

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Bakkelia 38 B, 8403 SORTLAND

 SORTLAND kommune

 gnr. 15, bnr. 2096, snr. 2

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 16.05.2025

Rapportdato: 23.05.2025

Oppdragsnr.: 15149-1698

Referansennummer: UV1635

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS

Vår ref: Laila Daae
Torsteinsen



TakstTeam
VETERÅLEN

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam Vesterålen er det ledende takstfirma i Vesterålen/ Lofoten/ Hålogaland med 7 ansatte, herav 6 takstmenn, og arbeider med verditaksering av bolig-, næring- og fritidseiendom, tomtetaksering, skadetaksering, tilstandsrapporter, bistand og oppfølging i byggesaker (både nybygg og renoveringsprosjekter), byggelånsoppfølging og økonomistyring i byggeprosjekter, uavhengig kontroll (av våtrom og lufttetthet i forbindelse med nybygg), reklamasjonsrapporter og -bistand samt verdi- og skadeskjønn. Alle takstmennene innehar meget lang og bred bygningsmessig erfaring.



Rapportansvarlig

Fredrik Sørensen

Uavhengig Takstingeniør

fredrik@ttv.as

909 93 112



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder). Bolig er for øvrig utført med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder, og hvor rom og arealfordeling fremstår som opprinnelig.

Bolig er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet. Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde, slitasje og bruksslitasje samt stedvis avvik i utførelse ved byggeår.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler. Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstillers dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har generelt avdekket symptomer på svikt, og disse er i alt vesentlig tilstandsgrad 2 samt forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporter for seksjoner omfatter generelt kun de forhold som er tillagt som seksjonens ansvar iht. forskrift og sameiets vedtekter, men med tillegg av de konstruksjoner som særskilt hører til den aktuelle seksjonen/andelen. Fellesarealer og utvendige forhold er normalt sameiets ansvar og omfattes således ikke av tilstandsrapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon er av A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong i trekonstruksjon.
Utvendig trapp i tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjkabinett, skap med vannbårent anlegg og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i boligen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har fjernvarmesentral som kilde til varmtvann.
Boligen har vannbåren varme koblet til fjernvarmesentral.
Normal el-installasjon i henhold til byggeår. Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere i begge etasjer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	136 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	115 m ²
Totalpris	3 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

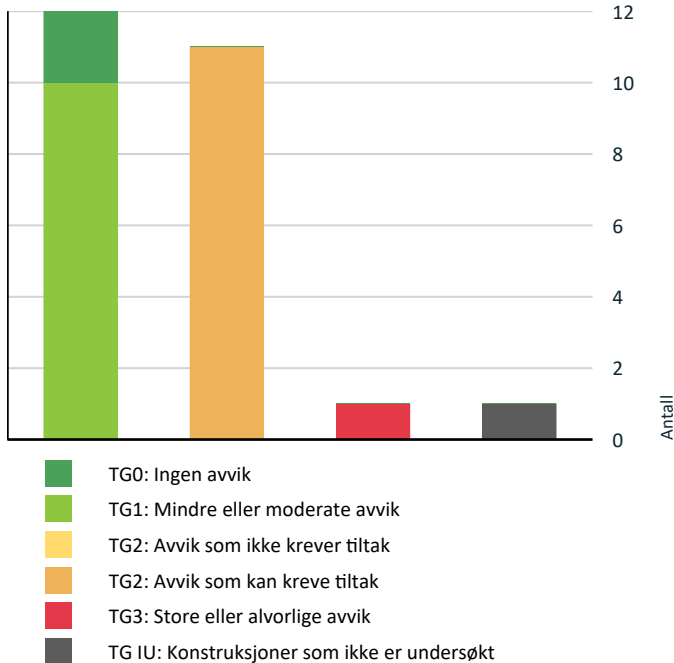
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Rominnndeling i 3 etasje avviker fra byggemeldte tegninger.
Altan i 2. etasje er bygd større enn det som kommer frem av byggemeldte tegninger.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
Det foreligger ikke tegninger av garasjebygg.

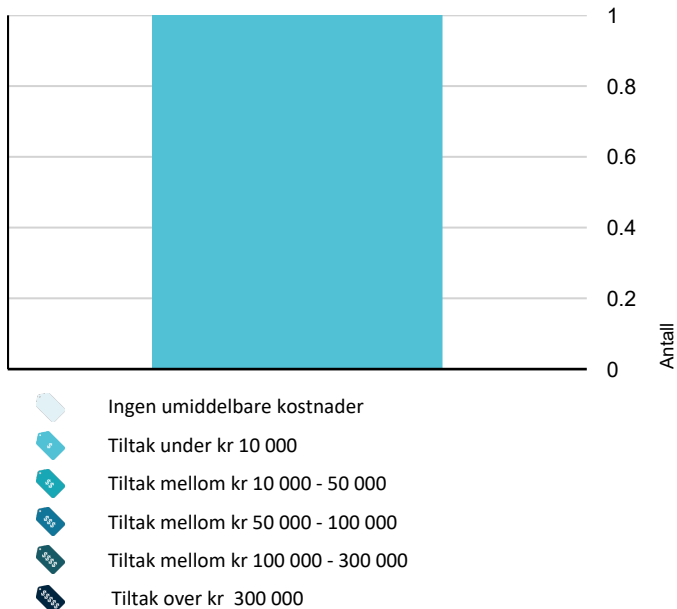
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.

Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

Iht. opplysninger av rekvirent er det ikke spesielle forhold, eller foreligger pålegg, ut over de som evt. er nevnt i takstdokumentet.

Levetidsbetraktninger av utvendige forhold er foretatt med bakgrunn i langt intervall i SINTEF Byggforsk tabeller.

Kostnadsestimat, som er angitt ved TG3, gjelder kun det tiltaket som er beskrevet for det aktuelle avviket, og må ansees som omtrentlig da det ofte kreves nærmere undersøkelser for å bekrefte skadeomfang og derav behov for tiltak. Evt. øvrige kostnader som vil kunne påløpe på skjulte materialer og andre deler av konstruksjonen eller tilstøtende konstruksjoner er iht. retningslinjer ikke hensyntatt.

Hulltaking, fuktsøk, høydeforskjell (bjelkelag) og andre fysiske kontroller er utført som stikkprøvekontroll på utvalgt sted i den aktuelle konstruksjon iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være negative avvik i andre deler av det kontrollerte rom, konstruksjon eller boenhet. Nærmere undersøkelse anbefales.

Noen rom var ikke mulig å befare slik som normalt forutsettes, grunnet innbo/ løsøre, og anbefales nærmere undersøkt.

Garasje er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er forenklet beskrevet.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)

- ! **Innvendig > Overflater - bod loftsetasje** [Gå til side](#)

- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

- ! **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har gjennomgående god standard, bl.a. vedr. innredninger, tekniske installasjoner- og utstyr, sanitæranlegg og - utstyr samt materialvalg, løsninger og overflater.

Vedlikehold
Bygning fremstår som godt/ tilfredsstillende vedlikeholdt.



Innbygd takkonstruksjon uten mulighet for inspeksjon.



Ingen ventil i røstvegg som indikerer at innbygd lofts-konstruksjon har lufting.

UTVENDIG

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er av A-takstoler i tre. I 3. etasje er det kneboder på begge sider. Kun en side har tilkomst via kottdør. I den flate delen av taket er det innbygd lofts-konstruksjon uten tilkomst for besiktigelse.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Innbygd kryp-loft er uten tilkomst og uten ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Innbygde takkonstruksjoner betraktes generelt som risikokonstruksjoner da disse ikke lar seg lett besikte. Eventuelle skader og lekkasjer vil dermed være vanskelig å undersøke/oppdage. Det bør etableres inspeksjonslukke eller annen egnet løsning for inspeksjon.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er en del av sameiets ansvar, men iht. retningslinjer er vinduer i tilknytning til seksjonen allikevel tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er ingen luftespalte mellom vannbrettbeslag og vinduskarm/vindusomramming

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utførelsen av innsettsdetaljer medfører fuktopptrekk i treverk og nedsatt levetid.



! TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Dører er en del av sameiets ansvar, men iht. retningslinjer er dører i tilknytning til seksjonen allikevel tilstandsvurdert.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i trekonstruksjon fundamentert på søyler med utgang fra stue i 2. etasje. Balkonger og terrasser er en del av sameiets ansvar, men iht. retningslinjer er balkonger og terrasser i tilknytning til seksjonen allikevel tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassedekke og rekkverk behøver vedlikehold.

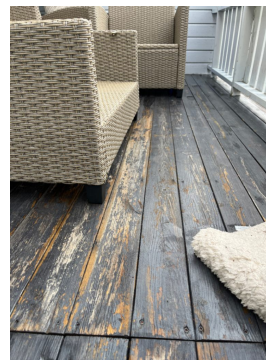
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Manglende vedlikehold medfører fuktopptrekk og nedsatt levetid.



Slitt rekkverk.



Slitte terrassebord.

! TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre. Utvendige trapper er en del av sameiets ansvar, men iht. retningslinjer er utvendige trapper i tilknytning til seksjonen allikevel tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Laminatgulv i stue, kjøkken og gang er fra nyere tid.

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater - bod loftsetasje

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflate mangler delvis kledning. En vegg i bod er delvis platekledd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater på bod bør ferdigstilles.



Plater mangler i bod.

! TG 2 Radon

Eiendommen ligger i grensen mellom områder som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

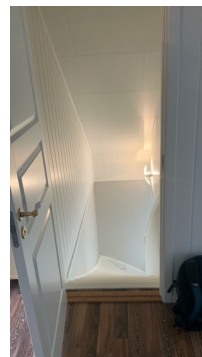
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Manglende håndløper medfører risiko for personskade.



Trappeløp mangler håndløper.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er registrert sprekk i flisfuger under toalettskål.

Deler av dørens areal er i våtsonen ved dusj.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tilstandsrapport

Våtrommet fungerer med dette avviket så lenge det er dusjkabinett i våtsonen.



Dør i våtzone.



Sprekke i flis under toalettskål.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtzone har lokalt fall på ca. 1:50.

Øvrig overflate er tilnærmet flat.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1, må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Slukens klemring er utformet slik at enden av gulvmembran og evt. mansjett skjules bak klemringen. Membran/mansjett er dermed ikke synlig for vurdering. Det registreres rester av smøremembran som er smurt på oversiden av klemring. Dette indikerer at gulvet er smurt med smøremembran.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Andre tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk.

Tilstandsrapport



Utett rørgjennomføring i våtsone under vask.



Sluk og klemring. Rester av smøremembran synlig over klemring.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjkabinett, skap for vannbårent anlegg og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

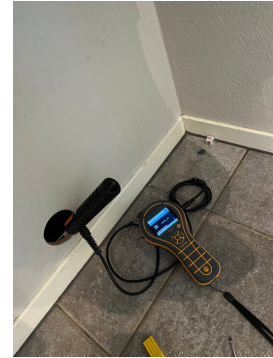
TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i boligen.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang i vegg bak innbygget toalett.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkenet har stedvis høy slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkkenet fremstår noe slitt hensyntatt alder. Noe vedlikehold må påregnes.



Oversikt kjøkken.



Fuktmerker i benkeskap under vask.

Tilstandsrapport



Slitasjemerker. Falmet maling på fronter.

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besikttet i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.
- Det drypper fra rørskjøter.

Det drypper noen dråper fra stoppekran på kaldvannkrets i rørskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lekkasje fra utett rørkobling må undersøkes nærmere og det må vurderes tiltak.

Ved en eventuell lekkasje på røranlegg i skap vil vann kunne renne inn i vegg og forårsake skade i tilliggende konstruksjoner. Løsningen med røranlegg i skap fungerer med dagens bruk, men vær klar over denne risikoen. Automatisk vannstoppsystem bør vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Oversikt skap med varmesentral.



Vannledninger rør-i-rør går fra sentral inn i vegg uten tett gjennomføring.



Vanndråper fra rørdel på kaldvannkrets.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Boligen har fjernvarmesentral som kilde til varmtvann.

! TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme koblet til fjernvarmesentral.

! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Normal el-installasjon i henhold til byggeår. Det er gjort oppgraderinger i forbindelse med oppussing av bad samt noen mindre endringer og oppgraderinger på anlegget ellers i boligen. Det foreligger samsvarserklæring på el-arbeider gjort i forbindelse med oppussing av bad og flere samsvarserklæringer på øvrige arbeider. Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Ikke utført tilleggsarbeid som eier kjenner til.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Opplysninger iht. sjekklister elektriske anlegg utfylt av kunde.
Spotter i vindusforing i stue og i innredning i bad mangler glass iht. eier.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere i begge etasjer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2006

Kommentar

Iht. tidligere verditakst.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje er utført i uisolerte konstruksjoner bl.a. med pulttak og prefabrikkerte takstoler.

Vegger i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Murt ringmur, betonggulv.

Bygningsteknisk tilstand er registrert og hensyntatt.

Garasje er ikke tilstandsvurdert.

Generell bygnings- og vedlikeholdsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt boligens alder.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

115 m²/115 m²

Tomannsbolig: Entré, 3 Soverom, 2 Bod, Stue, Kjøkken, Bad, Loftstue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 21 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 400 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 800 000

Konklusjon markedsverdi

3 800 000

Markedsvurdering

Leilighet/seksjon beliggende i 2. og 3. etasje. som endeseksjon mot øst, med sentral beliggenhet sør i Sortland sentrum. Gangavstand til bl.a. barnehager, skole samt utmark med attraktivt turterreng både sommer og vinter.

Seksjonen gir generelt et tilfredsstillende bygningsmessig helhetsinntrykk, hensyntatt alder og utført vedlikehold, dette selv om boligen også stedvis preges av elde, slitasje og noe vedlikeholdsbehov.

Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring vurderes eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJG.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bakkelia 34B ,8403 SORTLAND 115 m ² 2005 4 sov	28-10-2024	3 600 000	3 700 000		3 700 000	32 174
2 Bakkelia 40B ,8403 SORTLAND 116 m ² 2006 5 sov	26-08-2024	3 600 000	3 600 000		3 600 000	31 034
3 Strandgata 59K ,8403 SORTLAND 116 m ² 1997 4 sov	05-02-2025	3 450 000	3 425 000		3 425 000	29 526

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Ikke fremlagt, omtrentlig avgift er estimert av takstmannen.	Kr.	14 000
Fellesutgifter inkl forsikring. Ikke fremlagt. Normal kostnad estimert av takstmannen basert på lignende bygg. Informasjon om fellesutgifter bør innhentes.	Kr.	40 000
Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen	Kr.	7 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	61 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 800 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	250 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 050 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	74			74	13		74
3. etasje	41			41		12	53
SUM	115				13	12	127
SUM BRA	115						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, Soverom, Bod, Soverom 2, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom		
3. etasje	Soverom, Loftstue, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Rominndeling i 3 etasje avviker fra byggemeldte tegninger.

Altan i 2. etasje er bygd større enn det som kommer frem av byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Montert elbil-lader. Fjernet vegg i garasje.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av garasjebygg.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	104	11
Garasje	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2025	Fredrik Sørensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	2096		2		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bakkelia 38 B

Hjemmelshaver

Johnsen Lasse Ellingsen 1/2, Einaren Margrethe 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen (seksjonen/leiligheten) er beliggende i 2. og 3. etasje i 4-mannsbolig, som endeleilighet mot øst, i etablert boligområde i Lamarka, like sør for Sortland sentrum.

Solåpen beliggenhet, i attraktivt boligområde uten gjennomgangstrafikk. Dette boligområdet består av flere tilsvarende bygninger, mens området for øvrig i vesentlig grad består av eneboliger.

Den takserte seksjonen har god intern beliggenhet i området.

Skole og to barnehager har beliggenhet like i nærheten. I tillegg er det også gangavstand til bl.a. idrettsanlegg samt utmark med attraktivt og meget brukt turområde både sommer og vinter.

Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, har bl.a. godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen ved bolig. Innkjørsel / gårdsplass / felles parkeringsplass med singel / grus.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse.

Eiendommens areal iht. offentlige register, forutsettes korrekt.

Kfr. målebrev, situasjonskart og evt. kommunen for informasjon vedr. eiendommens grenser og areal.

Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området.

Eier opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokument.

Takst omfatter seksjon nr. 2 som er seksjon med beliggenhet i bygningens 2. og 3. etasje.

"Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner" ikke fremlagt. Bør kontrolleres mht. evt plikter og heftelser.

Månedlig avgift til sameiet dekker iht. eier bl.a. ytre vedlikehold, bygningsforsikring, renovasjon, drift og renhold av fellesarealer.

Sameiebrøk : 121/1176.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med leilighet / seksjon i 4-mannsbolig (byggeår 2006) samt garasje i felles garasjenalegg (byggeår 2006).

