende virksomhet, kreve at det utarbeides detaljert støysonekart eller foretas støymålinger med utgangspunkt i T-1442 *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*. Støydempende tiltak utformes med utgangspunkt i NS 8175
- Luftforurensing:

Luftforurensning skal ikke overskride anbefalte verdier gitt i retningslinje for luftkvalitet (T-1520). Forekomster av svevestøv (PM10) skal ikke overskride 35 µg/m³ 7 døgn per år, og nitrogenoksid (NO₂) skal ikke overskride 40 µg/m³ vintermiddel (1. nov. til 30. april). Dokumentasjon skal følge byggesaken.

d) Energi

- i. Innenfor nye byggeområder skal det som hovedregel installeres varmeanlegg som er forberedt for fjernvarme eller annen miljøvennlig varmekilde. Dette gjelder også for rehabilitering av eksisterende bygningsmasse med samlet gulvareal over 500 m². Sammen med byggesøknad eller detaljreguleringsforslag, skal det framlegges dokumentasjon som viser utbyggingens effekt- og energibudsjett. Det skal gjøres rede for alternative varmeanlegg.
- ii. Dersom det innføres konsesjonsområde for fjernvarme innenfor en eller flere delområder, har alle tilknytningsplikt til anlegget. Det kan gjøres unntak for mindre bebyggelse der det kan dokumenteres at alternativ løsning vil være miljømessig bedre..

e) Grønnstruktur og hensyn til biologisk mangfold

- i. Grønnstrukturen skal opparbeides samtidig med de øvrige tekniske anlegg. Det skal tillates tiltak for lek og rekreasjon der det anlegges parker.
- ii. Ved beplantning i områder som er åpen for allmennheten skal her settes ned plantetyper med lav spredningsevne slik at man unngår spredning av fremmedarter i stedenen natur. Hageavfall fra denne type områder må leveres godkjent miljøstasjon.
- iii. Planter fra lokal fauna skal vurderes brukt ved beplantning f.eks. rogn og bjørk.

f) Vegsystemer

- i. Statens vegvesens håndbøker er gjeldende ved etablering av nye kommunale veganlegg og rehabilitering av eksisterende kommunale veger inkl. gang/sykkelveger. Vegsystemene skal anlegges slik at disse er innbydende for myke trafikanter gjennom universell utforming, høy grad av trafikksikkerhet og hensynet til trygghet for barn og unge.
- ii. Vegsystemene skal prioritere hensynet til myke trafikanter først.
- iii. På strekningen fra Hurtigrutens hus og sørover langs Markedsgata til Skarveien skal det etableres en miljøgate som innbyr til lav fart, høy oppmerksomhet og hensyntaken til lokaltrafikk. Gata skal planlegges først og fremst ut fra hensynet til myke trafikanter og skal ha en høy trafikksikkerhet.
- iv. På strekningen Ranværingsgata fra Markedsgata til Havnegata skal det etableres enveiskjøring, der det er kun lov å kjøre ut fra Markedsgata.
- v. På strekningen fra Nordnes, terminalbyggets hovedutgang til Børøya, broparken skal det etableres en havnepromenade som er tilgjengelig for alle

g) Trafikkskilt, fasadeskilt og reklameinnretninger

Bestemmelsene har som formål å ivareta prinsippet om universelle utforming, trafikksikkerhet og en estetisk god utforming av skilt og reklame i felles omgivelser og offentlig rom i kommunen i samsvar med plan og bygningslovens §§ 1-1 og 30-3 og NS 3041-Skilting, Veiledning for plassering og detaljer.

- i. Det skal utarbeides en skiltplan og trafikkskilt plasseres i henhold til denne.
- ii. Det skal brukes maksimalt ett fasadeskilt pr. virksomhet pr. fasade hvor bygningen er oppført i regulert gateside. I tillegg kan det der det ligger til rette for det oppføres et uthengsskilt som skal være tilpasset gående. Der det er behov for og/eller gis tillatelse til plateskilt skal bakplaten være transparent (gjennomsiktig) eller ha farge som tilpasser seg bygningens farger og arkitektur.
- iii. Taksilt og skilt på gesims er ikke tillatt.
- iv. Skilt skal tilfredsstille kravene til trafikksikkerhet og viktige siktakser inn og ut av byrom og gater.
- v. Det tillates ikke temporære skilt på bygning unntatt ved større festivaler, idrettsarrangement, arrangement tilknyttet handelsstanden og lignende.
- vi. Skilt skal monteres og holdes i slik stand at fare eller annen vesentlig ulempe ikke oppstår for person eller eiendom. Det skal vedlikeholdes slik at innretningene ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.
- vii. Løse plakatrester og skilt og stativer som ikke er i bruk skal fjernes av de som har satt disse opp. Belysningsarrangement som ikke fungerer, skal slukkes inntil vedlikehold er utført.
- viii. For skilt som oppføres i tilknytning til byggearbeider og er tidsbegrenset til gjennomføringen av byggearbeidet kan det lempes på de estetiske krav. Slike skilt skal bare gi opplysninger om aktørene i byggeprosjektet og skal være godkjent av vegmyndighet der trafikksikkerheten kan være berørt. Er det flere aktører skal det utarbeides et felles skilt for disse.
- ix. Løsfot-reklame skal ikke oppføres i offentlig regulert vegareal (veg, fortau, rabatt) såfremt de ikke er godkjent i egen gatebruksplan/situasjonsplan. Når de plasseres på eiendommen skal de ikke være rettet mot trafikken/veifarende, men mot de gående. Plasseringen skal ivareta kravene til universell utforming og fjernes i butikkens stengetid.
- x. For bebyggelse som oppføres inntil regulert gateside skal skilt plasseres på fasaden i 1. etasje. Skilting for virksomheter over 1. etasje kan i tillegg markeres med vindusdekor i vinduene.
- xi. Frittstående skilt, med unntak av trafikkskilt og orienteringsskilt, tillates ikke innenfor området som omfattes av områdereguleringsplanen.
- xii. Plassering og endring av skilt- og reklameinnretninger er, i henhold til plan- og bygningslovens § 20-1, søknadspliktige.

h) Parkering

- i. Parkeringsanlegg skal ikke dominere byrommet og gatebildet. Nødvendige anlegg på markplan skal plasseres tilbaketrukket, fortrinnsvis bak bebyggelsen.
- ii. Følgende parkeringsnormer gjelder for næringsbebyggelse:
 - 1 p-plass pr 50 m² forretning,
 - 1 p-plass pr 50 m² kontor,

- 1 p-plass pr 100 m² lager,
- 1 p-plass pr 60 m² hotell.
- iii. For boligbebyggelse og leiligheter er kravet 1 p-plass pr 60 m² bruksareal og 2 motor-/ sykkelplasser pr 60 kvm bruksareal. For de øvrige delområder settes kravet av planutvalget i de enkelte prosjekt.
- iv. Frikjøp av parkeringsplasser, jf. pbl. § 28-7:
Byggherrer i sentrumsregulerte områder, som ikke kan oppfylle reguleringsplanens krav til biloppstillingsplasser for bebyggelsen på egen grunn eller på fellesareal, gis anledning til å benytte frikjøp. For hver manglende biloppstillingsplass innbetaler byggherren til kommunen et kontantbeløp etter gjeldende satser vedtatt av kommunestyret. Innbetalingen skjer etter nærmere fastsatte bestemmelser, og øremerkes fremtidige offentlige parkeringsanlegg.
- v. Sykkelparkering
Ved etablering av nye tiltak, og rehabilitering av eksisterende bygg og/eller arealer skal det avsettes areal til sykkelparkering.

i) Kulturminner og hensynssoner for kulturminner

- i. Dersom det under arbeid i marken skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/ uventede steinkonsentrasjoner må kulturminnemyndighetene underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken, jf. Kulturminnelovens § 8, andre ledd. Følgende pålegg skal formidles videre til dem som skal utføre arbeid i marken:
"Samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet, jf. Kulturminnelovens § 4 annet ledd. Samiske kulturminner er først og fremst fysiske spor, løse og faste, etter samisk virksomhet, men også immaterielle minner som for eksempel stedsnavn og lokal tradisjon hører inn under begrepet. For eksempel gammetufter, teltplasser, gravplasser, offersteder, fangstanlegg, bogasteller, melke- og merkeplasser, melke-, merke- og sperregjerder, sennegrasssteder, urtesamlingsplasser, seljebarkplasser, sagnsteder som hellige fjell, hellige innsjøer, muntlige fortellinger og joik knyttet til bestemte steder, lekeplasser for barn, møteplasser, spøkelsesplasser. Mange av disse er ikke funnet og registrert av kulturminnevernet ennå. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et fredet kulturminne eller sikringssonen på 5 meter rundt dette, jf. Kml. §§ 3 og 6".
- ii. H570_1 – H570_11 er hensynssoner for kulturmiljø. Følgende bestemmelser gjelder:
 - a. Bygninger innenfor hensynssonene skal ikke rives
 - b. Utearealene innenfor hensynssonene skal bestå slik som de er. Det tillates ikke nybygg, eller andre tiltak som kan forringe kulturmiljøet.
 - c. Bygningene tillates kun ombygd under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til dokumentert tidligere utseende.
 - d. Ved vedlikehold og reparasjoner skal mest mulig av eksisterende bygningselementer gjenbrukes.

j) Universell utforming (UU)

Bebyggelse/konstruksjoner/turveier og øvrige områder hvor folk ferdes skal utformes med prinsipper om tilgjengelighet for alle. Utearealer som er forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert bevegelseshemmede og orienteringshemmede. Det skal i søknader om tiltak redegjøres for hvordan universell utforming er ivarettatt.