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 000 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.05.2025		Gjennomgått	10	Nei
Ordrebekreftelse	10.05.2025		Fremvist	1	Nei
Tidligere takst	19.05.2020		Innhentet		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	10.05.2025		Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	10.05.2025		Innhentet		Nei
Eier			Ingen		Nei
Statens Kartverk	10.05.2025		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UV1635>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Møysalen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	75250104		
Adresse	Bakkelia 38 B				
Postnr.	8403	Sted	SORTLAND		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind	Polise/avtalenr	3050772		
Selger 1 Fornavn	Margrethe	Etternavn	Einaren		
Selger 2 Fornavn	Lasse	Etternavn	Johnsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentaar
11. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentaar
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentaar
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentaar
15. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentaar
16. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**
 Nei Ja
- 16.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentaar
17. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentaar
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentaar
19. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**
 Nei Ja
- 19.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentaar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

Nei Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Økning på 100kr på fellesutgifter fra 1 juli. Vedtatt ved sist årsmøte i mai. Fra 1180kr til 1280kr

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato		Arealmerknader	
Oppdatert dato	11.01.2024	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	121/1176	Bruk av grunn	()

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering				15/2096, 15/2096/0/2

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHNSEN LASSE ELLINGSEN F070695*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	BAKKELIA 38B 8403 8403 SORTLAND	Bosatt (B)
EINAREN MARGRETHE F230891*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	BAKKELIA 38B 8403 8403 SORTLAND	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bakkelia 38B	H0201	15/2096/0/2	196	0	0	0	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Bakkelia 38 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8403 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	204 Strandskog	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	24409139		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Ferdigattest (FA)	10.12.2013

1: Bygning 24409139: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Ferdigattest 10.12.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	196
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	196
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	07.08.2005	24.10.2006
Igangsettingstillatelse	15.08.2005	24.10.2006
Tatt i bruk	20.12.2006	11.12.2007
Ferdigattest	10.12.2013	12.02.2014

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bakkelia 38B	H0201	15/2096/0/2	196	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	46	0	46	0	0	0
H02	1	75	0	75	0	0	0
H01	1	75	0	75	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 15/2096

Bruksnavn		Beregnet areal	2694.5
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	2696,7
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforurensning
 Avtale/Vedtak om gr.ervert
- Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne
- Seksjonert
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsf.
 Frist fullføring:
- Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7619391.56	515797.93	0	Ja	2694.5	

Returneres etter tinglysing til

 TRE-BO AS
 Lilandsvn. 150
 8400 Sortland

TINGLYST
14 JUNI 2006
VESTERÅLEN TINGRETT
DOKNR.: 3135
Jnr. 25 → 36/2006
Begjæring¹⁾ om
 oppdeling i eierseksjoner
 reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festnr	Snr
1870	Sortland		15 2096		1 → 12

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer 2)	Navn	Ideell andel 3)
921911157	TRE-BO AS	

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	75		13				25				37				49			
2	B	121		14				26				38				50			
3	B	75		15				27				39				51			
4	B	121		16				28				40				52			
5	B	75		17				29				41				53			
6	B	121		18				30				42				54			
7	B	75		19				31				43				55			
8	B	121		20				32				44				56			
9	B	75		21				33				45				57			
10	B	121		22				34				46				58			
11	B	75		23				35				47				59			
12	B	121		24				36				48				60			
Sum tellere:				1176				= nevner:				1176							

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
 Doknr: 3135 Tinglyst: 14.06.2006 Emb: 078 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
1/3-06	<i>Finn H. H.</i> <i>Roald Gauseen</i>

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
 eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
 eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
 eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig,
 eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

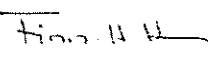
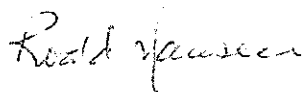
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgå eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv

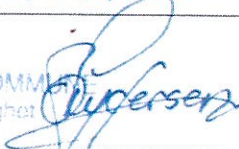
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Sentland 13-06	 	

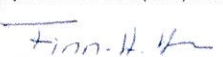

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

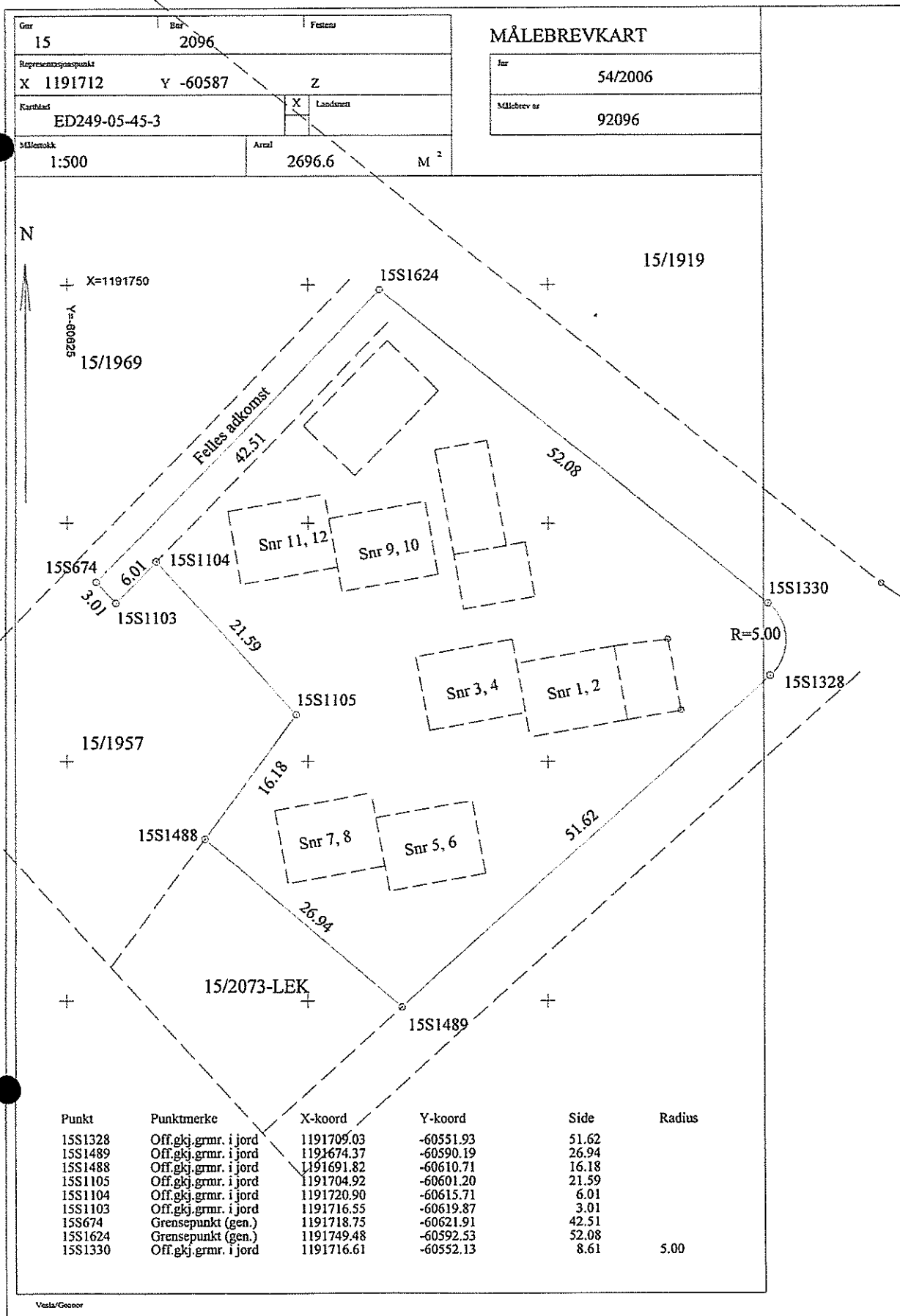
9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
15	2096		1-12	SORTLAND
Dato		Stempel og underskrift		
30/5-2006		SORTLAND KOMMUNE RE-Myndighet 		

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettssiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)	
1/3-06	 	



Kommune
SORTLAND

MÅLEBREV	x	uten grensejustering
		med grensejustering
J.nr.	54/2006	
Målebrev nr.	92096	
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.		

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festnr.
	15	2096	
Bruksnavn/adresse			
Areal (m ²)	2696.6		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	31.05.06
Rekvirent	TRE-BO v/Finn H.hansen
Bestyrer	avd.ing ODD LYDERSEN
Forretning	<p>KART- OG DELINGSFORRETNING OVER PARSELL AV GNR 15, BNR 35. Ved forretningen er det ensidig overført 55,9 m² fra 15/1919 til 15/2096.</p> <p>DELINGEN ER GODKJENT AV MYNDIGHET 31.05.06, SAK 121/06.</p> <p>PARSELLEN SKAL NYTTES TIL BOLIGTOMT.</p>

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
SORTLAND	31.05.2006	OTTAR SKOG	ODD LYDERSEN

GAB

Registreringsstempel

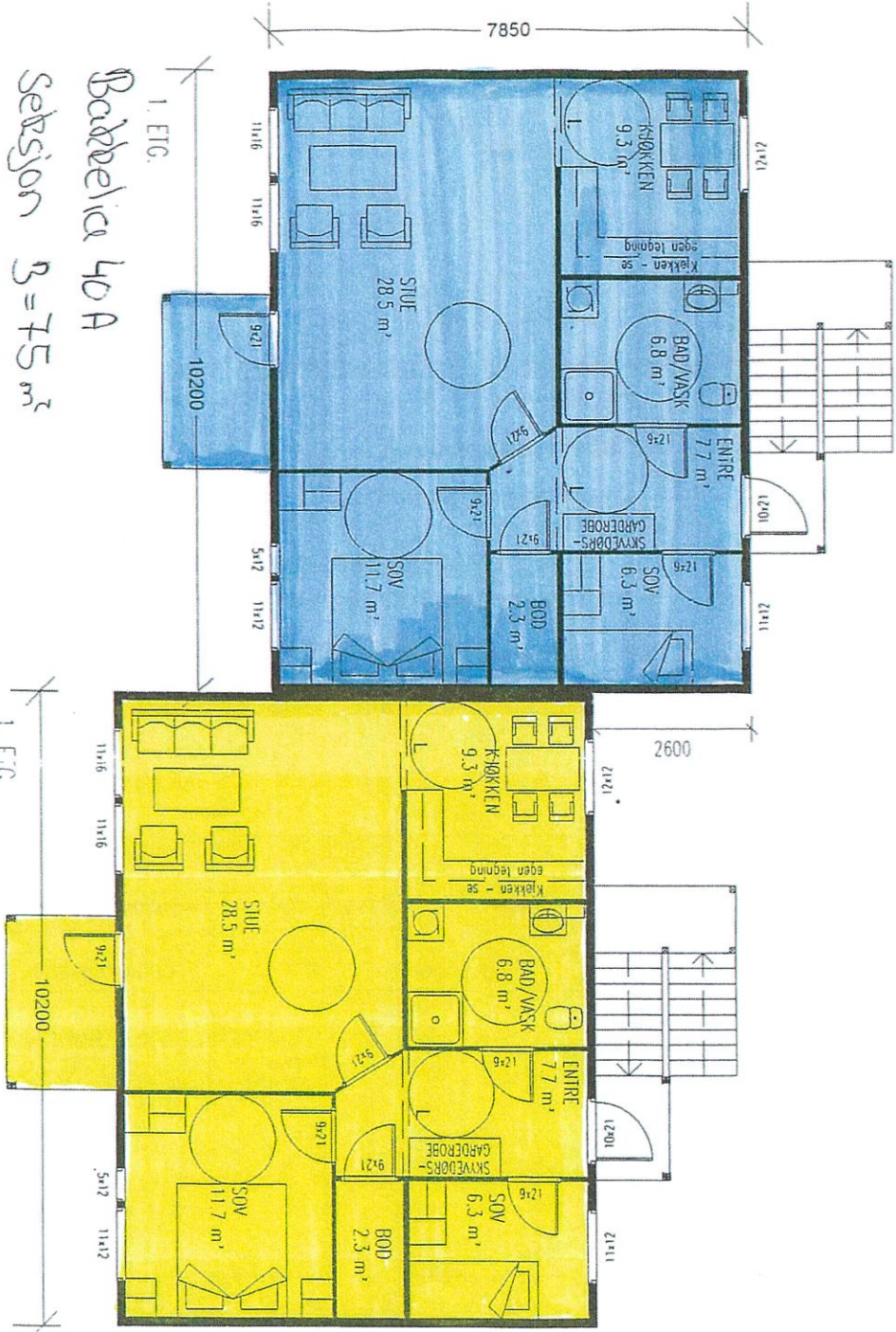
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

--

fw 25 → 36/2006



Babelica 40A
Seksjon 3 = 75 m²

Babelica 38A
Seksjon 1 = 75 m²

Gnr 15, bnr 2096, snr 1093
(1. etasje)

SORTLAND KOMMUNE
 RE-Myndighet
[Signature]

TILTAKSØYER	TRE-BO AS	TEKNISSØYER	Plan, 1. etg.	MÅL	1:100
BIVGGEPLASS	Lamarkveien, 8400 Sortland	PROSJEKT	Lamarka B 10-11	PROSJEKTNR	
KOMMUNE	Sortland	ARKTEKT	TRP, RO AS	DATO	07.11.11
				TEKNI	

fnr 25 → 36/2006



*Bakbelica 40 B
 Seksjon 4 = 181 m²*

*Bakbelica 38 B
 Seksjon 2 = 181 m²*

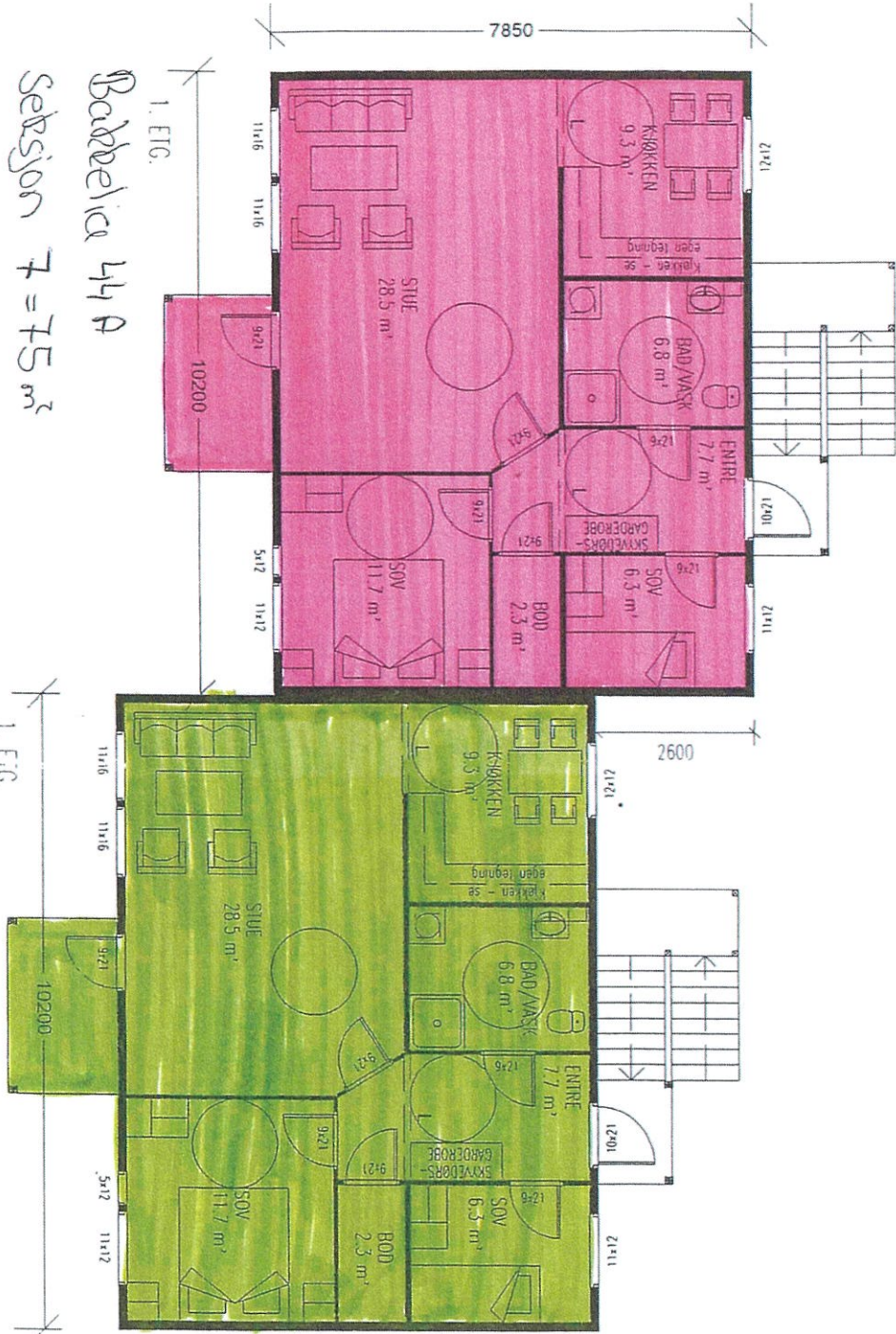
*Gnr 15, Gnr 2096, snr 2, 4
 2. etasje*

SORTLAND KOMMUNE
 RE-Myndighet

[Signature]

TILTAKSNUMER	TRE-BO AS	TEGN. INNHOLD	Plan, loftetg.	MÅL	1:100
BRUGERNÅS	Lamarkveien, 8400 Sortland	PROSJEKT	Lamarka B 10-11-15	PROSJEKT NR.	
KOMMUNE	Sortland	ARKITECT	TRE-BO AS	TEGN. NR.	
		DATE	27.11.06		
		SIGN	RH		

Lnr 25 → 36/2006



*1. EIG.
 Bakbelica 44 A
 Seksjon 7 = 75 m²*

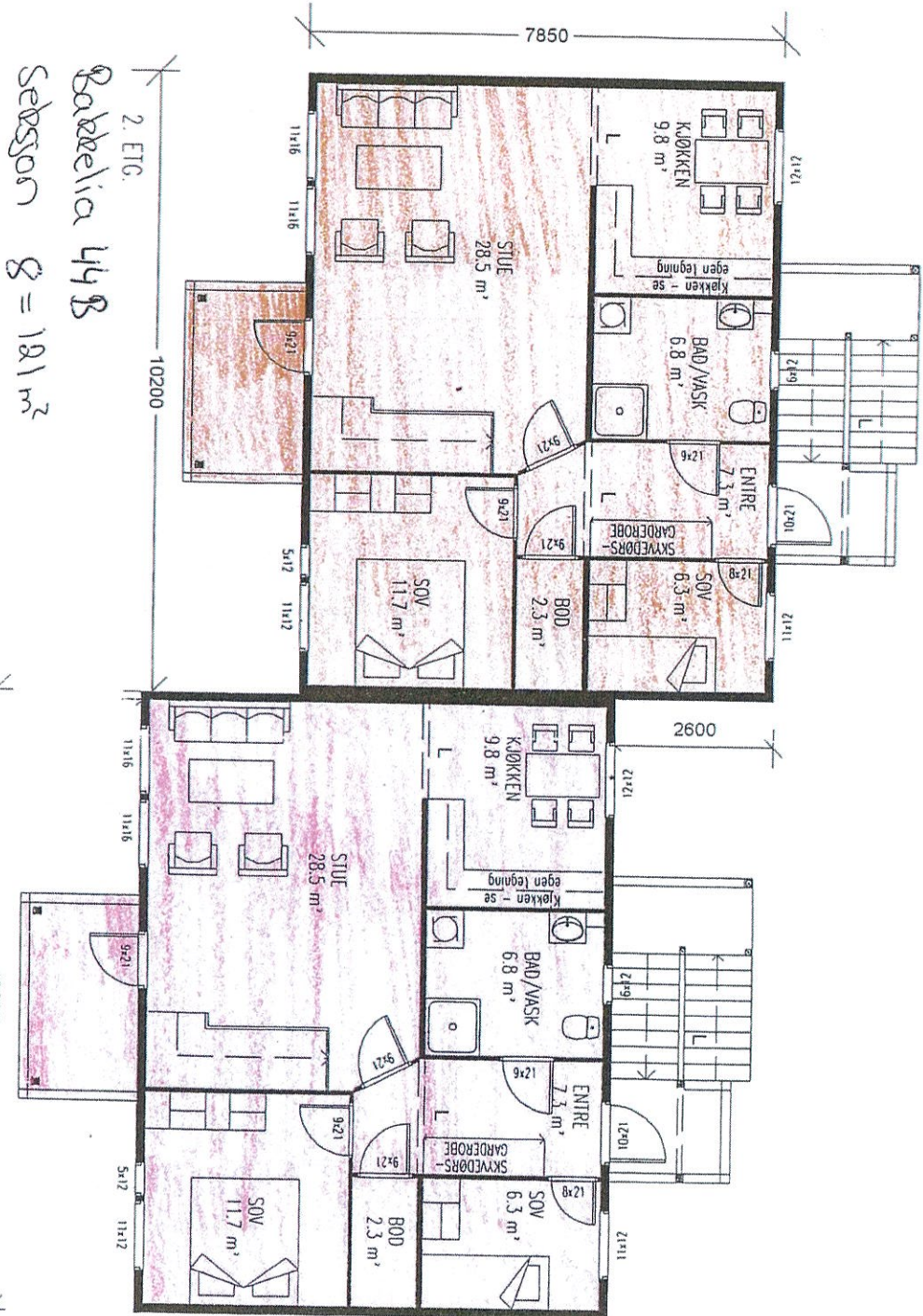
*1. EIG.
 Bakbelica 42 A
 Seksjon 5 = 75 m²*

*Gnr 15, bnr 2096, snr 5097
 (1. etasje)*

SORTLAND KOMMUNE
 RE-Myndighet
E. Jensen

TILTAKSÅVER	TRE-BO AS	TEGN INNHOLD	Plan, 1. etg.	MA	1:100
BYGGEPULS	Lamarkveien, 8400 Sorland	PROSJEKT	Lamarka B 10-11	PROSJEKT NR	
KOMMUNE		ARKITEKT		DATO	
				TEGN NR	

fm 25 → 36 / 2006



*2. ETC.
 Babbelia 44B
 Seksjon 8 = 181 m²*

*2. ETC.
 Babbelia 42B
 Seksjon 6 = 181 m²*

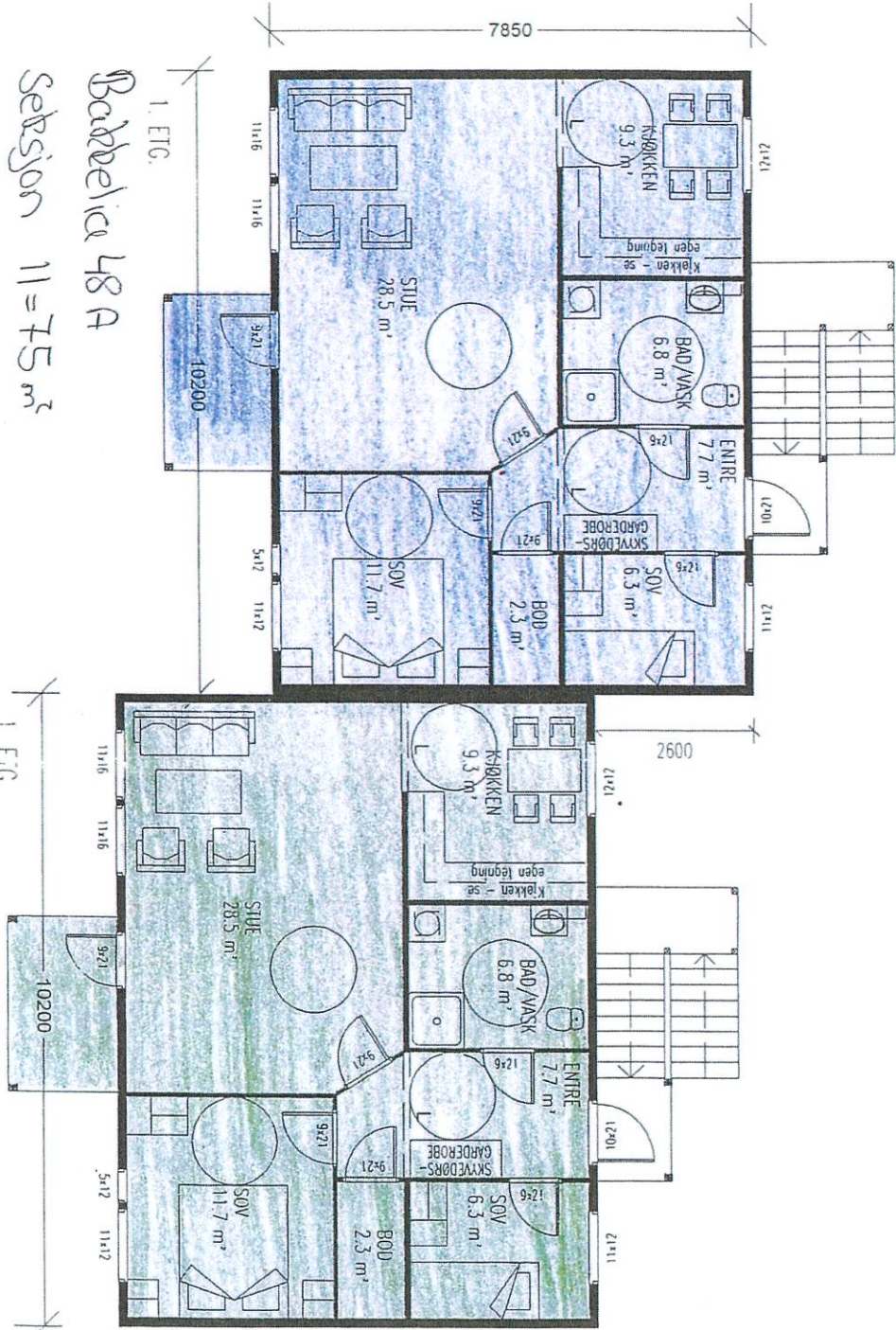
*Grnr 15, bnr 2096, snr 6098
 (2. etasje)*

SORTLAND KOMMUNE
 RE-Myndighet

R. Jensen

TILTAKSØYER	TRE-BO AS	TEGN INNHOLD:	Plan, 2. etg.	MÅL	1:100
BYGGEPLASS	Lanmarkveien, 8400 Sorland	PROSJEKT	Lanmarka B 10-11-15	PROSJEKT NR	
KOMMUNE		ARKTENT		TEGN NR	

gnr 25 → 36/20



*Gnr 15, Gnr 2096, snr 909 11
 (1. etasje)*

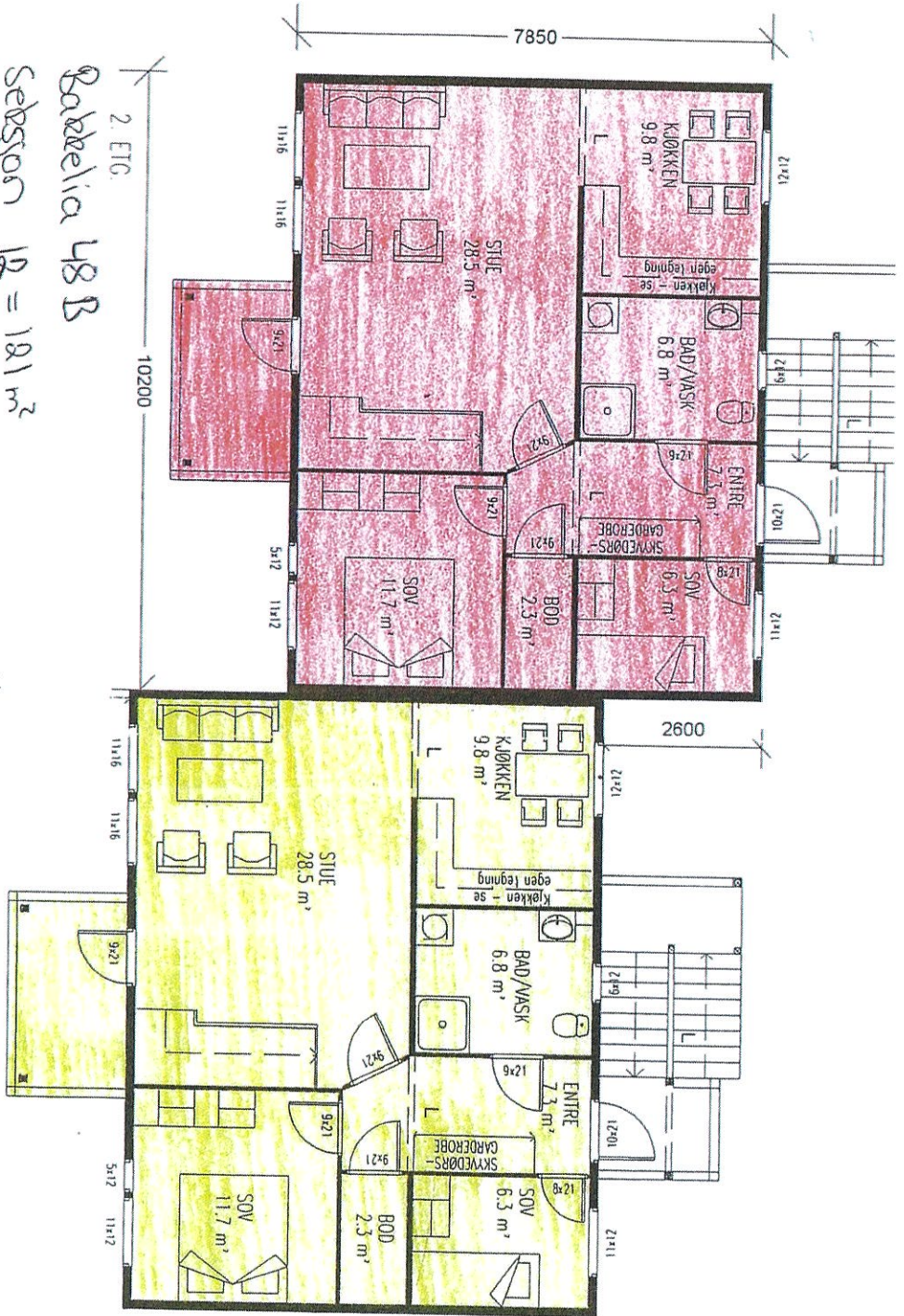
SORTLAND KOMMUNE
 RE-Myndighet
[Signature]

TILTAKSNAVER	TRE-BO AS	TEGN. INNHOLD	Plan, 1. etg.	MÅL	1:100
BYGGEPLASS	Lanarkveien, 8400 Sortland	PROSJEKT	Lanarka B 10-11-15	PROSJEKT NR	
KOMMUNE	Sortland	ARKTEKT	TRE-BO AS	DATE	27.11.01
					RH
				TEGN NR	

fw 25 → 36/2006

Babelia 48 B
Seksjon 12 = 181 m²

Babelia 46 B
Seksjon 10 = 181 m²



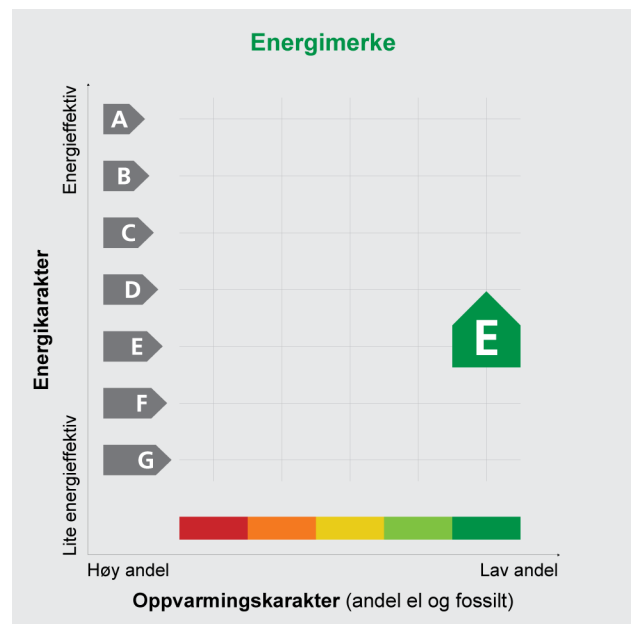
Grnr 15, bnr 2096, snr 10 09 12
(2. etasje)

SORTLAND KOMMUNE
 RE-Myndighet *[Signature]*

TILKANSNER	TRE-BO AS	TEGN INNHOLD:	Plan, 2. etg.	MÅL:	1:100
BYGGEPLASS	Lamarkveien, 8400 Sortland	PROSJEKT	Lamarka B 10-11-15	PROSJEKT NR	
KOMMUNE	Sortland	ARKTEKT	TRE-BO AS	TEGN NR	
		DATE	27.11.01		
					RH

ENERGIATTEST

Adresse	Bakkelia 38 B
Postnr	8403
Sted	SORTLAND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	15
Bnr.	2096
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	24409139
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2020-1128643
Dato	09.05.2020



Innmeldt av	Anne Berit Andersen
-------------	---------------------

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Individuell varmemaalning i flerbolighus

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2006

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 121

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bakkelia 38 B

Postnr/Sted: 8403 SORTLAND

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0201

Dato: 09.05.2020 12:41:00

Energimerkenummer: A2020-1128643

Ansvarlig for energiattesten: Anne Berit Andersen

Energimerking er utført av: Anne Berit Andersen

Gnr: 15

Bnr: 2096

Seksjonsnr: 2

Festenr:

Bygnnr: 24409139

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Bakkellia Sameie 38-48 A/B (B10)

Vedteker for

§1 EIENDOMMEN

Sameiet Bakkelia38-48 A/B (B10) Org.nr.: 995673398, består av eierseksjoner i eiendommen knr.: 1870, Gnr.: 15, Bnr.: 2096, og er seksjonsinndelt som følger:

Bakkelia 38A:	1870.15.2096.0.1
Bakkelia 38B:	1870.15.2096.0.2
Bakkelia 40A:	1870.15.2096.0.3
Bakkelia 40B:	1870.15.2096.0.4
Bakkelia 42A:	1870.15.2096.0.5
Bakkelia 42B:	1870.15.2096.0.6
Bakkelia 44A:	1870.15.2096.0.7
Bakkelia 44B:	1870.15.2096.0.8
Bakkelia 46A:	1870.15.2096.0.9
Bakkelia 46B:	1870.15.2096.0.10
Bakkelia 48A:	1870.15.2096.0.11
Bakkelia 48B:	1870.15.2096.0.12

§1A DEFINISJONER

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller andre bruksenheter i eiendommen (eksempelvis carport / garasje). Med fellesareal forstås deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. Med rettslig råderett forstås den enkelte sameiers rett til å foreta bindende rettslige disposisjoner som en eier over sin seksjon (f.eks. salg og utleie). Med eksklusiv bruksrett / fysisk råderett forstås den enkelte sameiers enerett til bruk av sin seksjon. Med bruksrett forstås den enkelte sameiers rett til alminnelig bruk av fellesarealer.