k) Grunnforhold

- i. På siste plannivå skal grunnforholdene være vurdert og det skal være dokumentert at sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift (TEK10) § 7-3, er tilfredsstillt for planlagte byggetiltak
- ii. **Vurdering av fare for kvikkleireskred skal foreligge før detaljregulering sendes ut på høring**
- iii. **Hvis man finner kvikkleire må det utføres en vurdering av områdestabiliteten. Det må da vurderes om tiltaket er et K4 tiltak.**
- iv. Eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak (sikringstiltak) skal være beskrevet.
- v. Eventuelle fareområder må innarbeides i plankart som hensynssone med bestemmelser som ivaretar tilstrekkelig **sikkerhet**.
- vi. For utfylling i sjø kreves det at fare for kvikkleireskred vurderes spesielt.

l) Varelevering

- i. Det skal utarbeides plan for varelevering i Markedsgata. Dette skal gjøres i fremtidig detaljreguleringsplan for miljøgata.

m) Lekeplasser og minste uteoppholdsarealer (MUA)

- i. ~~Det skal etableres lekeplass på torgområdet tilsvarende 300 kvm. Denne skal betjene boliger i område BKB12 og BKB6. Det skal etableres lekeplass på torgområdet tilsvarende 300 kvm. Denne skal betjene boliger i område BKB10 og BKB5 (trykkeriet)~~
- ii. MUA skal være minst 20 % av bruksarealet for ny bebyggelse på en tomt, hvorav minst 50 % skal ligge på bakken.
- iii. Areal avsatt til lek og rekreasjon skal ha en hensiktsmessig lokalisering og utforming for ulike bruk for alle brukergrupper, uavhengig av alder og funksjonsdyktighet.
- iv. Areal avsatt til lek og rekreasjon skal som hovedregel ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng enn angitt må ha særskilte kvaliteter, for eksempel at et avgrenset område er egnet som akebakke.
- v. Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal være på bakkeplan. De mest solfylte og skjermede arealene skal forbeholdes lek og opphold. I forbindelse med søknad om oppføring av boliger og leiligheter skal det utarbeides et skyggediagram for det aktuelle tidsrommet. Skyggediagram skal vise solinnstråling på uterommet på det aktuelle tidspunktet. Skyggediagrammet skal bestå av et skyggekart og snitt retning SV-NØ som viser solhøyden på innslagstidspunktet. Uterommet skal ha følgende kvaliteter:
 - a. Arealet skal være variert og tilpasset utbyggingens størrelse.

- b. Arealet skal kunne opparbeides med nødvendig utstyr for lek, spill for barn og unge, sittegruppe, beplantning o.l.
- c. Arealet skal gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet.
- d. Arealet skal være skjermet fra trafikkfare og visuell støy.
- e. Arealet skal tilfredsstille nasjonale normer og anbefalinger knyttet til støy og annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.

n) Ladestasjoner for elbiler

- a. Det etableres ladestasjoner for el-bil på dertil egnet sted, slik at el-bil likestilles med andre biltyper. Dette kan ses i tilknytning til eksisterende bensinstasjoner

§ 2 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Formålsområde B1 – boligbebyggelse

- a) Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) skal være 35 %
- b) Tillatt maksimal etasjehøyde fra hovedinngang gateplan (gesimshøyde) er 6 meter, tilsvarende 2 etasjer
- c) Det stilles krav om detaljregulering av området dersom her planlegges vesentlige endringer av bygningsstrukturer og vei. Kommunen skal kontaktes ved planlagte tiltak for å vurdere om tiltaket er vesentlig.

2.2 Formålsområde B2 – boligbebyggelse

- a) Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) skal være 100 %
- b) Det skal etableres eget lekeareal i henhold til § 1 bokstav m.
- c) Tillatt maksimal etasjehøyde fra hovedinngang gateplan (gesimshøyde) er 6 meter, tilsvarende 2 etasjer
- d) Det stilles krav om detaljregulering av området dersom her planlegges vesentlige endringer av bygningsstrukturer og vei. Kommunen skal kontaktes ved planlagte tiltak for å vurdere om tiltaket er vesentlig.
- e) Dersom gårdeier velger å rive eksisterende bygg på GBnr. 65/169 skal nytt bygg være godt tilpasset miljøet og omkringliggende verneverdige bebyggelse.
- f) Dersom gårdeier velger å beholde eksisterende bygg på GBnr. 65/169 skal bygningens karakteristiske uttrykk bevares, og eventuelle tilbygg skal være godt tilpasset bygningen og omkringliggende verneverdige bebyggelse.

2.3 Formålsområder BAV1-BAV3 – avløpsanlegg

- a) Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) skal være 10 %

2.4 Formålsområde BB1 – bevertning

- a) Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) skal være 100 %
- b) Tillatt maksimal etasjehøyde fra hovedinngang gateplan (gesimshøyde) er 6 meter, tilsvarende 2 etasjer
- c) Formålsområdet er innenfor hensynssone kulturmiljø med tilhørende bestemmelser. Søknad om tiltak skal følge disse, jf. § 1 fellesbestemmelser bokstav i nr. II.
- d) Det stilles krav om detaljregulering av området dersom her planlegges vesentlige endringer av bygningsstrukturer og vei. Kommunen skal kontaktes ved planlagte tiltak for å vurdere om tiltaket er vesentlig.

2.5 Formålsområde BF1 – forretning

- a) Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) skal være 100 %
- b) Tillatt maksimal etasjehøyde fra hovedinngang gateplan (gesimshøyde) er 10 meter tilsvarende 3 etasjer målt fra Markedsgata
- c) Det stilles krav om detaljregulering av området dersom her planlegges vesentlige endringer av bygningsstrukturer og vei. Kommunen skal kontaktes ved planlagte tiltak for å vurdere om tiltaket er vesentlig.

2.6 Formålsområde BKB1 - forretning/ kontor/ tjenesteyting

- a) Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) skal være 85 %
- b) Tillatt maksimal etasjehøyde er 11 meter tilsvarende 3 etasjer målt fra planert terreng.
- c) Det stilles krav om detaljregulering av området dersom her planlegges vesentlige endringer av bygningsstrukturer og vei. Kommunen skal kontaktes ved planlagte tiltak for å vurdere om tiltaket er vesentlig.

2.7 Formålsområde BKB2 – kontor/ lager

- a) Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) skal være 70 %
- b) Tillatt maksimal etasjehøyde er 11 meter tilsvarende 3 etasjer målt fra fylkesveien
- c) Det stilles krav om detaljregulering av området dersom her planlegges vesentlige endringer av bygningsstrukturer og vei. Kommunen skal kontaktes ved planlagte tiltak for å vurdere om tiltaket er vesentlig.

2.8 Formålsområde BKB3 - bolig/ kontor/ forretning

- a) Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) skal være 70 %
- b) Tillatt maksimal etasjehøyde er 14 meter tilsvarende 4 etasjer målt fra tilliggende P-plass i øst

c) Det stilles krav om detaljregulering av området dersom her planlegges vesentlige endringer av bygningsstrukturer og vei. Kommunen skal kontaktes ved planlagte tiltak for å vurdere om tiltaket er vesentlig. Reglene om minste uteoppholdareal, jf. § 1 bokstav m. og parkeringsnorm, jf. § 1 bokstav h. presiseres.

2.9 Formålsområde BKB4 - bolig/ forretning

- a) Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) skal være 65 %
- b) Tillatt maksimal etasjehøyde er 14 meter tilsvarende 4 etasjer målt fra tiliggende P-plass i øst
- c) Det stilles krav om detaljregulering av området dersom her planlegges vesentlige endringer av bygningsstrukturer og vei. Kommunen skal kontaktes ved planlagte tiltak for å vurdere om tiltaket er vesentlig.

2.10 Formålsområde BKB5 – bolig/forretning

- a) Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) skal være 40 %
- b) Tillatt maksimal etasjehøyde er 6 meter/ 2 etasjer målt fra tiliggende gate i vest
- c) Formålsområdet er innenfor hensynssone kulturmiljø med tilhørende bestemmelser. Søknad om tiltak skal følge disse, jf. § 1 fellesbestemmelser bokstav i nr. II.
- d) Det stilles krav om detaljregulering av området dersom her planlegges vesentlige endringer av bygningsstrukturer og vei. Kommunen skal kontaktes ved planlagte tiltak for å vurdere om tiltaket er vesentlig.

2.11 Formålsområde BKB6 - bolig/ kontor/ forretning

- a) Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) skal være 100 %
- b) Tillatt maksimal etasjehøyde er 10 meter tilsvarende 3 etasjer målt fra tiliggende gate i vest
- c) Det stilles krav om detaljregulering av området dersom her planlegges vesentlige endringer av bygningsstrukturer og vei. Kommunen skal kontaktes ved planlagte tiltak for å vurdere om tiltaket er vesentlig. Reglene om minste uteoppholdareal, jf. § 1 bokstav m. og parkeringsnorm, jf. § 1 bokstav h. presiseres.

2.12 Formålsområde BKB7 – bolig/forretning

- a) Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) skal være 100 %
- b) Tillatt maksimal etasjehøyde er 6 meter tilsvarende 2 etasjer målt fra Havnegata.
- c) Det stilles krav om detaljregulering av området dersom her planlegges vesentlige endringer av bygningsstrukturer og vei. Kommunen skal kontaktes ved planlagte tiltak for å vurdere om tiltaket er vesentlig.

2.13 Formålsområde BKB8 – angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

- a) Tillatt virksomhet er offentlige formål samt kulturformål
- b) Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) skal være 100 %
- c) Tillatt maksimal etasjehøyde er 10 meter tilsvarende 3 etasjer målt fra tiliggende gate i vest
- d) Formålsområdet er innenfor hensynssone kulturmiljø med tilhørende bestemmelser. Søknad om tiltak skal følge disse, jf. § 1 fellesbestemmelsene bokstav i nr. II.
- e) Det stilles krav om detaljregulering av området dersom her planlegges vesentlige endringer av bygningsstrukturer og vei. Kommunen skal kontaktes ved planlagte tiltak for å vurdere om tiltaket er vesentlig.

2.14 Formålsområde BKB9 – bolig/ forretning

- a) Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) skal være 100 %
- b) Tillatt maksimal etasjehøyde er 10 meter tilsvarende 3 etasjer målt fra tiliggende gate i øst
- c) Det stilles krav om detaljregulering av området dersom her planlegges vesentlige endringer av bygningsstrukturer og vei. Kommunen skal kontaktes ved planlagte tiltak for å vurdere om tiltaket er vesentlig.

2.15 Formålsområde BKB10 – angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

- a) Tillatt virksomhet er galleri, kulturarrangementer samt kontor og tjenesteyting
- b) Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) skal være 70 %
- c) Tillatt maksimal etasjehøyde er 6 meter tilsvarende 2 etasjer målt fra tiliggende gate i øst.
- d) Deler av formålsområdet er innenfor hensynssone kulturmiljø med tilhørende bestemmelser. Søknad om tiltak skal følge disse, jf. § 1 fellesbestemmelser bokstav i nr. II.
- e) Gamle herredshuset skal bevares ved at eksteriøret skal bestå eller bringes tilbake til opprinnelig form.
- f) Det stilles krav om detaljregulering av området dersom her planlegges vesentlige endringer av bygningsstrukturer og vei. Kommunen skal kontaktes ved planlagte tiltak for å vurdere om tiltaket er vesentlig.

2.16 Formålsområde BKB11 – bolig/ kontor/ forretning

- a) Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) skal være 70 %
- b) Tillatt maksimal etasjehøyde er 10 meter tilsvarende 3 etasjer målt fra tiliggende planert terreng i øst.
- c) Formålsområdet er innenfor hensynssone kulturmiljø med tilhørende bestemmelser. Søknad om tiltak skal følge disse, jf. § 1 fellesbestemmelsene bokstav i nr. II.

d) Det stilles krav om detaljregulering av området dersom her planlegges vesentlige endringer av bygningsstrukturer og vei. Kommunen skal kontaktes ved planlagte tiltak for å vurdere om tiltaket er vesentlig.

2.17 Formålsområde BKB12 – bolig/kontor/forretning

- a) Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) skal være 100 %
- b) Tillatt maksimal etasjehøyde er 14 meter tilsvarende 4 etasjer målt for bygg vendt mot Ranværingsgata, 11 meter tilsvarende 3 etasjer for bygg vendt mot Havnegata og 6 meter tilsvarende 2 etasjer for bygg vent mot Markedsgata
- c) Det stilles krav om detaljregulering av området dersom her planlegges vesentlige endringer av bygningsstrukturer og vei. Kommunen skal kontaktes ved planlagte tiltak for å vurdere om tiltaket er vesentlig.
- d) Ved etablering av enveiskjøring i Ranværingsgata skal det vurderes om boliger mot Havnegata trenger støyavbøtende tiltak. Til grunn for vurderingen skal ligge nasjonal støyforskrift.
- e) Innkjørsel mellom Asplan Viak og Elkjøp avmerket AV1 i plankart er kun tilgjengelig for beboere i BKB12 og nødetatene. Det tillates ikke gjennomkjøring. Dette skal markeres med skilt.

2.18 Formålsområde BKB13 – bolig/kontor/forretning

- a) Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) skal være 50 %
- b) Tillatt maksimal etasjehøyde er 6 meter tilsvarende 2 etasjer målt fra planert terreng.
- c) Formålsområdet er innenfor hensynssone kulturmiljø med tilhørende bestemmelser. Søknad om tiltak skal følge disse, jf. § 1 fellesbestemmelsene bokstav i nr. II.
- d) Det stilles krav om detaljregulering av området dersom her planlegges vesentlige endringer av bygningsstrukturer og vei. Kommunen skal kontaktes ved planlagte tiltak for å vurdere om tiltaket er vesentlig.

2.19 Formålsområde BKB14 – kontor/tjenesteyting

- a) Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) skal være 100 %
- b) Tillatt maksimal etasjehøyde er 11 meter tilsvarende 3 etasjer for bygg vendt mot Markedsgata og 6 meter tilsvarende 2 etasjer målt fra Richard Withs gate
- c) Det stilles krav om detaljregulering av området dersom her planlegges vesentlige endringer av bygningsstrukturer og vei. Kommunen skal kontaktes ved planlagte tiltak for å vurdere om tiltaket er vesentlig.

2.20 Formålsområde BKB15 – bolig/kontor/forretning

- a) Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) skal være 100 %
- b) Tillatt maksimal etasjehøyde er 11 meter tilsvarende 3 etasjer for bygg vendt mot Markedsgata og 6 meter tilsvarende 2 etasjer målt fra Richard Withs gate
- c) Det stilles krav om detaljregulering av området dersom her planlegges vesentlige endringer av bygningsstrukturer og vei. Kommunen skal kontaktes ved planlagte tiltak for å vurdere om tiltaket er vesentlig.

2.21 Formålsområde BKB16 – bolig/kontor/forretning

- a) Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) skal være 90 %
- b) Tillatt maksimal etasjehøyde er 11 meter tilsvarende 3 etasjer målt fra gateplan.
- c) Det stilles krav om detaljregulering av området dersom her planlegges vesentlige endringer av bygningsstrukturer og vei. Kommunen skal kontaktes ved planlagte tiltak for å vurdere om tiltaket er vesentlig.
- d) Avkjørsel fra Ranværingsgata til Ranværingsgata 7 skal være avstengt.
- e) Byggegrense mot Fv82 skal følge formålsgrensen mellom formålene *Annen veggrunn-grønn* og *bolig/kontor/forretning* og skal ligge 30 meter fra midtlinje FV82.

2.22 Formålsområde BKB17 – angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

- a) Tillatte virksomheter er offentlige formål, forretninger og bolig
- b) Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) skal være 100 %
- c) Tillatt maksimal etasjehøyde er 11 meter tilsvarende 3 etasjer målt fra Markedsgata.
- d) Det stilles krav om detaljregulering av området dersom her planlegges vesentlige endringer av bygningsstrukturer og vei. Kommunen skal kontaktes ved planlagte tiltak for å vurdere om tiltaket er vesentlig.
- e) Kantparkering ved vei skal være langsgående.

2.23 Formålsområde BKB18 – bolig/kontor/forretning

- a) Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) skal være 100 %
- b) Tillatt maksimal etasjehøyde er 10 meter tilsvarende 3 etasjer målt fra tiliggende gate i øst
- c) Det stilles krav om detaljregulering av området dersom her planlegges vesentlige endringer av bygningsstrukturer og vei. Kommunen skal kontaktes ved planlagte tiltak for å vurdere om tiltaket er vesentlig.

2.24 Formålsområde BKB19 – bolig/kontor

- a) Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) skal være 40 %

- b) Tillatt maksimal etasjehøyde er 6 meter tilsvarende 2 etasjer målt fra Rich. Withs gate.
- c) Formålsområdet er innenfor hensynssone kulturmiljø med tilhørende bestemmelser. Søknad om tiltak skal følge disse, jf. § 1 fellesbestemmelsene bokstav i nr. II.
- d) Det stilles krav om detaljregulering av området dersom her planlegges vesentlige endringer av bygningsstrukturer og vei. Kommunen skal kontaktes ved planlagte tiltak for å vurdere om tiltaket er vesentlig.

2.25 Formålsområde BL1 - lager

- a) Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) skal være 100 %
- b) Tillatt maksimal etasjehøyde er 3 meter tilsvarende 1 etasje målt fra Havnegata.
- c) Formålsområdet er innenfor hensynssone kulturmiljø med tilhørende bestemmelser. Søknad om tiltak skal følge disse, jf. § 1 fellesbestemmelser bokstav i nr. II.
- d) Det stilles krav om detaljregulering av området dersom her planlegges vesentlige endringer av bygningsstrukturer og vei. Kommunen skal kontaktes ved planlagte tiltak for å vurdere om tiltaket er vesentlig.

2.26 Formålsområde BN1 - næringsbebyggelse

- a) Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) skal være 100 %
- b) Tillatt maksimal etasjehøyde er 4 meter tilsvarende 1 etasje målt fra tiliggende planert flate.
- c) Det stilles krav om detaljregulering av området dersom her planlegges vesentlige endringer av bygningsstrukturer og vei. Kommunen skal kontaktes ved planlagte tiltak for å vurdere om tiltaket er vesentlig.

2.27 Formålsområde BOP1 – offentlig eller privat tjenesteyting

- a) Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) skal være 90 %
- b) Tillatt maksimal etasjehøyde er 30 meter målt fra panert terreng.
- c) Det stilles krav om detaljregulering av området dersom her planlegges vesentlige endringer av bygningsstrukturer og vei. Kommunen skal kontaktes ved planlagte tiltak for å vurdere om tiltaket er vesentlig.

2.28 Formålsområde BOP2 – offentlig eller privat tjenesteyting

- a) Formålsområdet er avklart for endelig utbygging
- b) Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) skal være 100 %
- c) Tillatt maksimal etasjehøyde er 30 meter målt fra panert terreng.
- d) Det stilles krav om detaljregulering av området dersom her planlegges vesentlige endringer av bygningsstrukturer og vei. Kommunen skal kontaktes ved planlagte tiltak for å vurdere om tiltaket er vesentlig.

2.29 Formålsområde BOP3 – offentlig eller privat tjenesteyting

- a) Konstruksjonen er pr. dato for vedtak av planbestemmelser oppført og utformet som en igjenkledd bru over fylkesvei mellom formålsområde BOP1 og BOP2. Konstruksjonen brukes som kombinert som passasje mellom BOP1 og BOP2 og rom for undervisning, og skal ha slik bruk i fremtiden.
- b) Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) skal være 100 %
- c) Tillatt minsthøyde over fylkesvei er 7 meter målt fra midtpunkt vei til konstruksjonens nederste ytterflate
- d) Det stilles krav om detaljregulering av området dersom her planlegges vesentlige endringer av bygningsstrukturer og vei. Kommunen skal kontaktes ved planlagte tiltak for å vurdere om tiltaket er vesentlig.