§2 RÅDERETT OG BRUKSRETT

Hver enkelt sameier råder fysisk og rettslig over sin seksjon, som en eier råder over sin eiendom med de begrensninger som følger av lov av 23. mai 1997 nr.: 31 om eierseksjoner og nærværende vedtekter. Hver seksjon består av en sameierandel av eiendommen med full rettslig råderett over og en eksklusiv bruksrett til en leilighet med tilhørende carport / garasje.

Overdragelse og utleie skal meldes skriftlig til styret.

Kjøper (leier) skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og ordensregler, samt eventuelt andre bestemmelser. Ved overdragelse skal det kreves et eierskiftegebyr av ny seksjonseier via selgers eiendomsmegler. Gebyret går til deknning av styrets utgifter og arbeid ved å levere forespurte opplysninger til selgers megler. Gebyret fastsettes av sameiermøtet med alminnelig flertall.

Bruken av seksjonen og fellesarealene må ikke på urimelige eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bebygningens utseende skal være enhetlig. Sameiets styrende organer kan treffe vedtak for å ivareta dette. Større eksteriørmessige endringer må behandles og avgjøres av sameiermøtet. Fasadendringer skal godkjennes av styret. Dette gjelder ombygging av carporter, tilbygg til disse og tilbygg av terrasser / balkonger. Sameiere som blir berørt av endringen bør høres før eventuell godkjenning gis. Parkering og hensetting av utstyr på fellesarealer skal godkjennes av styret. Eks.: traktorer, redskaper, campingvogner, lastebiler etc.

§3 VEDLIKEHOLD AV SEKSJONEN OG BYGNINGSMASSEN

Den enkelte sameier skal holde sin brukshusholdning forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det påhviler sameiet å foreta større utskiftninger / reparasjoner som gjelder endvegger, grunnnsale, tak og andre utvendige installasjoner. Og som ikke skyldes mangelfull vedlikehold av sameier, dog slik at kostnadene også i noen grad skal kunne belastes sameier ut i fra sameierbrøken. Mangelfull vedlikehold fastsettes av to eller flere uhildede takstmenn.

§3A UTVENDIG BEISING

Beising av seksjon med tilhørende carport / garasje må foretas så ofte det er nødvendig for å holde eiendommen forsvarlig vedlike, og for å opprettholde et tiltalende utseende. Det skal tas hensyn til at den totale byggeleiers utseende skal være helhetlig. De enheter som naturlig hører sammen bør derfor bli enige om: tidspunkt for beising, fargevalg og fabrikant. Det bør fortrinnsvis velges valører med utgangspunkt i eksisterende farge.

§3B VEDLIKEHOLD AV FELLESAREALER

Fellesarealer skal holdes forsvarlig vedlike. Vedlikehold av fellesarealene påhviler sameiet, og er et felles ansvar. Det er enhver sameiers oppgave å holde orden i områder i naturlig nærhet til egen bolig, og andre områder som benyttes av den enkelte. Vedlikehold innebærer snømåking, gressklipping, beskjæring og luking av beplantede områder, opprydding, vedlikehold av møbler og apparater, og lignende. Felles dugnad arrangeres etter behov, og samordner øvrige vedlikeholdsoppgaver av fellesarealer som å feie, spyle, fjerne avfall, beskjære trær, skifte sand i sandkasser. Arbeidet koordineres av styret og eller en trivselskomite. Når det gjennomføres dugnad skal alle sameiere møte opp, eventuelt stille med en representant for seg. En belønningssordning for de som stiller, innebærer at ved årets slutt vil de som har stilt på dugnad få refundert 200 kroner pr. dugnad. Dersom flere fra samme sameie stiller blir beløpet uansett det samme.

§4 BRUK AV GARASJE

Garasjeplassen må ikke benyttes som lagringsplass for gjenstander som ikke er knyttet til bilhold eller andre transportmidler (sykler, mopeder, motorsykler). Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboer. Sameiet er uten ansvar for beboernes verdier som oppbevares i garasjen. Den enkelte må sørge for at garasjeplassen er fri for søppel og avfall. Papir, pussesagørn og lignende, må ikke etterlates. Bensin og andre brennbare stoffer skal ikke oppbevares i garasjen. Gjenstander som oppbevares på garasjeplassen må ikke bryte de til enhver tid gjeldende brannforskrifter eller forsikringsvilkår.

§5 SKADER / FORSIKRING

Sameiet tegner huseierforsikring for den totale bygningssmasse med faste innredninger.

Den enkelte sameier tegner forsikring for sitt innbo og innredning.

For huseierforsikringen gjelder:

- Den enkelte sameiers innbetaling av forsikringspremie foretas hver måned i henhold til sameierbrøk.
- For innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler sameier egenandelen.
- Innvendig skade som skyldes ytre forhold og ikke har sin årsak i mangelfullt vedlikehold hos sameier(e), dekkes av sameiet.

Skade / siltasje som ikke dekkes av forsikringen:

- **Skader som følger av mangelfullt vedlikehold** hos den / de enkelte sameier(e) og som ikke dekkes av forsikringen, dekkes av den / de sameier(e) som er ansvarlig for vedlikeholdet. Der slik skade gjelder endevegg, grunnnsåle, tak eller andre utvendige installasjoner og det ut fra bygningens karakter og hensynet til øvrige sameiere finnes rimelig, kan sameiet besørge reparasjon, og fordele kostnaden på de ansvarlige ut fra sameiebrøken. **Dersom det ikke oppnås enighet om ansvarsforhold og / eller det er fare for at bygningen eller deler av den faller til skade også for øvrige sameiere, kan sameiermøtet beslutte at sameiet skal påta seg hele eller deler av kostnadene.**
- Sameiet er ansvarlig for skader som gjelder endevegg, grunnnsåle og tak som **ikke skyldes mangelfullt vedlikehold**, dog slik at størrer, felles utskiftninger / reparasjoner som ikke dekkes av forsikringen også skal kunne belastes ut fra sameiebrøken.

§6 FELLESGIFTER

Sameiermøtet fastsetter fellesutgiftene som i tillegg til deknning av løpende faste utgifter, også skal ta sikte på avsetning av midler til fremtidig vedlikehold og at fellesskapet skal opparbeide en etter omstendighetene rimelig reserve. De faste utgiftene er forsikringspremie, Vann- og avløpsavgift til Sortland kommune, strøm til utelys / carport / garasje og utvendig vedlikehold. Beløpet fordeles ut fra sameiebrøk og betales hver måned. De sameiere som har egen strøm til carport / garasje betaler ikke strømdelen av fellesutgiftene. For sameiere i 1. etasje er fellesutgiften som skal betales kr 585,- i måneden. For sameiere i 2/3. etasje er fellesutgiften som skal betales kr 800,- i måneden. Disse skal være innbetalt innen månedens siste dag.

§7 LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterecht i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver brukshenhet svarer til Folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført.

§8 MISLIGHOLD

Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarser vesentlig misligholder sine plikter, kan styre pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Krav om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegg ikke etterkommet innen en frist på minimum seks måneder fra pålegg er mottatt. Et pålegg ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene så langt de passer. Se for øvrig lov om eierseksjoner § 26.

Fravikelse

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdesloven kap. 13. Begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg. Begjæringen settes frem for namsretten. Se for øvrig lov om eierseksjoner § 27.

§9 SAMEIETS STYRENDE ORGANER

Sameiets styrende organer kan ikke treffe vedtak som er egnet til å gi visse sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§9A SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet, og har omgjørings- og instruksjons- myndighet overfor styret.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en sjettedel av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Varsel og innkalling

Styret skal i god tid varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller deretter skriftlig til sameiermøtet med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel på minimum tre dager.

Ordinært sameiermøte skal behandle

- Styrets årsberetning
- Regnskap og budsjett
- Valg av styremedlemmer, styreleder og vararepresentanter
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Sameiermøtets gjennomføring

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Et annet medlem av sameiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Sameier kan møte med fullmektig, som må legge frem en skriftlig fullmakt for det gjeldende møte. Møteleder er styrets leder. I dennes fravær velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Denne skal leses opp før møtet heves, og undertegnes av møtelederen og en tilstedeværende sameier som velges av sameiermøtet.

Sameiermøtets vedtak og avstemming

Alle saker til avstemming må være meldt til styret og nevnt i innkallingen til møtet. Med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 30, treffes alle vedtak med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Ved endring av vedtektene og vedtak om nyannskaffelser samt forbedringer som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold og / eller som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige, skal flertallet utgjøre minimum 2/3 av de avgitte stemmene.

§9B STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret velges årlig av sameiermøtet med alminnelig flertall. Styrelederen velges særskilt. Styret skal med leder og eventuelle vararepresentanter bestå av inntil 3 medlemmer. Det kan stilles til gjenvalg. Styret møtes etter behov, og ledes av styreleder. Styret er beslutningsdyktig når det er innkalt på betryggende vis og minst halvparten av de ordinære medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederen stemme utslaget. Eventuelle vararepresentanter har møte- og uttalelsesrett, men ikke stemmerett med mindre de er tilstede i et ordinært styremødes fravær. Det skal føres protokoll over styrets beslutninger, og disse forpliktes med styreleders underskrift.

§10 HUSORDENSREGLER

Samelermøtet har med alminnelig flertall vedtatt følgende ordensregler som veiledende for alminnelig oppførsel og hensyn innenfor sameiets områder:

- Alle hunder skal ferdig i bånd inne på sameiets område hele året. Dyrenes ekskrementer skal plukke opp av eier umiddelbart.
- Det skal være fri ferdsel helt frem til de ulike innganger. Tildelte parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal benyttes fremfor gangveier og arealer utenfor inngangspartier. Objekter som er til hinder for andres ferdsel kan fjernes uten forvarsel.
- Gjester skal henvises til gjesteparkering. På ettermiddager og helger kan skolens parkeringsområde også brukes.
- Vannkraner ute er felles, og skal vare tilgjengelig for alle, dog ikke til unødig sjenanse for andre beboere.
- I og med at det er umulig å sette opp parabol uten at denne er svært synlig, tillates det kun en parabol pr. bygning.
- Det skal være alminnelig ro mellom kl. 2300 og 0700. Når man inviterer til fest er det fint om man informerer de nærmeste naboene i forveien.
- Vedlikehold av fellesarealer er en felles forpliktelse. Alle plikter derfor å delta på dugnad som gjennomføres.
- Hver seksjonseier har ansvar for å holde felles parkeringsareal / biloppstillingsplass fri for snø i samarbeid med eventuelle andre som deler plass.
- Vask av bil på Sameiets parkeringsplasser er tillatt. Pass allikevel på at andres husvegger og biler ikke søles til.
- Kjøretøy skal ikke stå på tomgang med enn 3 minutter.
- Avfallsdunkene skal plasseres på anvisst plass. Hver sameier er ansvarlig for renhold av egen dunk for å hindre luktdannelse og lignende. Ekstraordinært avfall i større mengder må fjernes på annet vis.
- Alle reklamasjoner og bestilling av eksterne tjenester skal gå gjennom styret. Varer og tjenester som ikke er godkjent av styret vil ikke bli refundert.
- Styret kan ha en meklingsfunksjon ved større uoverensstemmelser når begge / alle de involverte parter ønsker det.
- Forbud mot kullgrill på veranda eller nært hus. Gjelder også engangsgrill. På plen kan dette brukes, med avstand fra husene.

§11 ENDRING AV HUSORDENSREGLER

Forslag til endringer av eller supplement til husordensreglene leveres skriftlig til styret. Endringer av husordensreglene vedtas av samelermøtet med alminnelig flertall.

§12 TOLKNING AV HUSORDENSREGLENE

Tolkning av husordensreglene ved tvister foretas av Sameiets styre. Tolkningen kan ankes inn for Samelermøtet. Husordensreglene trer i kraft straks.



Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 02.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Sortland kommune
---------	---	-------------------------

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	2096	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Bakkelia 38B, 8403 SORTLAND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

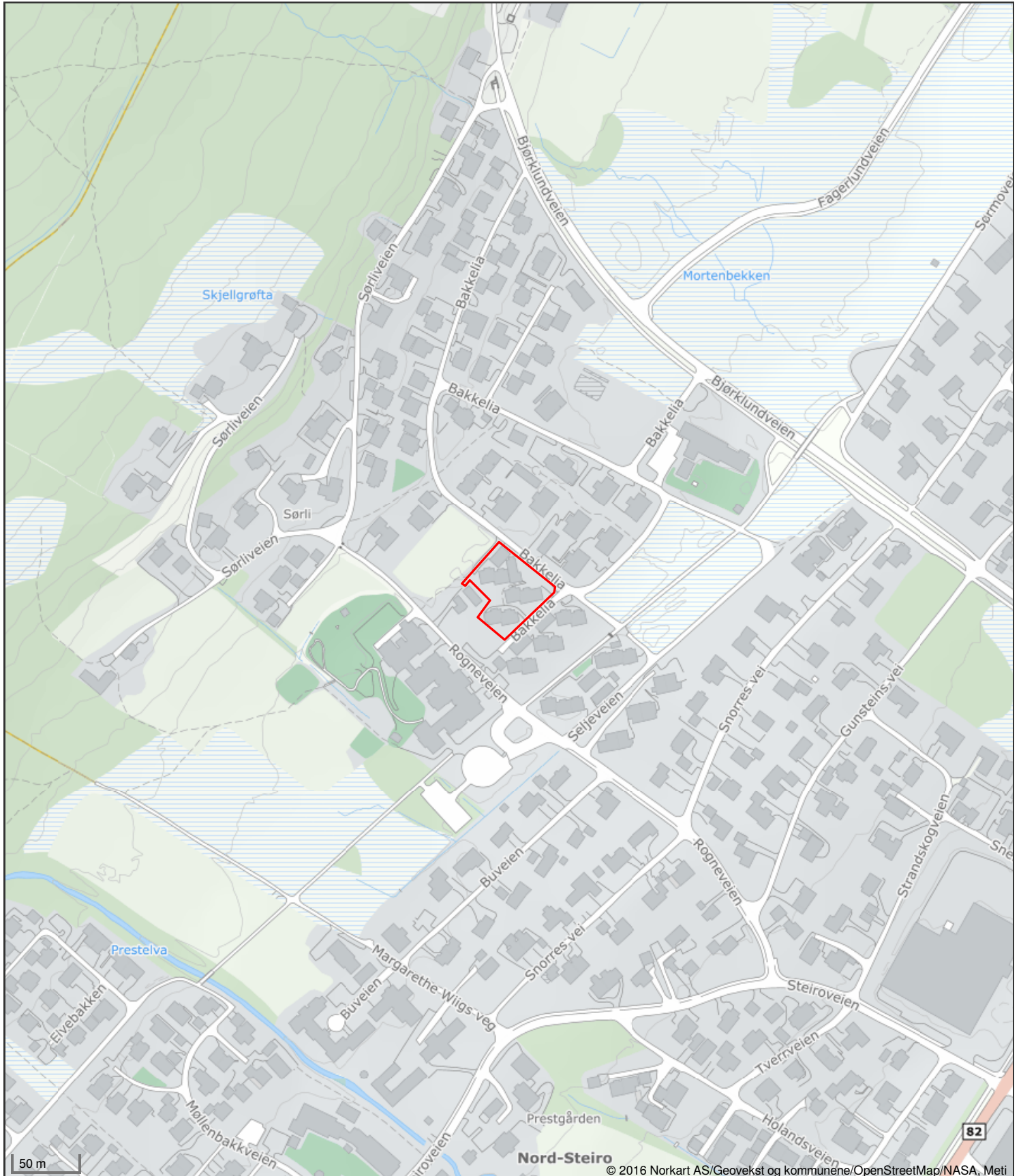
Id	2014001
Navn	Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf
Delarealer	Delareal 2 694 m ² KPHensynsonenavn 1999151 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 2 694 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1999151
Navn	Lamarka Sør
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.11.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/265/RP_1870_151_bestemmelser.pdf - https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/266/RP_1870_151_bestemmelser_endring.pdf
Delarealer	<p>Delareal 6 m² Formål Boliger Feltnavn SP-5</p> <hr/> <p>Delareal 129 m² Formål Felles avkjørsel Feltnavn FA-4</p> <hr/> <p>Delareal 2 555 m² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn B10</p> <hr/> <p>Delareal 6 m² Formål Bevaringsområde Feltnavn Bevaringsverdig boli</p> <hr/> <p>Delareal 2 m² Formål Felles avkjørsel Feltnavn FA-5</p> <hr/> <p>Delareal 2 m² Formål Felles lekeareal Feltnavn FL-3</p>

Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/2096//



Bakkelia 38B

Nabolaget Strandskogen/Sørli - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚌 Lamarka skole Linje 845	3 min 🚶 0.2 km
✈️ Stokmarknes lufthavn Skagen	18 min 🚗
✈️ Svolvær lufthavn Helle	1 t 31 min 🚗

Skoler

Lamarka skole (1-7 kl.) 235 elever, 15 klasser	3 min 🚶 0.2 km
Sortland barneskole (1-7 kl.) 306 elever, 20 klasser	17 min 🚶 1.6 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	19 min 🚶 1.7 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Sortland videregående skole - Filial K...	8 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Bjørklundveien 4	8 min 🚶
🚗 PWR UP - Coop Sortland	9 min 🚶



Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

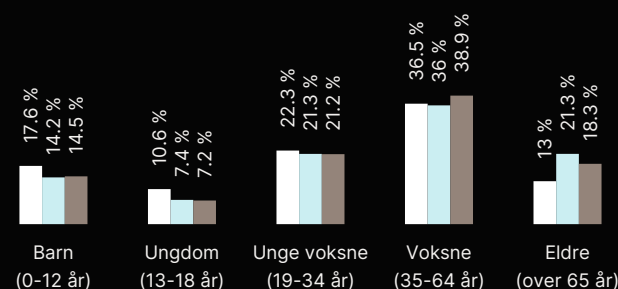


Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strandskogen/Sørli	756	359
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Blåfjell barnehage (0-5 år) 58 barn	2 min 🚶 0.2 km
Prestelva barnehage (0-5 år) 100 barn	8 min 🚶 0.7 km
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år) 10 barn	9 min 🚶 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Sortland	8 min 🚶
Kiwi Lykkentreff PostNord	17 min 🚶 1.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Bakkelia 38B

Nabolaget Strandskogen/Sørli - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lamarka skole Linje 845	3 min
Stokmarknes lufthavn Skagen	18 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 31 min

Skoler

Lamarka skole (1-7 kl.) 235 elever, 15 klasser	3 min
Sortland barneskole (1-7 kl.) 306 elever, 20 klasser	17 min
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	19 min
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	18 min
Sortland videregående skole - Filial K...	8 min

Ladepunkt for el-bil

Bjørklundveien 4	8 min
PWR UP - Coop Sortland	9 min



Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

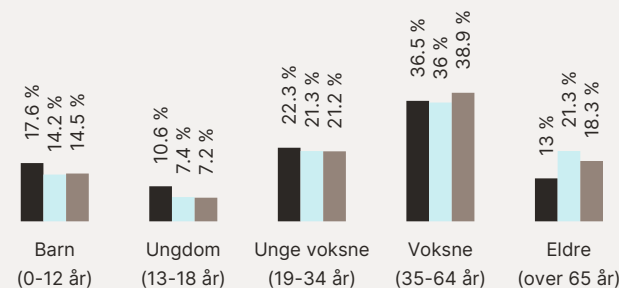


Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strandskogen/Sørli	756	359
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Blåfjell barnehage (0-5 år) 58 barn	2 min
Prestelva barnehage (0-5 år) 100 barn	8 min
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år) 10 barn	9 min

Dagligvare

Coop Extra Sortland	8 min
Kiwi Lykkentreff PostNord	17 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

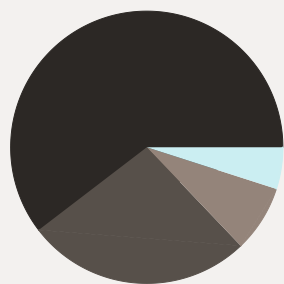


Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

🏃 Lamarka skole Ballspill	4 min 🚶 0.3 km
🏊 Blåbyhallen Sortland Friidrett	9 min 🚶 0.9 km
🚴 Frisk Sortland	18 min 🚶
🚴 Feel24 Kjøpmannsgata	18 min 🚶

Boligmasse

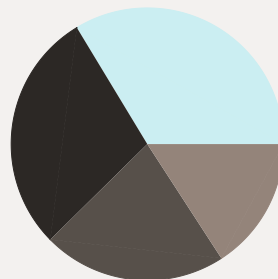


- 61% enebolig
- 5% rekkehus
- 8% blokk
- 27% annet

Varer/Tjenester

📍 Sortland Senter	18 min 🚶
📍 Apotek 1 Sortland	19 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



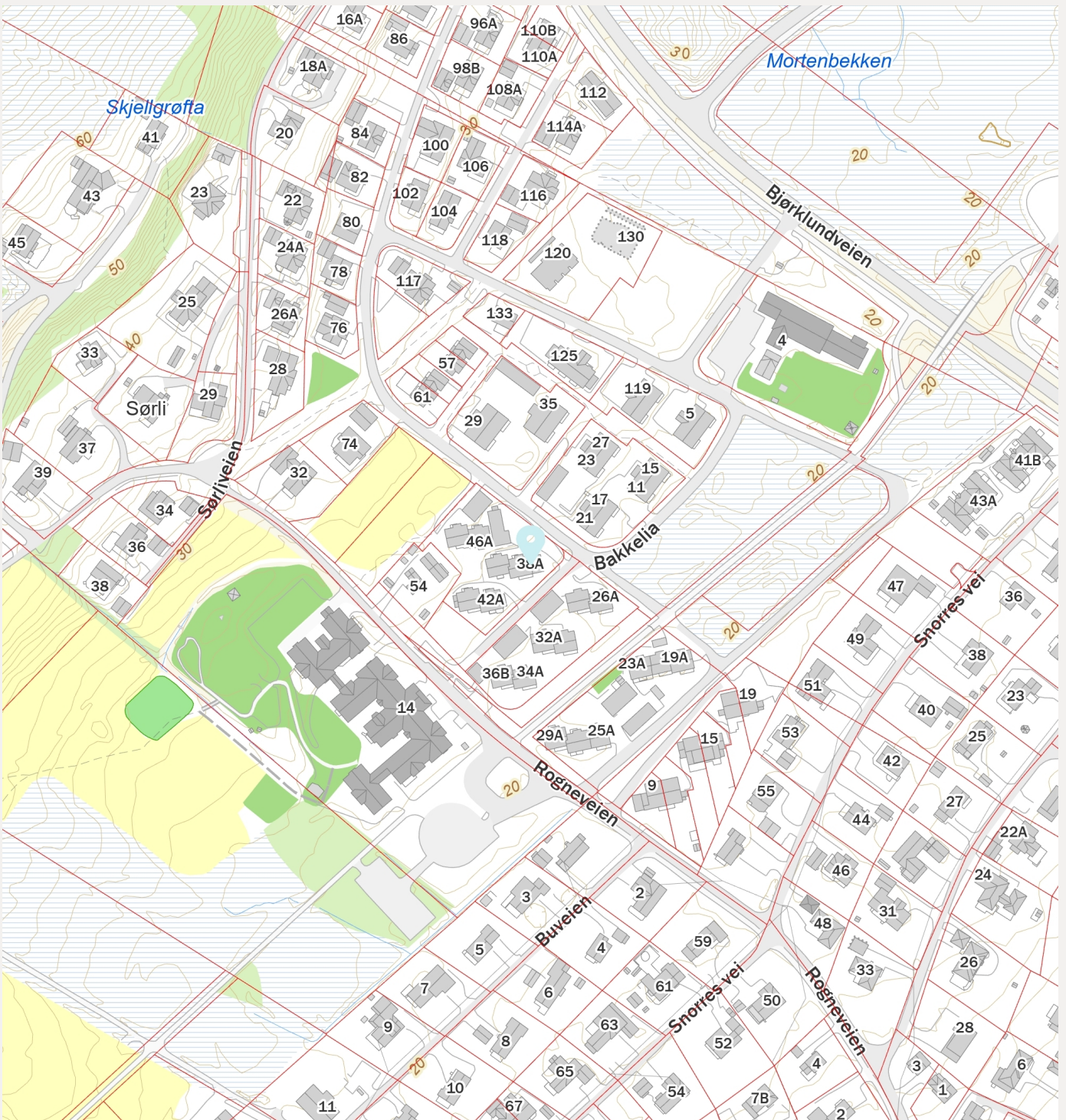
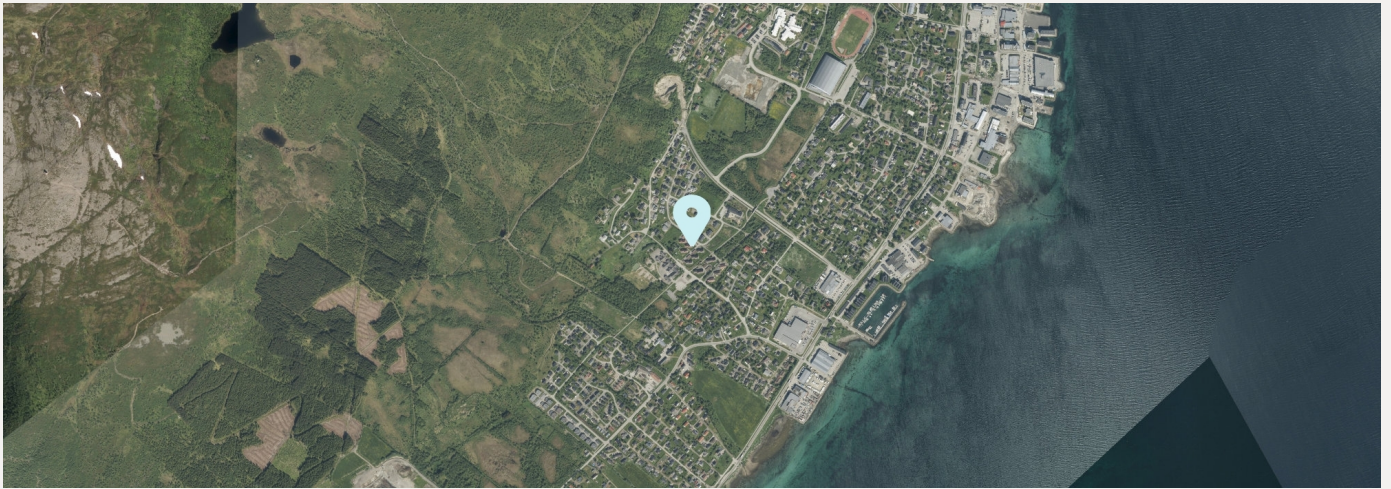
0%

47%

- Strandskogen/Sørli
- Sortland
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Kommune
SORTLAND

MÅLEBREV

	uten grensejustering
x	med grensejustering

J.nr.	54/2006
Målebrev nr.	92096
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	15	Bnr.	2096	Festenr.
	Bruksnavn/adresse				
Areal (m ²)	2696.6				



Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	31.05.06
Rekvirent	TRE-BO v/Finn H.Hansen
Bestyrer	avd.ing ODD LYDERSEN
Forretning	<p>KART- OG DELINGSFORRETNING OVER PARSELL AV GNR 15, BNR 35. Ved forretningen er det ensidig overført 55,9 m2 fra 15/1919 til 15/2096.</p> <p>DELINGEN ER GODKJENT AV MYNDIGHET 31.05.06, SAK 121/06.</p> <p>PARSELLEN SKAL NYTTES TIL BOLIGTOMT.</p>

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
SORTLAND	31.05.2006	 OTTAR SKOG	 ODD LYDERSEN

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
<p>Dette dokument er tinglyst hos sorenskriveren i Vesterålen som dbnr. <u>3134</u> den <u>14/6</u> 20<u>06</u> Gebyr kr. <u>1548,-</u> Dokumentet skal med kr. <u>0</u></p> <p style="text-align: right;">Sortland kommune</p>

Påtegninger (rettelser o.l.)

--

Gnr 15	Bnr 2096	Festnr	
Representasjonspunkt X 1191712 Y -60587		Z	
Kartblad ED249-05-45-3	X	Landsnett	
Målestokk 1:500	Areal 2696.6	M ²	

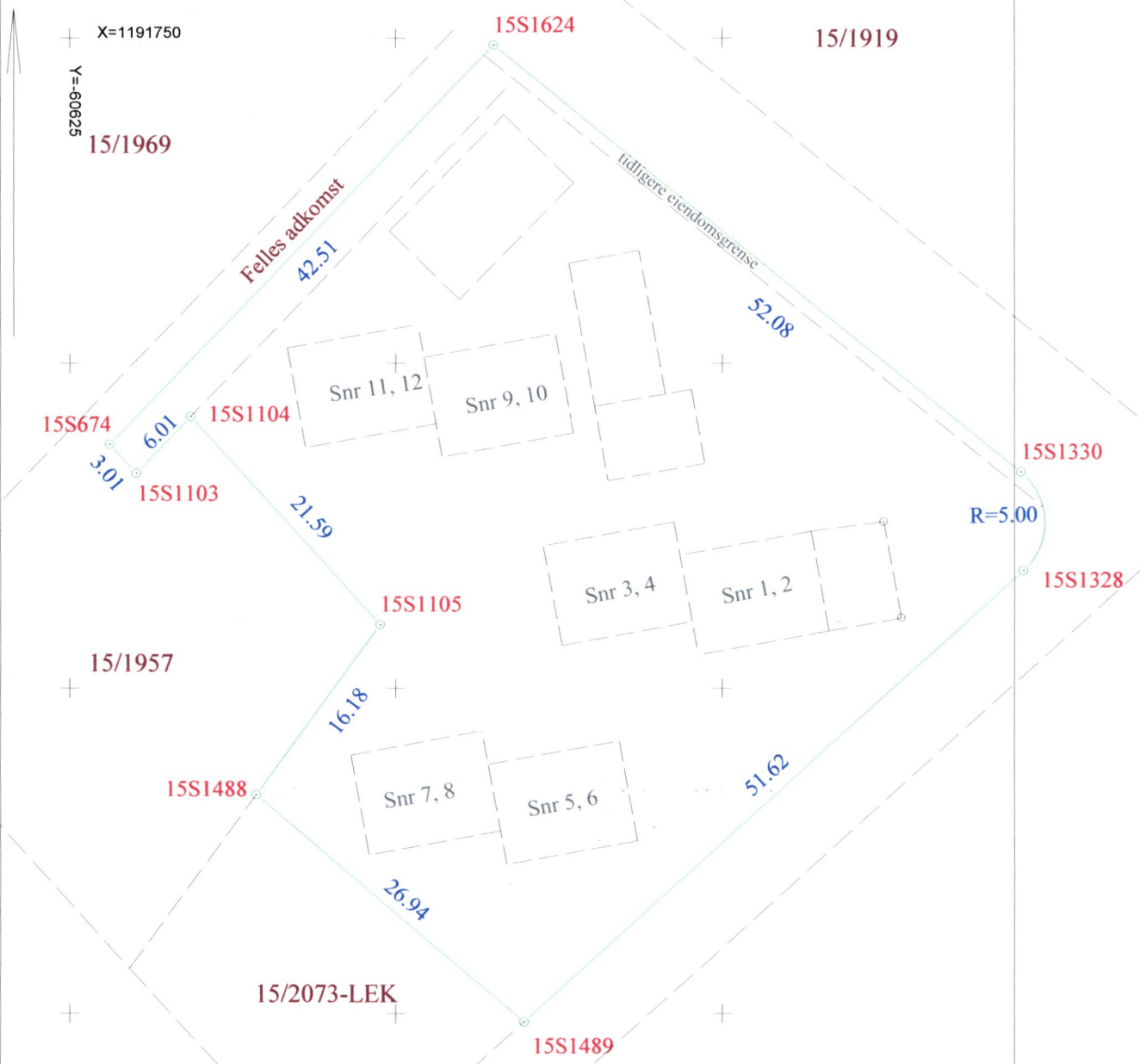
MÅLEBREVKART

Jnr 54/2006
Målebrev nr 92096

Nettoareal 2640,7 m²

Vegareal 55,9 m²

N



Punkt	Punktmerke	X-koordinat	Y-koordinat	Side	Radius
15S1328	Off.gkj.grmr. i jord	1191709.03	-60551.93	51.62	
15S1489	Off.gkj.grmr. i jord	1191674.37	-60590.19	26.94	
15S1488	Off.gkj.grmr. i jord	1191691.82	-60610.71	16.18	
15S1105	Off.gkj.grmr. i jord	1191704.92	-60601.20	21.59	
15S1104	Off.gkj.grmr. i jord	1191720.90	-60615.71	6.01	
15S1103	Off.gkj.grmr. i jord	1191716.55	-60619.87	3.01	
15S674	Grensepunkt (gen.)	1191718.75	-60621.91	42.51	
15S1624	Grensepunkt (gen.)	1191749.48	-60592.53	52.08	
15S1330	Off.gkj.grmr. i jord	1191716.61	-60552.13	8.61	5.00