2.30 Formålsområde BLK1 – lekeplass

- a) Maksimal utnyttelsesgrad (BYA) skal være 100 %
- b) Lekeplassen skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare
- c) Det stilles krav om detaljregulering av området som skal gjøres i detaljreguleringsplan for miljøgata

§ 3 – SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Formålsområde SAA1 & SAA2 – angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre tiltak

- a) Det stilles krav om detaljregulering for fremtidig miljøgate
- b) Det skal være enveiskjøring i Markedsgata f.o.m. T-kryss Havnegata/Markedsgata t.o.m. T-kryss Markedsgata/Ranværingsgata. Kjøreretning er fra nord mot sør. Det er ikke tillatt med gjennomgangstrafikk for tyngre kjøretøyer i den delen av Markedsgata og Ranværingsgata som blir miljøgate. Unntaket er kjøretøy som leverer varer til butikker i sentrum.
- c) Det skal være tidsbegrenset parkering i område SAA1 og SAA2

3.2 Formålsområde SGG1 – gangareal

- a) Gangarealet er offentlig og skal være tilgjengelig for alle
- b) Det stilles krav om detaljregulering dersom gangarealet skal endres

3.3 Formålsområde SGT1 – gatetun

- a) Det stilles krav om detaljregulering dersom gatetunet skal endres

3.4 Formålsområde SGT2 – gatetun

- a) Det stilles krav om detaljregulering av området som skal inngå i fremtidig miljøgate

3.5 Formålsområde SHA1 – havn

- a) Det stilles krav om detaljregulering av området dersom her planlegges vesentlige endringer. Kommunen skal kontaktes ved planlagte tiltak for å vurdere om tiltaket er vesentlig.
- b) Det stilles krav om grunnundersøkelser ved utvidelse- eller vesentlige oppgraderinger av kai

3.6 Formålsområde SK1 – SK3 havn

- a) Det stilles krav om detaljregulering av området dersom her planlegges vesentlige endringer. Kommunen skal kontaktes ved planlagte tiltak for å vurdere om tiltaket er vesentlig.
- b) Det stilles krav om grunnundersøkelser ved utvidelse- eller vesentlige oppgraderinger av kai
- c) SK3: Det gis anledning å etablere drivstoffanlegg for småbåter i området. Slik etablering vil utløse krav om detaljregulering.

3.7 Formålsområde SKH1 – SKH2 kollektivholdeplass

- a) Det stilles krav om detaljregulering av området dersom her planlegges vesentlige endringer. Kommunen skal kontaktes ved planlagte tiltak for å vurdere om tiltaket er vesentlig.
- b) Det stilles krav om grunnundersøkelser ved utvidelse- eller vesentlige oppgraderinger av holdeplasser
- c) Bygging av kollektivholdeplass skal følge gjeldende håndbøker fra Statens vegvesen
- d) Krysningsspunkt over Havnegata skal etableres og markeres som fotgjengerovergang.
 - Midtpunkt for nordre fotgjengerovergang ved Markedsbrygga skal være Georef.: EU89/UTM-sone33, N=7606118,02/ Ø=496487,77
 - Midtpunkt for søndre fotgjengerovergang vest av p-plass ved torget skal være Georef.: EU89/UTM-sone33, N=7606054,04/ Ø=496492,96
 - Krysninger er for øvrig markert i plankart.

3.8 Formålsområde SKV1 – SKV5, SKV7, SKV8 og SKV10 vei

- a) Det stilles krav om detaljregulering av området dersom her planlegges vesentlige endringer. Kommunen skal kontaktes ved planlagte tiltak for å vurdere om tiltaket er vesentlig.
- b) Det stilles krav om grunnundersøkelser ved utvidelse- eller vesentlige oppgraderinger av veisystem

3.9 Formålsområde SKV6 vei

- a) Gata er enveiskjørt med kjøreretning mot sør/øst
- b) Det stilles krav om detaljregulering av området dersom her planlegges vesentlige endringer. Kommunen skal kontaktes ved planlagte tiltak for å vurdere om tiltaket er vesentlig.
- c) Det stilles krav om grunnundersøkelser ved utvidelse- eller vesentlige oppgraderinger av veisystem

3.10 Formålsområde SKV9 vei (rundkjøring)

- a) Formålsområdet er inntegnet i plankart for endelig utbygging
- b) Det stilles krav om grunnundersøkelser før rundkjøring etableres

3.11 Formålsområde SPA1 – SPA6 parkering

- a) Forbindelse mellom SPA3 og V.D.Hals gate skal fysisk sperres for gjennomkjøring
- b) Det skal være tidsbegrenset parkering i område SPA2
- c) SPA6 skal være privat parkering for næringsvirksomhet i Richard Withs gate 26

3.12 Formålsområde SPP1, SPP3 og SPP4 parkeringsplass

- a) Parkeringsplasser skal være åpne for allmenheten

3.13 Formålsområde SPP2 parkeringsplass

- a) Parkeringsplasser skal være reservert beboere og besøkende ved Stokmarknes brygge

3.14 Formålsområde SPP5 parkeringsplass

- a) Det tillates ikke parkering for personbiler annet enn ved av/pålasting av tyngre varer fra virksomhet i Havnegata 11. Videre tillates parkering for varebil som skal forsyne virksomhet i Havnegata 11 med varer.

3.15 Formålsområde ST/BLK1 torg med lekeplass

- a) Formålsområdet skal inngå i detaljregulering for fremtidig miljøgate og skal ha både torg og lekeplass
- b) I detaljreguleringen skal formålsområdet sikres mot veiarealer for kjøretøy slik at man forebygger ulykker og trafikkuhell
- c) I detaljreguleringen skal hensynet til støy- og støvforurensing tillegges avgjørende vekt

§ 4 – GRØNNSTRUKTUR

4.1 Formålsområde GP1 park

- a) Det stilles krav om detaljregulering av området dersom her planlegges vesentlige endringer. Kommunen skal kontaktes ved planlagte tiltak for å vurdere om tiltaket er vesentlig.

§ 5 – BRUK OG VERN AV SJØ- OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

5.1 Formålsområde VHS1 – VHS2 havneområde i sjø

- a) Områdene skal benyttes fortrinnsvis til havgående næringstrafikk

5.2 Formålsområde VHS3 havneområde i sjø

- a) Området skal benyttes fortrinnsvis til mindre havgående fartøy som private småbåter o.l.

§ 6 – SIKRINGS- OG HENSYNSSONER

6.1 Sikringssoner H190_1 – H190_4 siktlinjer

- a) Tiltak i siktsonene som forringer utsikten skal unngås.
- b) Det skal være frisksoner i veikryss. Område regulert til frisksone skal være fri for vegetasjon og sikthindrende gjenstander i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegplan.

6.2 Hensynssoner H570_1 – H570_11 bevaring kulturmiljø

- a) Det vises til § 1 fellesbestemmelser bokstav i nr. II.
- b) For H570_2 Karet/Wiiks gjelder følgende:
Kulturminnet skal benyttes som fortøyningspunkt for større fartøy. Det må ikke etableres tiltak på- eller ved siden av konstruksjonen som kan vanskeliggjøre sikker fortøyning.

§ 7 – REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) Makebytte, Havnegata og Markedsgata

Før del av Ranværingsgata gjøres enveiskjørt og miljøgate etableres må der være gjennomført makebytte (omklassifisering) av fylkesvei og kommunal vei.

b) Utbyggingsavtaler

Etablering av teknisk infrastruktur innen de enkelte utbyggingsområder i sentrum sikres via utbyggingsavtaler. Teknisk infrastruktur omfatter også "grønne" arealer som parker, møteplasser, torg og lekeplasser

c) Opparbeidingsplikt

Det skal stilles krav om opparbeidet gateareal, fortau med grønnstruktur, park eller lekeplasser langs utbyggingsområder/tomter før bygge/anleggstiltaket kan benyttes

d) Støyretningslinjer

Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor rød og gul støysone skal det dokumenteres at nasjonal støyretningslinje er overholdt. Eventuelle avbøtende tiltak skal være utført før brukstillatelse gis.

e) Lekeplasser

Før nye- eller restaurerte boliger og leiligheter kan tas i bruk skal uteområde for lekeplass være etablert.

Tilhørende retningslinjer

Retningslinjene er ikke juridisk bindende. De kan ikke benyttes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men er førende for videre planlegging og forvaltning.

1. Viktige prinsipper for byutviklingen

- a) Stokmarknes identitet er knyttet til sjøveis kommunikasjoner og handel. Byutviklingen skal ta utgangspunkt i dette i tillegg til viktige naturverdier som himmel, hav, og stedets fysiske tilknytning til havet
- b) Tettstedet skal styrkes gjennom konsentrasjon av ny bebyggelse, ombygging, rehabilitering mv i sentrumsområdene.
- c) Detaljhandel er det viktigste element for å opprettholde og videreutvikle byen som en aktiv og levende plass for borgerne og besøkende. Derfor skal slik virksomhet som hovedregel lokaliseres i gateplan med publikumsfront mot Markedsgata, Richard Withs gate, Ranværingsgata, Skarveien eller Havnegata.
- d) Dermed skal byutviklingen bidra til økt folkehelse gjennom at man tilrettelegger arealer for fysisk aktivitet, rekreasjon og opphold.
- e) Økt trivsel skal oppnås gjennom levende torghandel, kulturaktiviteter, fysisk estetikk, grønne kvaliteter og gode siktlinjer i veibildet og mot sjøen. Torget er byens senter.
- f) En blanding av bolig og næringsformål er ønskelig, men næringsvirksomhet skal prioriteres først.
- g) Det skal legges vekt på tilrettelegging for myke trafikanter gjennom trafiksikre løsninger som også innbyr til fysisk aktivitet og rekreasjon.
- h) Samspill mellom eldre og ny bebyggelse søkes oppnådd ved tidsmessig kontrast, slik at de forskjellige tidsepoker synliggjøres.
- i) På plankartet er vist torg, gatetun og grøntområder med nåværende og framtidige gangforbindelser. Disse skal utvikles med tanke på å oppfylle behovet for ulike funksjoner og aktiviteter, og være allment tilgjengelige
- j) Byrom og møteplasser skal avgrenses og utformes med brukervennlig funksjon med estetisk kvalitet og varig materialstandard. Det settes også krav til bruk av vegetasjon som er tilpasset alle brukergrupper

2. Tilgjengelighet og universell utforming

For alle planer etter plan- og bygningsloven som fremmes for behandling, skal det foreligge en vurdering om tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede, er ivarettatt. Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafiksikkert og lett fattbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og viktige målepunkt. Universell utforming i produkter, kommunikasjonsmidler og bygde omgivelser skal være slik at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpasning og spesiell utforming. De valgte løsninger skal baseres på følgende prinsipper:

- a) Like muligheter for bruk
- b) Fleksibel i bruk
- c) Enkel og intuitiv i bruk
- d) Lettfattelig og forståelig informasjon
- e) Toleranse for feil
- f) Lav fysisk anstrengelse
- g) Størrelse og plass for tilgang og bruk

3. Miljøgate og havnepromenade

a) Miljøgate i Markedsgata:

Det skal etableres en miljøgate i formålsområde SAA fra Hurtigrutens hus, langs Markedsgata til Skarveien. En miljøgate er en veg der gjennomkjøring er tillatt, men hvor vegen er bygget om slik at den innbyr til lav fart, høy oppmerksomhet og hensyntaken til lokaltrafikk. Følgende momenter må bestrebes inntatt ved prosjektering av denne:

1. Tilstrekkelige arealer til gående og syklende. Plass til flere sykkelstativ
2. Opphøyde gangfelt kombinert med fotgjengerovergang for å bremse farten til kjøretøy, samt å sikre lettere veikryssing for bevegelseshemmede
3. Gode kontraster i veidekket, fortau med ledelinjer og tydelig skilting av hensyn til svaksynte
4. Gjennomgående kantstein på sideveger i kryss for å understreke vikeplikt
5. Oppmerking av parkeringsplasser, kombinert med forbud mot å parkere utenfor oppmerkede plasser
6. Hensiktsmessig beplantning av planter og trær samt møblering av fortau. 150 meter mellom hver hvilebenk.
7. Tilstrekkelig belysning
8. Nøkt gatekonstruksjon slik at vintervedlikehold blir lettere

b) Havnepromenade fra Nordnes til Børøya:

Sammenhengende havnepromenade skal utvikles og videreføres fra terminalbyggets hovedutgang på Nordnes til broparken på Børøya. Tilrettelegging og opparbeiding av havnepromenade, og allment tilgjengelige soner i tilknytning til disse, kan få følger for planlegging og tiltak i områder som grenser til sjø. Leiligheter tillates ikke i direkte tilknytning til havnepromenaden (gateplan). Fasader mot havnepromenaden skal utformes med stor vekt på estetisk kvalitet. På gateplan skal bygningene ha en åpen og inviterende karakter, fortrinnsvis tilrettelagt for forretning, servering, tjenesteyting o.l.

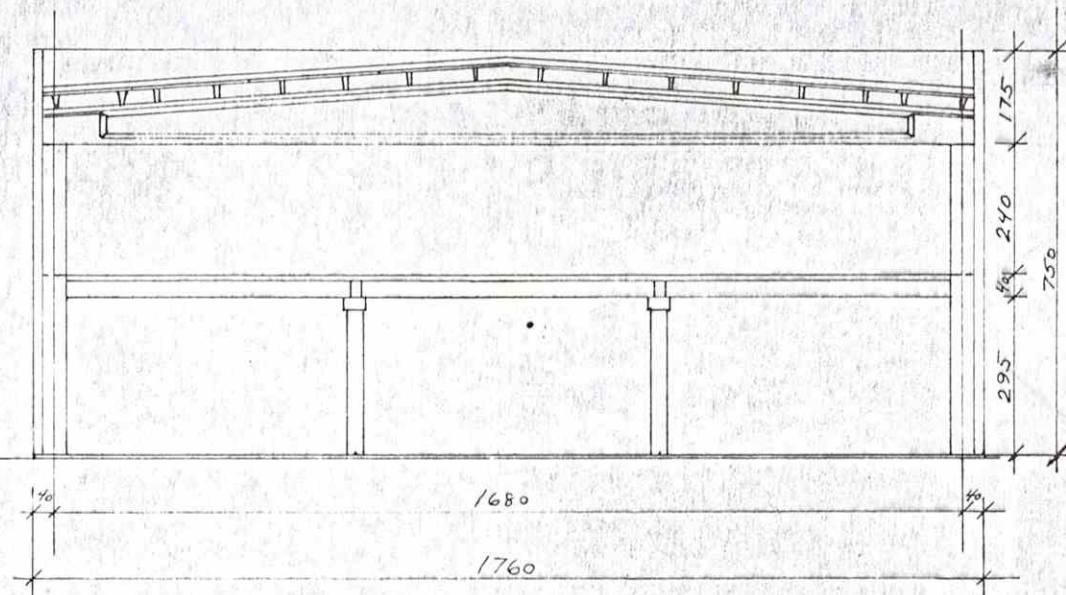
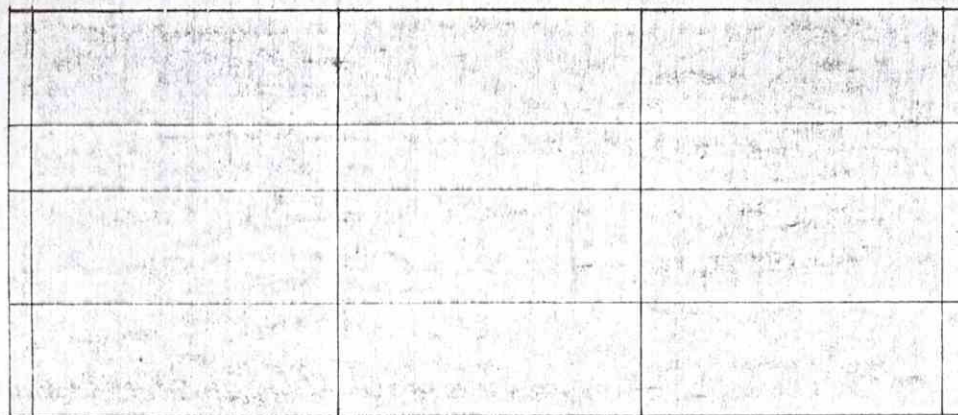
4. Kaianlegg

Det tas sikte på å etablere en forlengelse av eksisterende småbåt- og besøkskai sør av Markedsbrygga, samt utenfor Rødbrygga. Følgende momenter må bestrebes inntatt ved prosjektering av disse:

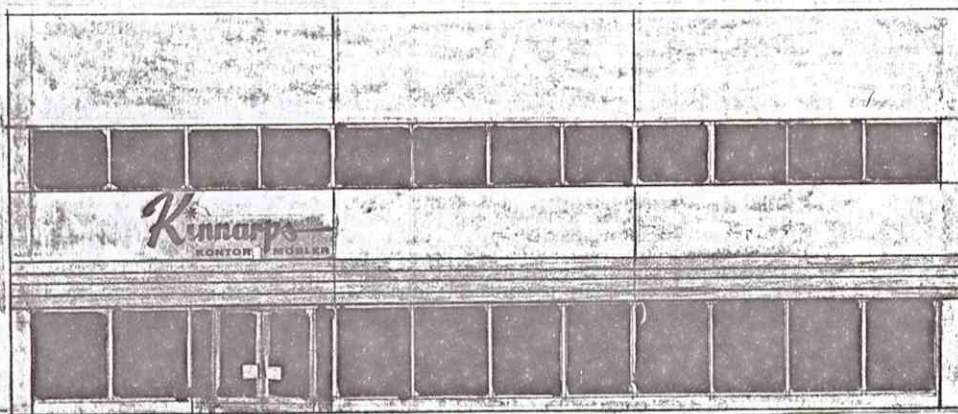
- a) Anleggene må ha god kvalitet både funksjonelt og estetisk.
- b) Anleggene må ha god oppankring og/eller feste av hensyn til vær og anleggenes stabilitet
Evt. ankerfester merkes godt slik at båter ikke skades når man legger til/fra anlegget.
- c) Anleggene må ha god skilting, ledelinjer for synshemmede, og sperrekanter for rullestolbrukere. På hver plass må det tilrettelegges anretninger som gjør det mulig for av/påstigning for de med nedsatt funksjonsevne.
- d) Vet et av anleggene skal det være mulighet for påfylling av drivstoff samt vann. Videre skal det være muligheter for tømning av toalettbeholder og avfall på godkjent måte.