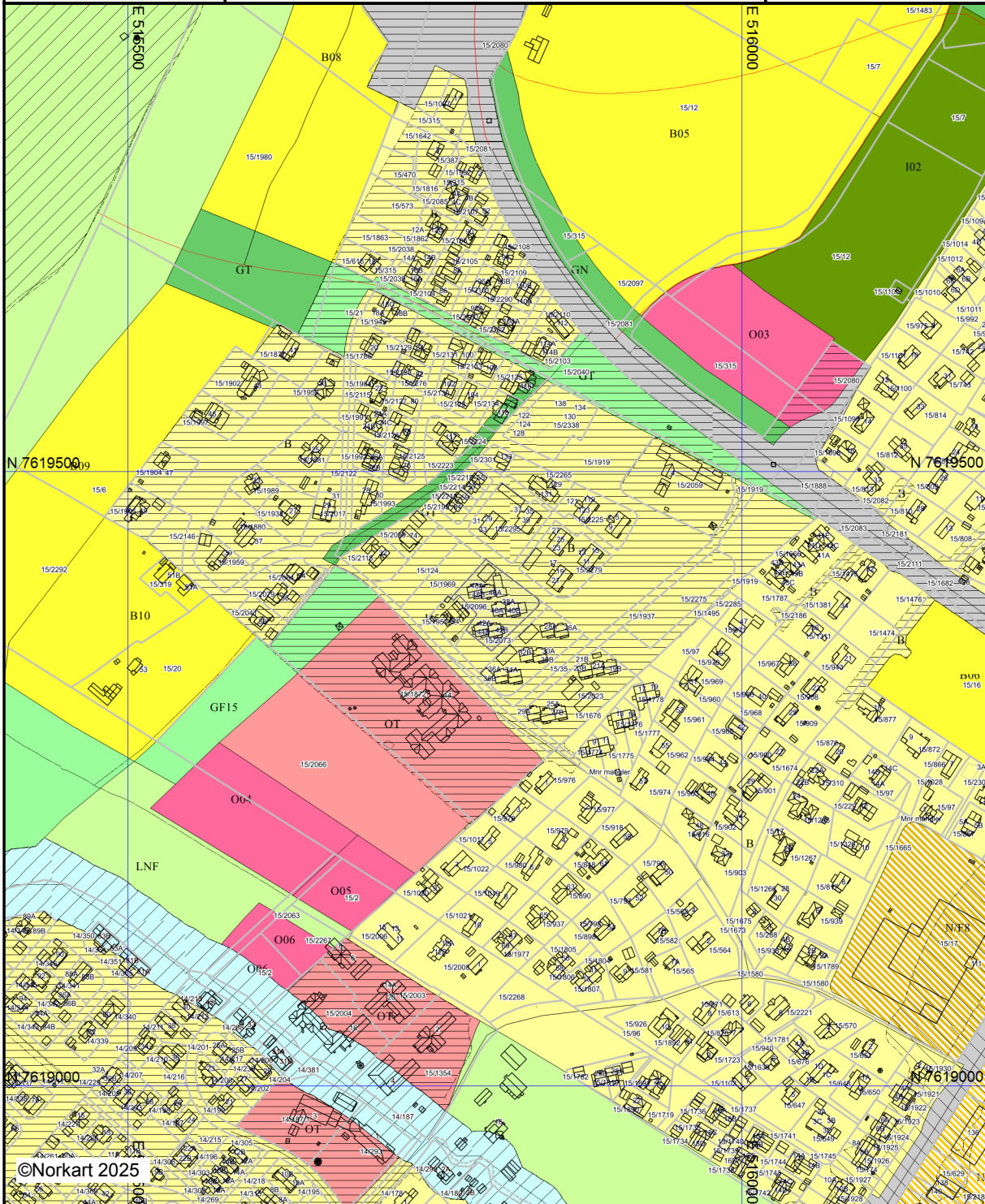
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/2096/0/2
Adresse: Bakkelia 38B
Dato: 02.06.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-33



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027

Bestemmelser

Behandling i formannskapet 27.08.15

Nr.	Revisjon	Dato
01	Oppdateringer etter 1.gangsbehandling i Sortland formannskap 20.02.14	10.04.14
02	Presisering av benevnelser på nærings- og forretningsområdene	28.04.14
03	Endringer etter merknadsbehandling	13.04.15
04	Endringer som følge av behandling i Sortland formannskap 23.04.2015 sak 054/15	29.04.15
05	Endring som følge av merknadsbehandling	17.08.15

Vedlegg:

1. Reguleringsplaner som skal oppheves
2. Retningslinjer for lekeareal
3. Retningslinjer for sjøfronten
4. Retningslinjer for fargesetting av Blåbyen

Innhold

1	Generelle bestemmelser	6
1.1	Plankrav	6
1.1.1	Generelt plankrav	6
1.1.2	Unntak fra plankrav	6
1.2	Planer som oppheves	7
1.2.1	Reguleringsplaner som skal oppheves	7
1.2.2	Planer som fortsetter å gjelde	7
1.3	Krav til nye reguleringsplaner	7
1.3.1	Byutvikling	7
1.3.2	Barn og unges interesser	7
1.3.3	Byggeskikk og estetikk	8
1.3.4	Folkehelse	8
1.3.5	Friluftsliv	8
1.3.6	Miljøvennlig energiforsyning	8
1.3.7	Matjord	8
1.3.8	Risiko og sårbarhet	8
1.3.9	Sosial infrastruktur	9
1.3.10	Teknisk infrastruktur	9
1.3.11	Trafikkforhold	10
1.3.12	Universell utforming	10
1.3.13	Verneverdier	11
1.3.14	Automatisk fredede kulturminner	11
1.3.15	Byggegrense mot sjø	11
2	Bebyggelse og anlegg	12
2.1	Generelle bestemmelser og rekkefølgekrav	12
2.1.1	Rekkefølgekrav	12
2.1.2	Krav til parkering	13
2.1.3	Frikjøp parkering	14
2.2	Boligbebyggelse	15
2.2.1	Plankrav	15
2.2.2	Lekeareal	15
2.2.3	Fortetting i eksisterende boligområder	15
2.2.4	Eksisterende boligområder som ikke skal fortettes	16
2.2.5	Arealkrav, boligtomter	16
2.2.6	Reduksjon av uteoppholdsareal	17
2.2.7	Garasjer - størrelse og plassering	17
2.2.8	Næringsvirksomhet på boligeiendom	17
2.2.9	Plankrav til det enkelte boligområde	17
2.3	Sentrumsformål	20
2.3.1	Generelle bestemmelser	20
2.3.2	Byform og estetiske krav i sentrum	21
2.3.3	Høyder i sentrum	21
2.3.4	Akser – siktlinjer	22

2.3.5	Grønne sentrumsgater	23
2.3.6	Parker og plasser	23
2.3.7	Lekeareal for bolig i sentrum.....	24
2.3.8	Parkering	24
2.3.9	Støy i sentrumsområdene	25
2.3.10	Formingsveileder for Blåbyen	25
2.3.11	Fargesetting av Blåbyen	25
2.3.12	Lysplan for sentrum.....	26
2.4	Sjøfronten.....	26
2.4.1	Generelle bestemmelser for sjøfronten.....	26
2.4.2	Utførelse, kvalitet og gjennomføring	27
2.4.3	De ulike områdene langs sundet.....	27
2.4.4	Havnepromenaden.....	28
2.5	Offentlig og privat tjenesteyting.....	29
2.5.1	O01 –O06 Offentlig og privat tjenesteyting. Institusjoner	29
2.5.2	OT- Sortland kirke.....	29
2.6	Grav- og urnelunder	29
2.6.1	Eksisterende gravplasser	29
2.7	Fritids- og turistformål.....	30
2.7.1	Turistanlegg	30
2.8	Råstoffutvinning	30
2.8.1	R01 Karihaugen masseuttak.....	30
2.9	Nærings- og forretningsområder	31
2.9.1	Plankrav	31
2.9.2	Plankrav til det enkelte utbyggingsområde.....	31
2.10	Kombinerte områder	34
2.10.1	Generelle bestemmelser:	34
2.10.2	Definisjoner:	35
2.10.3	Bestemmelser til de enkelte planområdene:.....	36
	Idrettsanlegg.....	42
2.10.4	I01 Skianlegg.....	42
2.10.5	IO2 Sortland idrettspark	42
3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	43
3.1	Kraftforsyning, telekommunikasjonsanlegg mm.....	43
3.1.1	Generelt.....	43
3.1.2	Overføringsanlegg/kabler.....	43
3.1.3	Master	43
3.2	Veg, vann og avløp.....	44
3.2.1	Generelt.....	44
3.2.2	Samferdselsanlegg.....	44
3.2.3	Nye kjøreveger og g/s-veger	44
3.2.4	Ladestasjoner	44
3.2.5	Parkeringsplasser til utfartsområdene	44
3.2.6	Infomasjonsområder	45

4	Grønnstruktur.....	46
4.1	Grønnstruktur. Turdrag, friområder og parker.....	46
4.1.1	Grøntstrukturen	46
4.1.2	Generelle kriterier	47
4.1.3	Lekeareal	48
4.2	Turløyper, skileikanlegg mm	49
4.2.1	Skiløypeløypetraseer ned i bebyggelsen	49
4.3	Sortlandsmarka	50
4.3.1	Tverrgående forbindelseslinjer	50
4.3.2	Bruk av Sortlandsmarka, inkludert elvene	50
4.2.3.	Bestemmelser for enkeltområder	50
5	Landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift (LNFR)	51
5.1	Generelt om LNF/LNFR.....	51
5.1.1	LNF og LNFR.....	51
5.1.2	Landbruk pluss.....	51
5.1.3	Næringstilknyttet bebyggelse.....	51
5.1.4	Eksisterende bebyggelse i LNF/LNFR.....	51
6	Sjø, vassdrag og strandsone.....	52
6.1	Områder i og langs vassdrag.....	52
6.1.1	Forbud og plankrav langs vassdrag.....	52
6.2	Områder i og langs sjø	52
6.2.1	Småbåthavn.....	52
6.2.2	Naturlig fjære	53
7	Hensynssoner	54
7.1	Sikrings-, støy- og faresoner	54
7.1.1	Fareområder.....	54
7.1.2	Forurenset grunn.....	54
7.1.3	Bestemmelser for hensynssonene	54
7.1.4	Hensynsone landbruk H510	54
7.1.5	Hensynsone bevaring kulturmiljø H570	55
7.1.6	Rødskolen i Skolekvartalet	56
7.2	Sone for båndlegging.....	56
7.2.1	Båndlegging for fredning etter kulturminneloven.....	56

1 Generelle bestemmelser

Planens formål

Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2014-2026 skal være en arealplan som beskriver den utvikling en ønsker innenfor planområdet bebyggelse, landskap og infrastruktur, samt gi rammer for byutviklingen fremover. Planen vil følgelig avsette arealer og bestemme den overordnede bruken av disse innenfor den angitte planavgrensningen.

1.1 Plankrav

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>1.1.1 Generelt plankrav</p> <p>Tiltak, jf. plan- og bygningslovens § 1-6 kan bare settes i gang på bakgrunn av godkjent reguleringsplan. Hvorvidt det kreves område- eller detaljregulering er spesifisert i bestemmelsene tilknyttet det aktuelle formålet. Jf. også unntaksbestemmelser i pkt 1.1.2.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 1.</p>	<p>Generelt plankrav i pbl</p> <p>Med hjemmel i pbl § 12-1 kan kommunen kreve utarbeidet reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak selv om det i utgangspunktet ikke reises plankrav direkte av byplanens bestemmelser. Dette kan bli være aktuelt i tilfeller hvor fortetting/ utnyttingsgrad bør vurderes nærmere.</p>
<p>1.1.2 Unntak fra plankrav</p> <p>Tiltak i eksisterende byggeområder kan unntas fra det generelle plankravet i 1.1.1 dersom følgende er oppfylt:</p> <ol style="list-style-type: none"> Tiltaket skal være i tråd med formål i gjeldende regulerings-/kommuneplan. Tiltaket skal ikke være konfliktfylt i forhold til omgivelsene. Fortetting skal være i henhold til pkt. 2.2.3 Tiltaket skal være tilstrekkelig sikret mot fare og støy, og ikke bidra til fare og støybelastning i sitt nærmiljø. Tiltaket skal ikke berøre fredede kulturminner. Jf. også retningslinje om kulturminner. Grunnforholdene skal være vurdert, og det skal dokumenteres at det ikke være fare for kvikkleireskred eller andre 	<p>Unntak fra plankrav skal gi enklere fortetting</p> <p><u>Generelt</u> Intensjonen med bestemmelse 1.1.2 er å fremme og forenkle fortetting i eksisterende utbyggingsområder ved at det på visse vilkår ikke kreves reguleringsplan.</p> <p><u>Fare og støy</u> Sikkerhet mot fare vurderes opp mot kjent kunnskap. I rød og gul støysone bør det utarbeides reguleringsplan før støyømfintlige virksomheter etableres.</p> <p><u>Kulturminner</u> Dersom arealet ikke omfattes av reguleringsplan skal det foreligge samtykke fra følgende kulturminnemyndigheter før tiltak kan settes i verk, (jf kulturminnelovens §§ 3, 8 og 9.):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nordland fylkeskommune (norske k.minner) - Sametinget (samiske k.minner) - Tromsø museum (k.minner under vann) <p><u>Samfunnsikkerhet:</u> Alle type terrenginngrep og utbygging skal vise</p>

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>grunnforhold som kan medføre fare. Dette gjelder både for bygg og anlegg.</p> <p>Unntaksbestemmelsene gjelder ikke for områder hvor det i denne planen er gitt særskilt plankrav. Se plankrav under de respektive arealformål. Jf pbl §§ 11-9, pkt 1 og 11-10</p>	<p>aktsomhet i forhold til skredfare, dette gjelder også ved mindre tiltak som graving og utfylling av masser.</p>

1.2 Planer som oppheves

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>1.2.1 Reguleringsplaner som skal oppheves</p> <p>Reguleringsplaner som skal oppheves er listet opp i vedlegg nr. 1.</p>	
<p>1.2.2 Planer som fortsetter å gjelde</p> <p>Øvrige reguleringsplaner innenfor delplanområdet skal fortsatt gjelde med mindre de strider mot denne planen. Jf pbl §§ 11-8, pkt f) og 11-9, pkt 5</p>	

1.3 Krav til nye reguleringsplaner

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>1.3.1 Byutvikling</p> <p>Planer og nye tiltak skal gi et positivt bidrag til byutvikling i sentrum og i nærområdet. For øvrig skal tiltak bidra til å bygge byen innover. De til enhver tid gjeldende kommunale retningslinjer skal følges:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Retningslinjer for Sjøfronten • Retningslinjer for fargesetting av Blåbyen • Formingsveileder for Sentrum • Retningslinjer for lekeareal <p>Jf pbl § 11-9, pkt 8.</p>	
<p>1.3.2 Barn og unges interesser</p> <p>Barn og unges interesser skal dokumenteres og sikres ved gjennomføring av nye tiltak/planlegging.</p>	<p>Det er utarbeidet Barnetråkkregistrering for alle skoler og barnehager i Sortland kommune. Egen rapport</p>

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>Retningslinjer for lekeareal skal følges.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 8.</p>	<p>utarbeidet</p> <p>Se for øvrig bestemmelser i kap. 4; <i>Grønnstruktur</i>.</p>
<p>1.3.3 Byggeskikk og estetikk</p> <p>Tiltak og planer skal utformes i tråd med bestemmelser knyttet til tiltak i nye og eksisterende bygningsmiljø. De til enhver tid gjeldende kommunale retningslinjer skal følges:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Retningslinjer for fargesetting av Blåbyen • Formingsveileder for Sentrum <p>Jfr. pbl. § 11-9, pkt nr 5, 6 og 8</p>	
<p>1.3.4 Folkehelse</p> <p>Nye tiltak og planer skal legge til rette for tiltak som kan bidra til bedre folkehelse.</p>	
<p>1.3.5 Friluftsliv</p> <p>Befolkningens tilgang til friluftsområder/- aktiviteter skal sikres. Grønn plakat og registrering av friluftsområder skal ligge til grunn for vurderinger. Se også egne bestemmelser i kapittel 4.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 8.</p>	<p>Det er utarbeidet "Grønn plakat" for planområdet som kartlegger og verdsetter ulike kvaliteter på grøntområder og rekreasjonsområder.</p> <p>Regionrådet har registrert og verdsatt alle friluftsområder i Vesterålen</p>
<p>1.3.6 Miljøvennlig energiforsyning</p> <p>I alle planer og ved større tiltak skal mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energiforsyning utredes.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 8.</p>	
<p>1.3.7 Matjord</p> <p>Matjord skal tas vare på og det skal skaffes bruker til jorda i samarbeid med kommunens landbruksmyndighet.</p>	
<p>1.3.8 Risiko og sårbarhet</p> <p>a) Havnivåstigning/stormflo</p> <p>Nye bygge- og anleggstiltak for beboelse og opphold tillates ikke under kote +3.30 moh. uten at det etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare/skade ved havnivåstigning og stormflo. Jf. retningslinje.</p> <p>På Strandsiden fastsettes kotehøyde i reguleringsplan.</p>	<p>ROS-analyse</p> <p>Det er foretatt en ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet.</p>