5. Tilleggsutredninger

- a) Parkeringsanalyse:
Det skal utarbeides en egen parkeringsanalyse for Stokmarknes sentrum m/ forslag til tiltak. Analysen skal også inneholde parkeringsforhold for biler. Analysen skal si noe om dagens situasjon, og komme med forslag til løsninger på parkeringsforhold i dag og i fremtiden.
- b) Trafikkskiltplan:
Det skal utarbeides trafikkskiltplan for Stokmarknes sentrum. Skiltplanen skal bidra til at trafikkbildet i fremtiden fremstår som tydeligere, tryggere og mer informativt.
- c) Form- og byggeskikkveileder:
Det skal utarbeides en form- og byggeskikkveileder for Stokmarknes sentrum. Denne skal benyttes i byggesaksbehandlingen, og bidra til at Stokmarknes får bedre estetiske kvaliteter enn i dag. Veilederen skal benyttes som grunnlag ved utarbeidelse av planbestemmelser for den enkelte detaljregulering.
- d) Andre utredninger:
 - 1. Drivstoffanlegg for småbåter i Stokmarknes sentrum v/ Markedsbrygga
 - 2. Plassering av ladestasjoner for el-biler i Stokmarknes
 - 3. Tømmestasjon for bobil og caravan i eller utenfor sentrum
 - 4. Utredning om alternative energikilder og sprednett for disse.



SNITT



BETONGDIVISJONEN

Avdeling NORBET
Telefon (082) 72191-72192 723/9
RØDSKJÆR, 9430 GAUSVIK

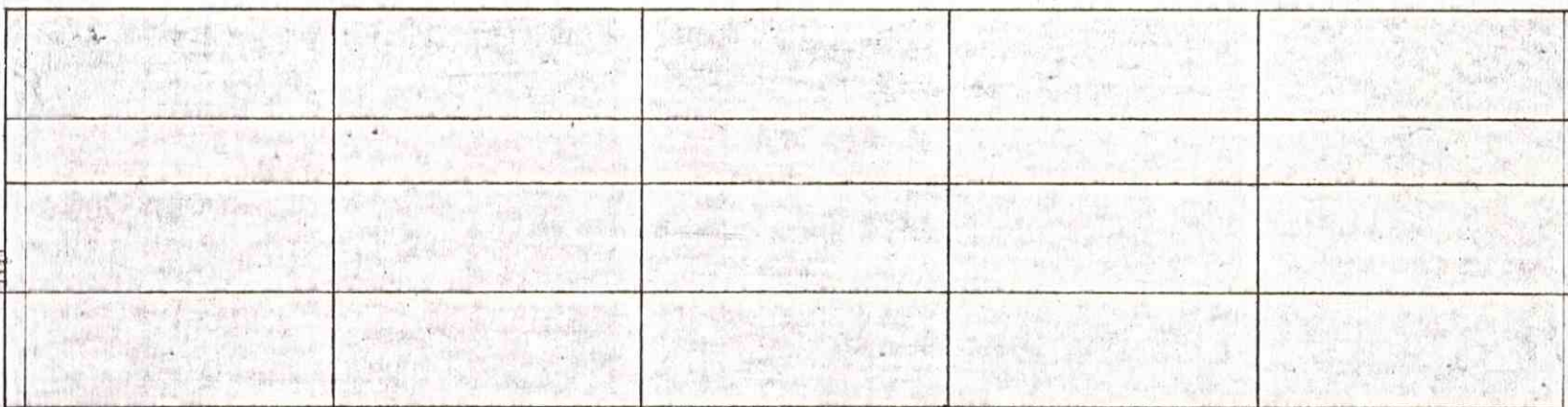
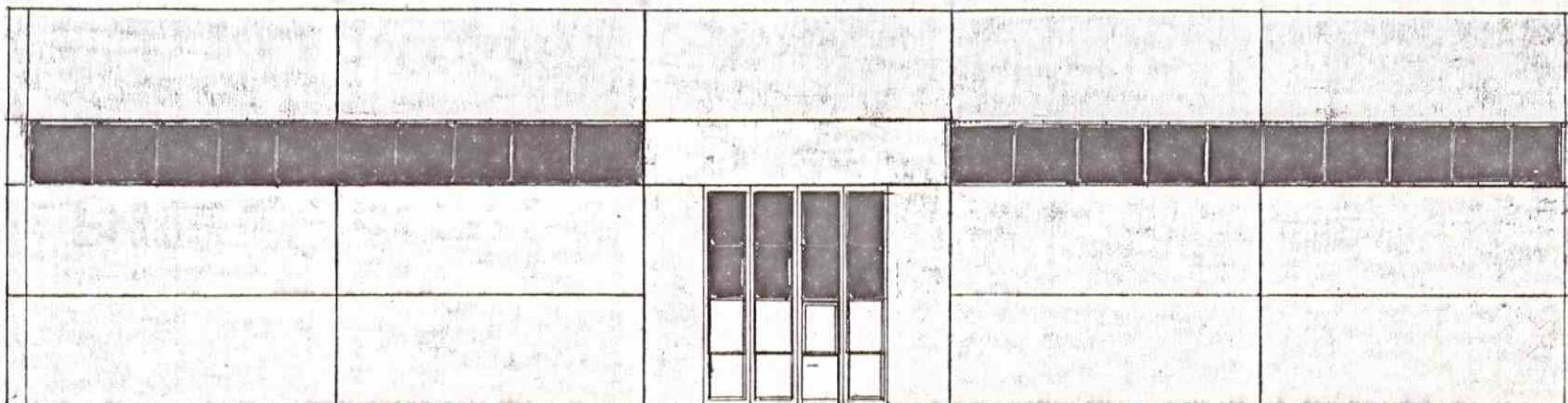
Målestokk	Tegn. 1/50	Ktr.
M 1:100	Trac.	
	Ktr.	

Erstatning for:

WEDDING MØBLER

FASADER,
SNITT

Erstattet av:



BETONGDIVISJONEN

Avdeling NORBET
Telefon (062) 72191-72192 72319
RØDSKJÆR, 9430 GAUSVIK

Målestokk	Tegn. 1/3-70	K. ref.
M=1:100	Trac.	
	Kfr.	

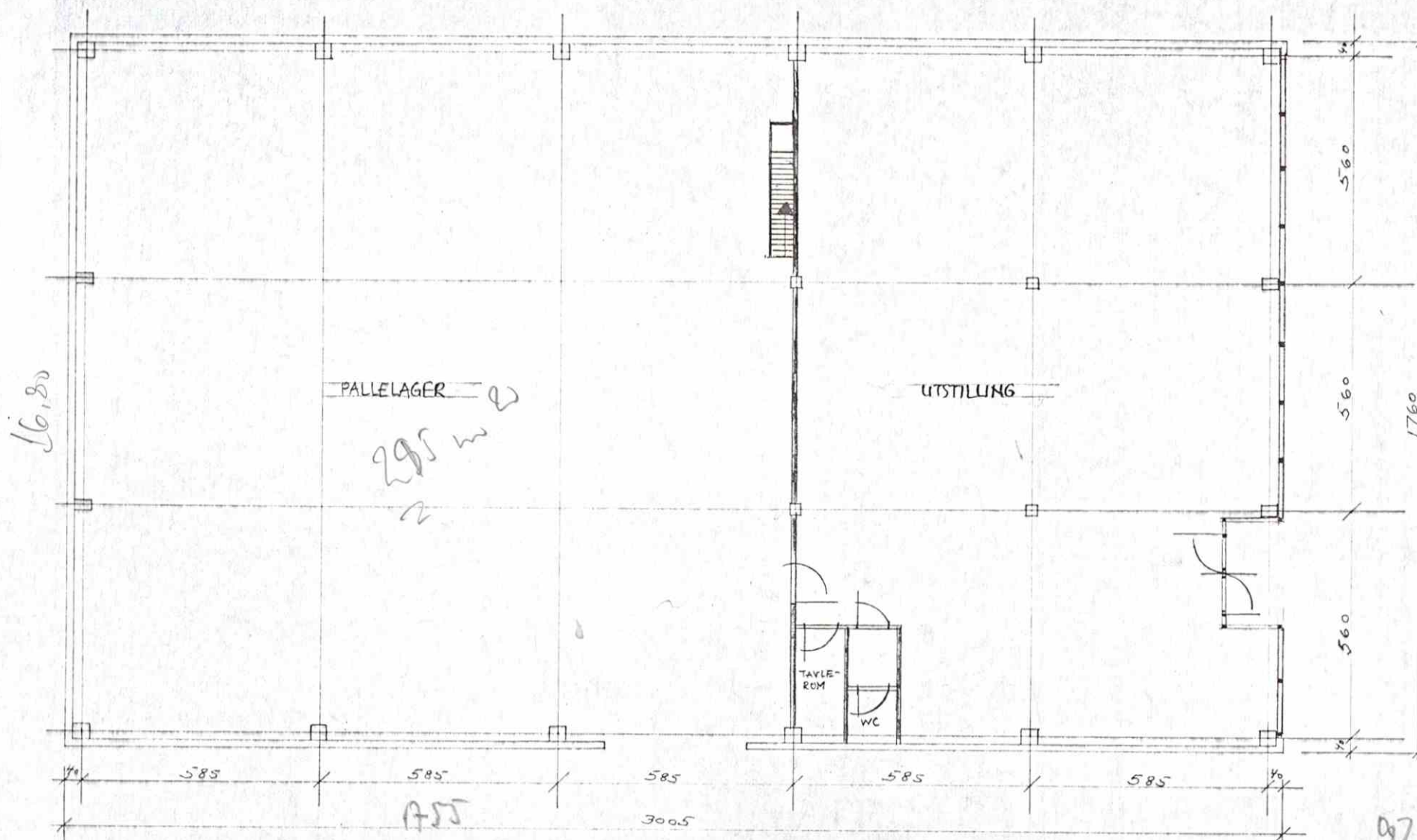
Erstatning for:

WEDDING MØBLER

FASADER

Erstattet av:

98258707 06R



BETONGDIVISJONEN

Afdeling NORBET
Telefon (082) 72191-72192 72319
RØDSKJÆR, 9430 GAUSVIK

Målestokk 1:100	Tegn. 1/3-21 A22
Trac.	
Kfr.	