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>b) Sikkerhet i grunn og skredfare Ved Planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal skredfare og stabilitet i grunnen utredes.</p> <p>c) Marin grense: Detaljer omkring marin grense skal synliggjøres i bygg- og reguleringsaker, der utbygging ligger under marin grense skal stabilitet utredes spesielt opp mot dette tema.</p> <p>d) Støy og forurensning Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal ulemper ved støy, støv, eventuelle magnetfelt fra kraftledninger og annen forurensning på og i grunnen dokumenteres.</p> <p>Støyskjerming mot Vesterålgata skal ha en urban utforming.</p> <p>Ved etablering av støyende virksomheter, eller ved etablering av støyfølsomme tiltak i rød og gul sone, skal det alltid utarbeides en <i>støyfaglig utredning</i> som dokumenterer at krav til innendørs og utendørs støy oppnås.</p> <p>Avbøtende tiltak mot støy velges på reguleringsplannivå. Plassering, materialbruk og utforming skal ta hensyn til landskap og bebygde omgivelser, og oppføres med robuste materialer.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 8.</p>	<p>Stabilitet er spesielt viktig å utrede/ dokumentere under marin grense.</p> <p>Alle støyskjermer bør være mest mulig absorberende. Dette må imidlertid veies opp i mot støyskjermens visuelle utforming.</p> <p>Behov for støyskjerming av friområder skal også vurderes der dette er aktuelt</p>
<p>1.3.9 Sosial infrastruktur</p> <p>Nødvendig sosial infrastruktur skal dokumenteres og sikres i reguleringsplaner.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 8.</p>	<p>Sosial infrastruktur</p> <p>Med dette menes skole, barnehage, helsetjenester /- institusjoner med mer</p>
<p>1.3.10 Teknisk infrastruktur</p> <p>a) Tiltak skal ikke kunne tas i bruk før nødvendig teknisk infrastruktur er etablert. Dette skal dokumenteres og sikres i reguleringsplaner (evt. ved rekkefølgekrav).</p> <p>b) Kraftledninger Statnett: Det er gitt et klausulert byggeforbudsbelte på 32 meter bredde. Det kreves skriftlig tillatelse fra Statnett ved terrengendringer og etablering av veier etc. i byggeforbudsbeltet.</p> <p>c) Jordkabel skal prioriteres der dette er mulig/hensiktsmessig.</p>	<p>Teknisk infrastruktur:</p> <p>Med dette menes bla. kjøreveg, g/s-veg, parkering, vann, avløp, overvann, framkommelighet for utrykningskjøretøyer, energiforsyning, avfallshåndtering, med mer.</p>

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>d) De til enhver tid gjeldende kommunale normer skal legges til grunn for dimensjonering av vei, vann og avløp. Inntil kommunale normer er vedtatt gjelder Vegnormal 017.</p>	
<p>1.3.11 Trafikkforhold</p> <p>a) Planer skal legge til rette for effektiv og sikker trafikkavvikling for alle typer trafikanter.</p> <p>b) I nye planer skal det bli sikret trygge gangveger/snarveger mellom boliger og bussholdeplasser langs riks- og fylkesveinettet.</p> <p>c) Dersom utbyggingen vil ha trafikale konsekvenser for riks- og fylkesvegnettet, krever egen trafikkanalyse som synliggjør de trafikale forholdene, herunder tiltak som skal ivareta gode trafikale løsninger som følge av utbyggingen</p>	
<p>1.3.12 Universell utforming</p> <p>a) I alle nye planer skal det søkes medvirkning fra lokale brukergrupper.</p> <p>b) I alle nye planer skal det vurderes hvorvidt det skal legges til rette for større grad av universell utforming enn det Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven krever. Dette gjelder spesielt i grøntstrukturen .</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 5 og 8.</p>	

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>1.3.13 Verneverdier</p> <p>Verneverdier knyttet til natur- og kulturmiljø skal dokumenteres og sikres i planer og ved gjennomføring av tiltak. Jf pbl § 11-9, pkt 8.</p>	<p>Vern av arealer</p> <p>Jf. bestemmelser gitt i kulturminneloven og naturmangfoldloven.</p>
<p>1.3.14 Automatisk fredede kulturminner</p> <p>Lov om kulturminner gjelder uavkortet innenfor planområdet, jf. Kulturminnelovens § 3, 1.ledd: <i>“Ingen må, uten at det er tillatt etter lovens § 8, sette gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminnet eller framkalle fare for at det skal skje.”</i></p> <p>Jf. Kulturminnelovens § 8, 1.ledd: <i>“Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredede kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om og i tilfelle på hvilken måte, tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til adressaten.”</i></p> <p>Vedkommende myndighet er Kultur- og miljøavdelingen, Nordland Fylkeskommune.</p>	
<p>1.3.15 Byggegrense mot sjø</p> <p>Der ikke annet er angitt gjelder formålsgrense som byggegrense mot sjø.</p>	

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Generelle bestemmelser og rekkefølgekrav

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>2.1.1 Rekkefølgekrav</p> <p>Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder følgende:</p> <p>a) Dersom utbyggingen vil ha trafikale konsekvenser for riks- og fylkesvegnettet, krever Statens Vegvesen egen trafikkanalyse som synliggjør de trafikale forholdene, herunder tiltak som skal ivareta gode trafikale løsninger som følge av utbyggingen.</p> <p>b) Ved trinnvis utbygging kan det være aktuelt å dele opp rekkefølgekravet i takt med utbyggingen. I byggesaken skal det i tilfelle settes tidsfrister for når de enkelte tiltakene skal være ferdigstilt.</p> <p>c) <u>Det skal ikke gis igangsettelsestillatelse før:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kommunaltekniske anlegg er etablert • Nødvendige utbyggingsavtaler er inngått • Følgende skal være godkjent: (i utomhusplan) <ul style="list-style-type: none"> - Parkeringsløsninger (bil og sykkel) - Gang- og sykkelveiforbindelser, skolevei - Areal i forbindelse med lek og rekreasjon - Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, og fotgjengere (alle brukere) - Støynivåer og eventuelle støydempende tiltak både ut- og innvendig. - Utforming av sjøfronten ihht retningslinjer for sjøfronten, dersom dette er aktuelt <p>d) <u>Det skal ikke gis brukstillatelse før følgende er opparbeidet:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Parkeringsløsninger (bil og sykkel) • Gang- og sykkelveiforbindelser, skolevei • Areal i forbindelse med lek og rekreasjon • Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, og fotgjengere (alle brukere) • Støynivåer er registrert og eventuelle støydempende tiltak både ut- og innvendig er ferdigstilt. <p>e) Fare- og risiko vurderinger skal være utført før reguleringsplaner sendes på høring.</p> <p><small>Jf pbl § 11-9, pkt 4</small></p>	

2.1.2 Krav til parkering a) Parkering skal primært dekkes på eget areal, men det tillates også at det dekkes på nærliggende areal/parkeringshus. b) Parkering til boligformål: Antall parkeringsplasser pr. boenhet, inklusiv garasje og gjesteparkering, skal være:			Småhusbebyggelse Omfatter eneboliger, rekkehus, horisontaldelte/vertikal delte boliger. Ved konsentrert småhusbebyggelse, skal det vurderes om parkering kan løses på felles parkeringsplass for området.
Type bebyggelse	Parkering i Sentrum	Parkering utenfor sentrum	
1-2 roms leiligheter	0,5	1	
3-4 roms leiligheter	1	1	
Sentrumsnære leilighetsbygg	1		
Småhus, eneboliger, 2, 3 og 4 mannsboliger, kjedehus, rekkehus og lavblokk:	1	1,5	

Bestemmelser		Beskrivelse/forklaring
c) Parkering til næringsformål, offentlig og allmenntilretteleggelse:		Til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler. Uttalelse om behovet er dekket og om inn- og utkjøringsforhold skal innhentes fra sakkyndig før godkjenning av planen. Parkering til ansatte Ansatt-parkering kan vurderes skjønnsmessig i den enkelte sak. For bygg der antall p-plasser beregnes etter bruksareal bør det likevel som minimum skaffes 0,4 p-plasser pr ansatt. Sambruk av parkeringsplasser Der det er mulig skal det tilstrebes <u>sambruk</u> av parkeringsplasser.
Formål	Minimumskrav til antall parkeringsareal pr m² BRA	
Forretningsareal	1 bil pr. 50 m ² BRA	
Kontorareal	1 bil pr. 75 m ² BRA	
Kino, teater og andre forsamlingshus	0,25 p-plasser pr sitteplass + ansatte.	
Møte- og konferanserom	10 p-plasser pr 100 m ²	
Hoteller og restauranter	0,2 p-plasser pr rom + ansatte	
Idrettsanlegg	0,4 p-plass av tilskuerplasser + ansatte	
Barnehager	0,7 p-plasser pr ansatt + 0,1 p-plass pr bhg- plass	
Skoler	0,7 p-plasser pr ansatt + 0,2 p-plasser pr elev over 18 år	
Helseinstitusjon	0,7 p-plass pr sengeplass	

Industri- og lagerbebyggelse	1 bil pr. 100 m2 BRA	
Lager	0,25 p-plass pr 100 m2.	
<p>f) Sykkelparkering:</p> <p>Oppstillingsplass for motorsykler og sykler avsettes på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. Dette skal være i nærhet til inngang.</p> <p>Antall plasser skal beregnes ut i fra type virksomhet og plassering. Minimum 8 plasser. Ved mindre virksomheter bør samordning vurderes</p> <p>20 % av plassene bør være overdekket, ved små tiltak minimum 4 plasser.</p>		
<p>2.1.3 Frikjøp parkering</p> <p>a) For manglende parkeringsdekning på egen tomt/fellesareal kan det i forbindelse med byggesaken innvilges frikjøp. Dette gjelder ikke eneboliger og rekkehus</p> <p>b) Pengene fra frikjøpsordningen skal benyttes til å etablere p-plasser.</p> <p>Jf pbl §§ 11-9, pkt 5 og 28-7, 3. ledd.</p>		<p>Satser for frikjøp</p> <p>Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde for frikjøp av parkering.</p>

2.2 Boligbebyggelse

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>2.2.1 Plankrav</p> <p>a) Nye boligområder i planen Følgende nye boligområder avsettes i planen: B01 – B12 og B20 N/OT/F/B 1-3, N/OT/B 1-3,</p> <p>b) Krav til kvalitet ved ny boligbebyggelse</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Samlet regulering: For nye boligområder i byplanen skal hele feltet reguleres samlet. 2. Organisering: Nye boligområder skal organiseres slik at de får gode kvaliteter i fellesareal og best mulig boligkvalitet for hver enkelt boenhet. 3. Boligområdene skal ha varierte typer boliger. 4. Gjennomgående separat gang/sykkelvei skal videreføres inn i nye boligområder. Gjelder B20 og B12, der de er taget i kartet <p>Jf pbl § 11-9, pkt 1 og 5</p>	<p>Sosial boligpolitikk</p> <p>I alle nye planer for boligområder skal boligsosialt behov avklares med kommunen og evt. innarbeides.</p>
<p>2.2.2 Lekeareal</p> <p>a) Sortland kommunes “Retningslinjer for Lekeareal “ gjelder for all ny boligbebyggelse.</p>	<p>For mere detaljert beskrivelse av opparbeidelse og innhold i lekeareal; se pkt 4.1.3 i bestemmelsene</p>
<p>2.2.3 Fortetting i eksisterende boligområder</p> <p>a) Det skal vurderes behov for utbyggingsavtale. Se bestemmelsene pkt. 2.1.1.</p> <p>b) Fortettingsprosjekter skal prioriteres, og er av denne grunn på visse vilkår unntatt plankrav, jf. bestemmelsenes pkt. 1.1.2 <i>Unntak fra plankrav</i>.</p> <p>Fortetting kan unntas fra plankrav dersom følgende er oppfylt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tiltaket skal være i tråd med formål i gjeldende regulerings-/kommuneplan 2. Tiltaket skal ikke være konfliktfylt i forhold til 	<p>Fortetting</p> <p><u>Fortetting med kvalitet:</u> Boligfortetting skal bidra til å bygge byen innover, men samtidig sikre estetisk og funksjonell kvalitet både for ny og eksisterende bebyggelse.</p>

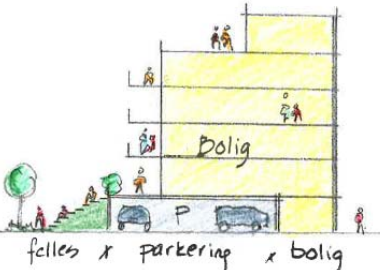
Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>omgivelsene?</p> <p>3. Det tillates maks en BYA på 30 %, bruksareal inkludert garasje.</p> <p>4. Følgende må være ivaretatt i henhold til gjeldende bestemmelser:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atkomstforhold • Vann og avløpsforhold • Lekeareal, skoleveg • Parkering <p>5. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng og eksisterende bebyggelse i høyde og størrelse.</p> <p>6. Det skal dokumenteres at ny bebyggelse ikke tar betraktelig kvalitet fra eksisterende bebyggelse. Dette skal minimum dokumenteres med: sol/skyggediagram og snitt som viser ny og eks bebyggelse i terrenget.</p> <p>7. Over 4 boenheter krever alltid regulering.</p>	
<p>2.2.4 Eksisterende boligområder som ikke skal fortettes.</p> <p>Følgende områdene er avsatt med hensynssoner i plankartet:</p> <p>a) I Parkveien mellom Skolegata og Nordre Frydenlund, vist med skravur hensynssone, skal det ikke fortettes med nye boenheter. Ved oppføring av tilbygg/garasje og lignende skal områdets bebyggelsesstruktur og historiske karakter bevares. Ny bebyggelse skal underordne seg eksisterende boligbebyggelse.</p>	
<p>2.2.5 Arealkrav, boligtomter</p> <p>a) Eneboligtomter maks. 1000m².</p> <p>b) Tomt til vertikaldelt bolig min. 300 m².</p> <p>c) Ved evt. avvik (dispensasjon) skal bla den helhetlige løsningen på tomta vurderes i forhold til uteoppholdsarealer (lek, solforhold), parkeringskapasitet med mer.</p> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 5</p>	<p>Tomtestørrelse</p> <p>Intensjonen med bestemmelsen er å sikre at tomter ikke blir uhensiktsmessig små i forhold til formålet og samtidig sikre at arealene utnyttes mest mulig effektivt.</p>

Bestemmelser		Beskrivelse/forklaring	
<p>2.2.6 Reduksjon av uteoppholdsareal</p> <p>Dersom det settes av innvendig fellesareal gjesteleilighet og servicerom vil kravet til uteareal kunne reduseres som vist i tabellen under:</p>		<p>Etablering av fellesareal kan redusere størrelsen på hver enkelt leilighet, og ivareta sosiale behov for beboerne. Utviklingen viser at flere eldre med behov for hjelp i fremtiden må bo hjemme og ved å avsette et servicerom for omsorgstjenesten vil dette kunne drives effektivt.</p>	
Areal	10 leiligheter	10-20 leiligheter	20-30 leiligheter.
Minimum inne fellesareal	50m2	80 m2	100 m2
Minimum felles lånehybel	-	20 m2	2 x 20 m2
Service/helserom	-	10 m2	20 m2
Redusert krav til MUA	5 m2 pr. leilighet	5 m2 pr. leilighet	5 m2 pr. leilighet
<p>2.2.7 Garasjer - størrelse og plassering</p> <p>a) Garasjen skal ha et maks BRA på 50m2</p> <p>b) Garasjer skal underordne seg eksisterende tilhørende bolig i størrelse og utforming.</p> <p>c) Avstand til adkomstveg: Inntil kommunens vegnorm er vedtatt, gjelder følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • For regulerte områder: fastsatt byggelinje i reguleringsplan • Ikke regulert område: 15 m fra vegmidte. 			
<p>2.2.8 Næringsvirksomhet på boligeiendom</p> <p>a) I områder avsatt til boligbebyggelse, kan det etter søknad tillates etablert lettere næringsvirksomhet på inntil 20 % av boligens BRA.</p> <p>b) Næringsvirksomheten må ikke være til miljøbelastning eller annen ulempe for boligområdet, og forutsettes primært å være av midlertidig og/eller småskala karakter.</p> <p>Jf pbl §§ 11-9, pkt 5</p>		<p>Lettere næringsvirksomhet</p> <p>I denne definisjonen inngår; Hjemmekontor, innomhus lagervirksomhet (gjelder ikke lagring av store kjøretøyer/anleggsmaskiner ol), småskala tjenesteyting, småskala produksjonsvirksomhet, samt andre typer virksomhet som ikke genererer trafikk av store kjøretøyer eller kundetrafikk i særlig grad. (ikke handel)</p>	
<p>2.2.9 Plankrav til det enkelte boligområde</p> <p>Gjelder for alle boligområdene:</p> <ul style="list-style-type: none"> • I organisering og plassering av bebyggelsen skal 			