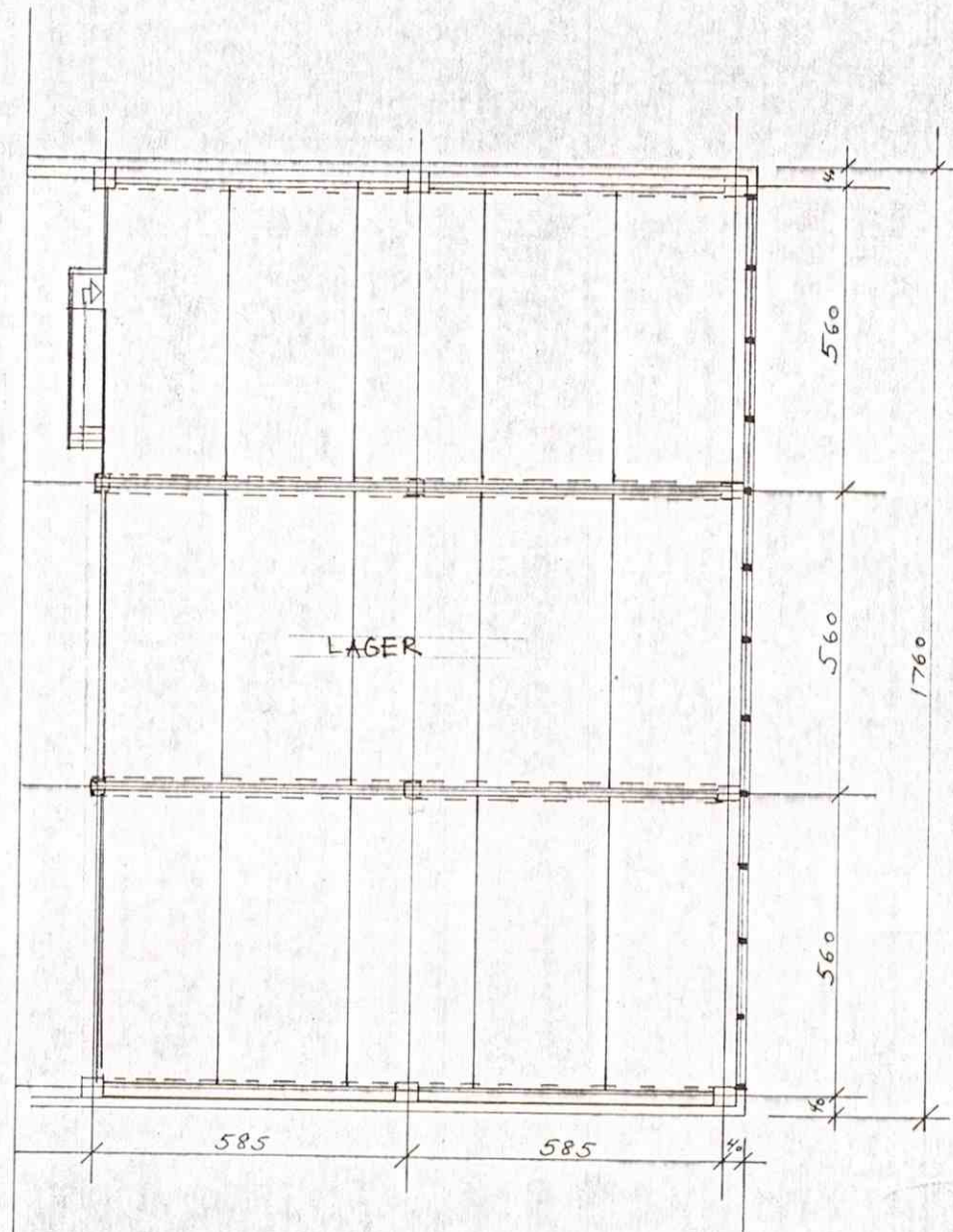
Erstatning for:

WEDDING MØBLER

PLAN

BW : 44. 92448544

Erstattet av:



BETONGDIVISJONEN

Avdeling NORBET
Telefon (082) 72191 - 72192
RØDSKJÆR, 9430 GAUSVIK

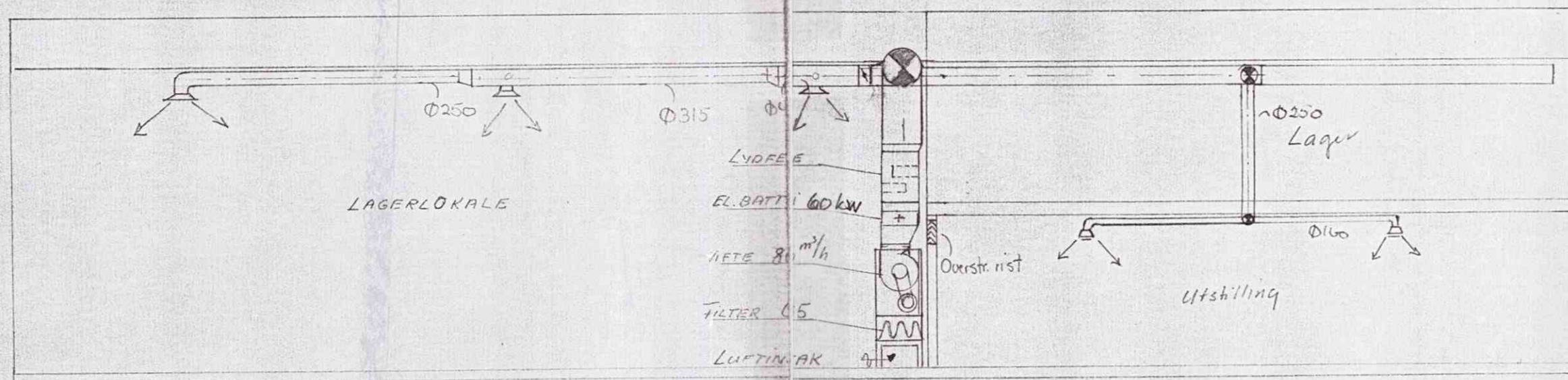
Målestokk	Tegn. 1/30	Ktr.
M-f. 100	Trac.	
	Kfr.	

Erstatning for:

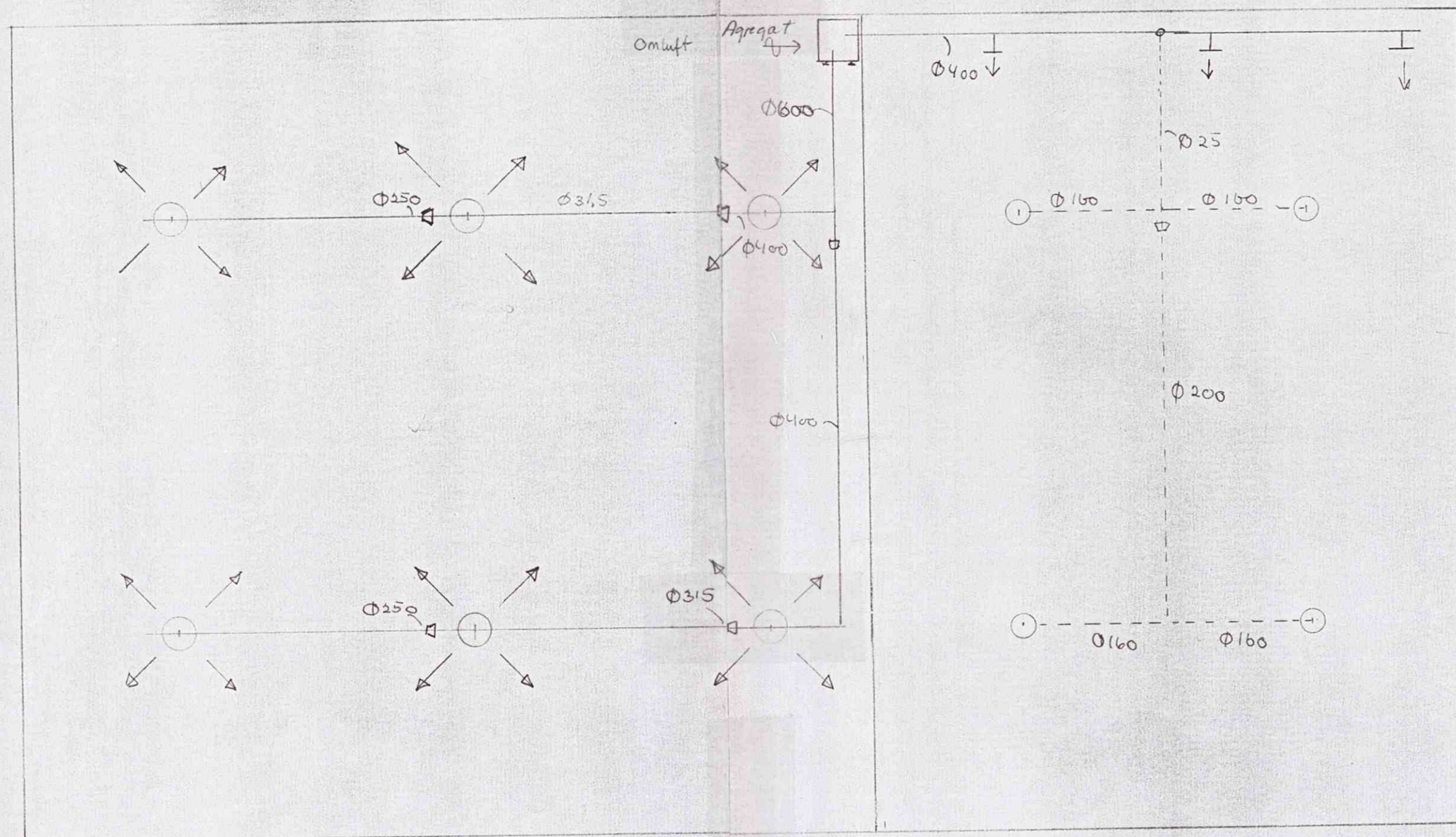
WEDDING MØBLER

PLAN—
MESSANIN

Erstattet av:



WEDDING MÖBLER A/S	
MÅL 1:100	DATO 6/2-79
SMITT	



WEDDING MÖBLER A/S	
MÅL 1:100	DATO 6/2-79
Plan	



Prosjektnummer	Tegningsnummer	Rev.
10871	003	3

1: Nye garderobe - port og y-dør	ØJ	15.09.2014
2: Dører oppdelt	ØJ	23.09.2014
3: Eigne dusjrom + vasker	ØJ	02.10.2014

Hadsel Maskin AS Rich Withs gt 23 Garderobebygg Garderoen Boksone 65/795		
Tegningsinnhold Plan 1 i 1:50	Dato 10.09.2014	Rev. ØJ BS
SIBSAS Postboks 28, 8455 Skjerve Tlf 76 16 07 90 Fax: 76 16 07 91, e-post: post@sibsas.no		
Prosjektnummer	Tegningsnummer	Rev.
10871	003	3



Prosjektnummer: 10871
Tegningsnummer: 003
Rev: A

AS BUILT

1: Nye garderobes - port og y-dør	ØJ	15.09.2014
2: Dører oppdelt	ØJ	23.09.2014
3: Egne dusjrom + vasker	ØJ	02.10.2014
A: As Built	ØJ	12.01.2015

Hadsel Maskin AS
Rich Withs gt 23
Garderobeanlegg

65/795

Prosjekt: 10871

Plan 1 i 1:50

10.09.2014

1:50

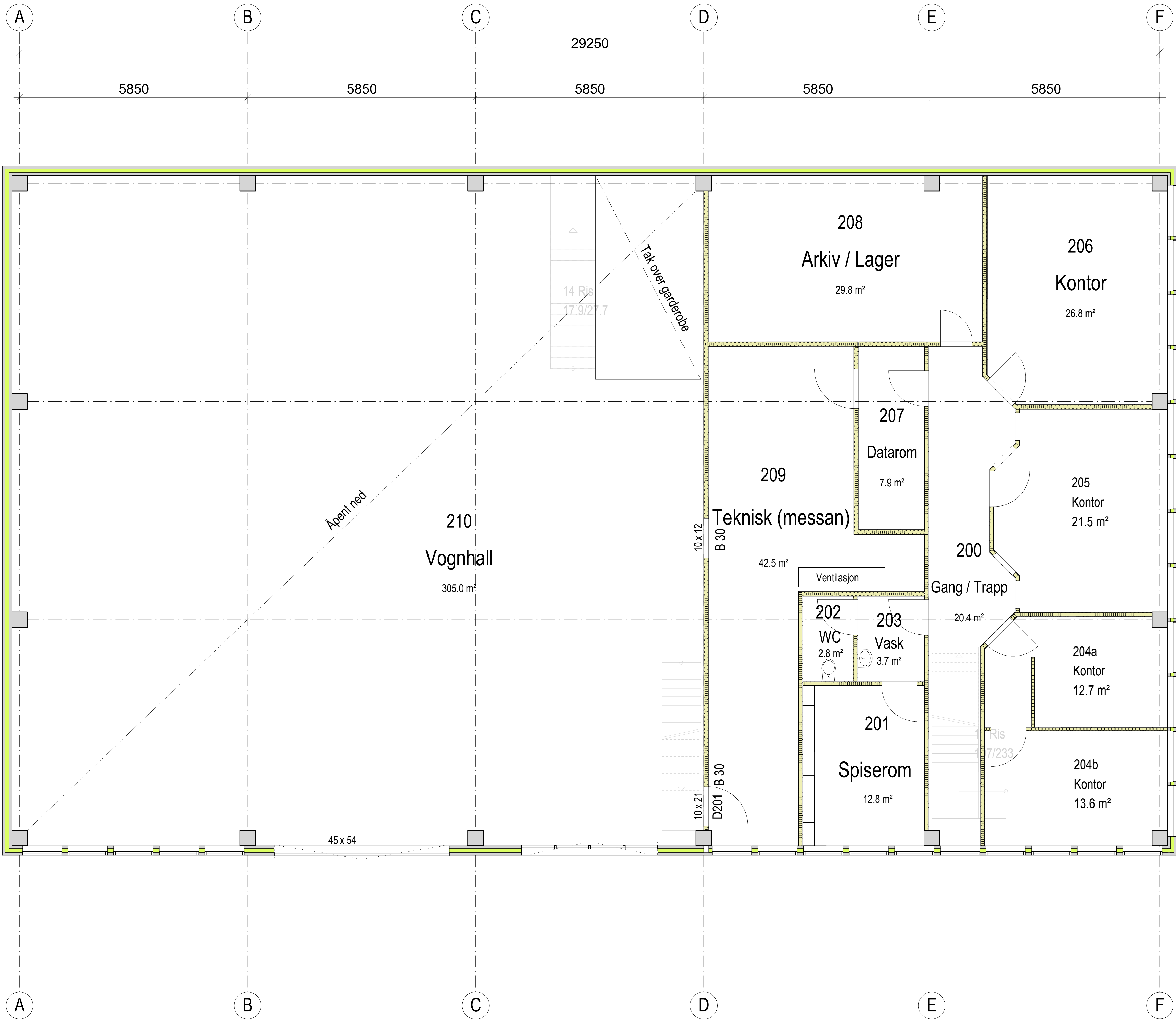
ØJ

BS

SIBSAS

Postboks 28, 8455 Skjerve, Hordaland
Tlf: 76 16 07 90 Fax: 76 16 07 91, e-post: post@sibsas.no

Prosjektnummer: 10871
Tegningsnummer: 003
Rev: A



Prosjektnummer	Tegningsnummer	Rev.
10871	007	A

AS BUILT

A: As Built		ØJ	12.01.2015
-------------	--	----	------------

Prosjektinformasjon

Hadsel Maskin AS
Rich Withs gt 23
Garderobeanlegg
Garderoventilasjon
65/795

Tegningsinformasjon

Plan 2 i 1:50

Dato

23.09.2014

Skala

1:50

Typ

ØJ

Kontroll

BS

Prosjektinformasjon

Hadsel Maskin AS
Postboks 28, 8455 Skarmarknes,
Tlf 76 16 07 90 Fax: 76 16 07 91, e-post: post@sibsas.no

Prosjektnummer

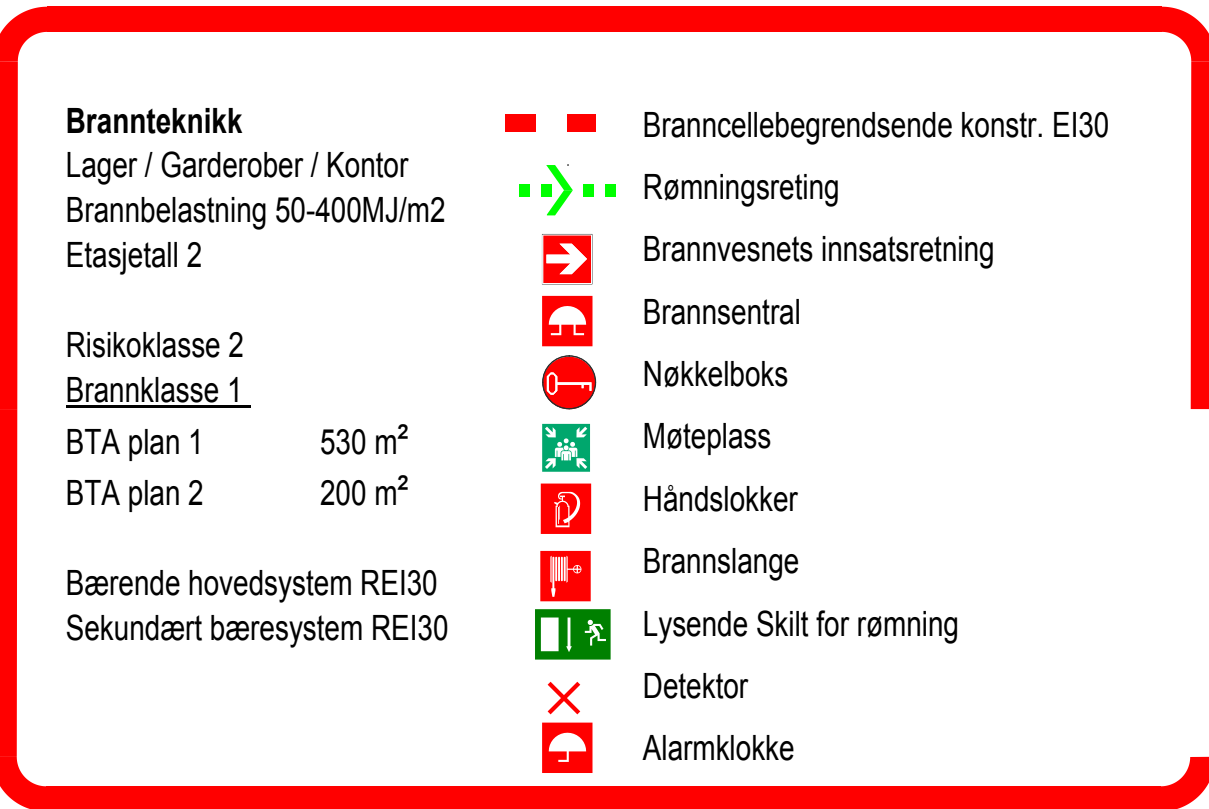
10871

Tegningsnummer

007

Rev.

A



STYLLINGSMIDDEL
SIBSAS
 BÅRD SIBSENS AS
 Postboks 28, 8455 Stokmarknes,
 Tlf 76 16 07 90 Fax: 76 16 07 91, e-post: post@sibsas.no

Prosjektnummer	Tegningsnummer	Rev.
10871	020	A