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>eksisterende landskapstrekk ivaretas og bebyggelsen skal organiseres på en slik måte at det oppnås best mulige klimatiske forhold på uteoppholdsarealene. Fjernvirkning av bebyggelsen skal dokumenteres.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ved utbygging skal trafiksikkerhet hele veien fra bolig til skole ivaretas. Nødvendige tiltak for ivareta dette skal være en del av reguleringsplan og utbyggingsavtale. 	
<p>B01 Skytterhaugen</p> <p>a) Det skal utarbeides en helhetlig reguleringsplan for området som viser utforming av de ulike byggeområdene, atkomst og kvartalslekeplasser.</p>	
<p>B02 Jordet øst for Rødekors</p> <p>a) Det skal avklares tidlig i planprosessen om det finnes automatisk fredede kulturminner i området.</p> <p>b) Utbyggingen skal ikke medføre uakseptabel konflikt med hensynet til Sortland Kirke og områdets helhetlige kulturminnemiljøverdier. Dette må dokumenteres med realistisk fjern- og nærvirkning.</p>	
<p>B03 Fortetting v/Grusbanen</p> <p>a) Boligene skal ha atkomst fra Trollhøgda</p>	Anbefalt boligtype: enebolig og rekkehus
<p>B04 – B05 Lamarka nord</p> <p>a) Plassering av Fagerlundveien- atkomstvei til Lamarktunet kan justeres i reguleringsplan, men skal ligge i skillet mellom de ulike formålene i området.</p> <p>b) Fagerlundveien skal ha fortau.</p> <p>c) Område B04 skal ha boliger som er tilrettelagt for eldre og brukere med spesielle behov, slik at de kan benytte servicen på Lamarktunet.</p> <p>d) Det tillates ikke eneboliger i B04.</p> <p>e) Det skal opparbeides kvartalslekeplass i området. (B04-B05)</p> <p>f) Det skal etableres felles sti gjennom området</p> <p>g) Buffersone mot Bjørklundveien skal ikke benyttes som anleggssone og eksisterende vegetasjon skal bevares og forsterkes.</p>	Anbefalt boligtype: flermannsbolig og rekkehus
<p>B06 Boliger sør for Bjørklundveien</p> <p>a) Det skal avsettes en buffersone mot næringsområde og Bjørklundveien</p> <p>b) Det skal utarbeides en helhetlig reguleringsplan for området som viser utforming av byggeområdet, atkomst og lekeplasser.</p>	

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>B07 – B09 Boliger langs lysløypa</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Høyden på bebyggelsen skal ikke være høyere enn at det er mulig å se sundet fra lysløypa. Mønehøyde skal til en hver tid ligge lavere en kotehøyden på lysløypa. b) Det skal sikres atkomst mellom boligene og opp til lysløypa innenfor hvert område. c) B08 og B09 skal ha atkomst fra Bjørklundveien 	
<p>B20:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Avbøtende tiltak mot utmark og reinbeite skal etableres i samarbeid og etter avtale med reindriftsnæringen. Avbøtende tiltak etableres før bygging kan igangsettes. b) Plassering av kvartalslekeplass og trygge gangveiforbindelser til skole, lekeplass og marka må avklares i oppstart av regulering. c) Gjennomgående gang og sykkelvei fra Strand II og nordover skal videreføres i B20. d) Utbygging kan ikke starte opp før gangbru over Sortlandssundet er etablert. e) Avkjøring til området skal skje via vei til Strand sentrum. 	
<p>Eksisterende boligområder med hensynssone: Parkveien:Se pkt 2.2.4 i bestemmelsene.</p>	

2.3 Sentrumsformål

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>2.3.1 Generelle bestemmelser</p> <p>a) Formål: Som sentrumsformål defineres forretninger, kontorer og andre publikumsintensive virksomheter /tjenesteytinger som eksempelvis hoteller, frisørsalonger, helse- og velværetjenester, kjøpesentre og boliger.</p> <p>b) Industri og plasskrevende næring tillates ikke i sentrum.</p> <p>c) Kjøpesentre skal ha flere innganger, med mulighet til å gå gjennom senteret i flere retninger der det er naturlig i forhold til bystrukturen.</p> <p>d) Boliger og parkering tillates ikke i 1. etasje ut mot gaten eller byrom i sentrum.</p> <p>e) For kvartalene; kv 23, 24, 25 og 26, samt nye utfyllingsprosjekt i sjøfronten, tillates parkering og bolig i 1. etasje dersom de avsluttes mot gate eller byrom som følger:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Med nedtrapping/skråning som skaper en oppholdssone. • Dersom det etableres bolig i 1. etg, skal det etableres en buffersone mellom bolig og byrom, slik at byrommet ikke privatiseres. <p>f) Ny bebyggelse skal ikke føre til betraktelig økt skyggelegging av parkarealer og andre viktige byrom på vår og høstjvendøgn som vil gå utover bruken av det aktuelle byrommet.</p> <p>g) Eksisterende trær i sentrum skal bevares, så langt det er mulig. Fjerneing av trær på privat eller offentlig eiendom krever kommunal godkjenning.</p> <p>h) P-areal skal være knyttet til hovedatkomstene. Nedkjøring til privat p-kjeller fra gaten skal ha port.</p> <p>i) Det skal være minst 70 % vindus- og eller dørareal i 1. etasje mot sentrumsgater. Vindusutstillinger skal være aktive og det skal avsettes en min dybde på 50 cm.</p> <p>j) Sjøppelhåndtering og lagring tillates ikke utendørs.</p>	<p>For å skape aktivitet i bygatene, havnepromenaden og byrommene må bygningene rundt fylles med utadrettede funksjoner. Prinsippet i planen er at i hele kvrtalsstrukturen skal det være næring og service i 1. etasje mot gata.</p> <p>I sjøfronten sør for torget med boligprosjekt tillates bolig og parkering i 1. etasje, men ut mot allment tilgjengelig areal skal bebyggelsen utformes slik at de ikke virker privatiserende. Det må etableres en buffersone mellom privat og felles areal. Den kan være ved hjelp av høydeforskjell, aktivitetssone ol. Dette gjelder ikke i kvartalsstrukturen.</p>  <p>Dersom det er nødvendig for organisering av virksomheten, kan det tillates at 20 % av vindusareal unnlates fra dette. Det totale vindu/dørareal skal likevel ikke være under 70 %.</p>

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>2.3.2 Byform og estetiske krav i sentrum</p> <p>a) Ny bebyggelse skal ha et variert formspråk som speiler samtiden.</p> <p>b) Bebyggelsen skal henvende seg direkte til gaten eller andre byrom.</p> <p>c) Ny bebyggelse skal plasseres på linje med vegglivet på annen bebyggelse i gateløpet. Gate- og fortaubredde skal ikke reduseres i kvartalsstrukturen.</p> <p>d) Samspill mellom eldre og ny bebyggelse søkes oppnådd ved tidsmessig kontrast slik at de forskjellige tidsepoker synliggjøres.</p>	
<p>2.3.3 Høyder i sentrum</p> <p>Dokumentasjonskrav:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sol/skyggediagram for vårjevndøgn/høstjevndøgn, som viser skyggelegging av byrom på de klokkeslettene – 0900, 1200 og 1600. 2. Illustrasjoner som viser volumoppbygging og sammenheng med omkringliggende bebyggelse. 3. Fjernvirkning <p><u>Tillatte maksimums høyder i sentrum i ulike områder:</u></p> <p>Sjøfronten: Opp til 7 etasjer, maks 30 % av bebyggelsen innenfor hvert kvartal</p> <p><u>Det stilles følgende krav til bebyggelsen i sjøfronten</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kontakten med sjøen og siktlinjer gjennom byen skal ivaretas. 2. Høyde og utforming skal sees i sammenheng med omkringliggende bygg i sjøfronten. 3. Nye bygg skal ikke skyggelegge viktige private og felles uterom for prosjekt mot nord 4. Nordsiden av byggene skal ikke utformes som baksider. 5. Det tillates signalbygg i opp til 15 etasjer. Om full høyde kan tillates må vurderes ut i fra byggets funksjon, plassering og omkringliggende bebyggelse og uterom. Det forutsettes høy estetisk utforming og at bygget har en viktig funksjon. Forholdet til annen bystruktur er avgjørende. 6. Det kreves reguleringsplan for hele kvartalet der det skal bygges over 5 etasjer. 	<p>Brutto etasjehøyde er inklusive overliggende etasjeskille</p> <p><u>Beskrivelse av delområdene:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Sjøfronten:</u> Utfylte sjøområder- bebygget med enkeltstående bygningskropper, stort utbyggingspotensiale. 2. <u>Utviklingsområde:</u> Store kvartal, lav utnyttelse. Stort potensiale for transformasjon og mulighet for de store prosjektene. 3. <u>Kvartalsstrukturen:</u> historisk bykjere, klare kvartaler som strukturerer bebyggelse og byrom. <p>For å oppnå vekst åpnes det for en høyere utnyttelsesgrad enn i tidligere planer. For at det skal tillates maksimal høyde, forutsetter det at viktige kvaliteter i sentrum ivaretas.</p>

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>Utviklingsområde: opp til 9 etg., maks 20 % av bebyggelsen innenfor hvert kvartal/utbyggingsprosjekt.</p> <p><u>Det stilles følgende krav til bebyggelsen i utviklingsområdet:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Siktlinjer gjennom byen skal ivaretas. 5. Nye bygg skal ikke skyggelegge viktige private og felles uterom for omkringliggende prosjekt 6. Det tillates signalbygg i opp til 15 etasjer. Om full høyde kan tillates må vurderes ut i fra byggets funksjon, plassering og omkringliggende bebyggelse og uterom. Det forutsettes høy estetisk utforming og at bygget har en viktig funksjon. Forholdet til annen bystruktur er avgjørende. 7. Det kreves reguleringsplan for hele kvartalet der det skal bygges over 5 etasjer. <p>Kvartalsstrukturen; 4 etasjer med en tilbaketrunker 5. etasje</p> <p><u>Det stilles følgende krav til bebyggelsen i kvartalsstrukturen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. I kvartalsstrukturen tillates det en generell byggehøyde på 4. etasjer, en tilbaketrunker 5 etasje tillates dersom forhold til omkringliggende bebyggelse og byrom kan ivaretas. 5 etg. tillates ikke i Kv18 og Kv 20b. I Kv 13 skal fylkeskommunens uttalelse om forholdet til historisk bebyggelse t vektlegges i vurdering på om det skal tillates 4 eller 5 etasjer. Ny bebyggelse skal tilpasse seg den vernede bygningsstrukturen i høyde og volumoppbygging. 2. Ny bebyggelse skal ikke skyggelegge viktige byrom i kvartalsstrukturen. Skyggelegging må vurderes ut i fra hvert enkelt byroms kvalitet og bruk. 3. Det tillates ikke signalbygg med høyde over 5 etg. i Kvartalsstrukturen. 	<p>Byrom skal ikke skyggelegges slik at de får en endret bruk. Enkelte byrom kan være lune ettermiddagsplasser mot vest, mens andre steder blir benyttet om formiddagen. Det settes derfor ikke krav til sol på gitte tidspunkt. Målet er at kvaliteten i byrommene ikke skal forringes vesentlig.</p>
<p>2.3.4 Akser – siktlinjer</p> <p>a) Følgende gater er definert som akser i sentrum og er markert i temakart for byrom og høyder.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gårdsaleen • Rådhusgata • Byaksen • Nordre Frydenlund allé • Kjempenhøy 	<p>Aksene er i tillegg viktige tverrgående forbindelser for syklende og gående.</p> <p>Aksene skal opparbeides som forbindelseslinjer i forhold til bredde og utforming. Aksene skal utformes som alléer og eventuelt forsterkes med annen vegetasjon der dette er</p>

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
a) Akser skal bevares som viktige siktlinjer til sundet og skal ikke bygges igjen. b) Aksene er åpne korridorer og skal ha minimum åpen bredde tilsvarende gateløpet. Dette gjelder likt på begge sider av senterlinjen.	hensiktsmessig.
2.3.5 Grønne sentrumsgater Strandgata og Sjøgata er sentrumsgater. (se temakart for gatebruk) <ul style="list-style-type: none"> • Gatene skal beplantes med alléer. • Dersom det bebygges i kvartal som grenser til gater som skal beplantes, er utbygger ansvarlig for beplantning. Beplantning skal tas inn i utbyggingsavtalen. 	
2.3.6 Parker og plasser <p>a) Generelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parker og plasser skal ikke bebygges. • Det kan tillates små installasjoner i forbindelse med funksjonen i parken, som ikke forringer romdannelsen. • Varelevering kan tillates. • Møblering og utforming av byrom skal ha en god estetisk utforming som tar opp i seg element av blåbyen. <p>b) Offentlige parker:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Offentlige parker og plasser skal være tilgjengelig for allmennheten, og det skal tilrettelegges for bruk som innbyr til aktivitet for alle aldersgrupper. • Universell utforming skal legges til grunn for planlegging og opparbeidelse. • Alle parker og plasser skal ha grønne element. <p>c) Følgende parker og plasser er avsatt i sentrum og skal ikke bebygges:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Minnelunden 2. Kulturtorget 3. Georg Ellingsens plass 4. Kv 18, sørsiden av Ellingsengården 5. Plass ved Strandgata nr 18. 6. Torget 7. Kv. 13- gangakse 8. Paviljongparken 	<p><u>Definisjon:</u> Byens parker, torg og plasser er avsatt som formål Grøntstruktur parker (GP) - GP kan være i offentlig eller privat eie - GP må være offentlig eie dersom tilgjengelig for allmenheten skal sikres.</p>

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>9. Plass v/Håndtverkeren, KV. 12</p> <p>10. Lykkentreff</p> <p>11. Frydenlundparken</p> <p>12. Rådhusparken</p> <p>d) Plass ved Håndtverkeren- tilleggbestemmelser. Uterommet v/Håndtverkeren er tilknyttet selve bygget slik det fremstår i dag og bygg og uterom må sees i sammenheng. Dersom det vurderes å endre hele bebyggelsesstrukturen for denne delen av kvartalet, kan også utbygging av uterommet vurderes. Det forutsettes at kravene som stilles til utforming av bygg i kvartalsstrukturen blir ivaretatt .</p>	
<p>2.3.7 Lekeareal for bolig i sentrum</p> <p>a) <u>Kvartalslekeplasser i sentrum.</u> Følgende offentlige byrom kan opparbeides til urbane byrom og kvartalslekeplasser for by-boligen. Dette gjelder for følgende byrom:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Torget, GP2 2. Paviljongparken GP1 3. Lykkentreff GP3 <p>b) Dersom disse byrommene skal gjelde som lekeareal for private boliger, skal de opparbeides ihht retningslinjene for lekeareal. Innhold og ansvarsfordeling for opparbeidelse av lekearealet skal være del av reguleringssaken og utbyggingsavtalen.</p> <p>c) Kvartalslekeplassene skal ha en god estetisk og urban utforming og tilrettelegges for alle brukergrupper.</p> <p>d) Fargevalg på dekke og møblering skal følge opp intensjonen med Blåbyen.</p> <p>e) Plan for utforming og utbyggingsavtale/ bindende avtale for gjennomføring og ferdigstillelse skal være godkjent som del av byggesaken.</p>	<p>Offentlige grøntareal/byrom kan regnes som kvartalslekeplass i sentrum dersom de opparbeides. Nye boliger kan være med å finansiere opparbeidelse av disse. Byrommene skal være fler funksjonelle og ha en urban utforming slik at de er attraktive for alle brukergrupper. De skal ikke ensidig oppfattes som lekeareal med tradisjonelle lekestativ. Lekeskulpturer og Parkour kan være eksempel på slike lekeelement.</p>
<p>2.3.8 Parkering</p> <p>a) <u>Tidsbegrenset parkering:</u> Åpne parkeringsplasser for publikum i sentrum skal ha felles tidsbegrenset bruk.</p> <p>b) <u>HC- parkering:</u> Det skal være tilstrekkelig antall p-plasser med rett utforming. Det skal dokumenteres i uteromsplan.</p>	<p>“Åpne” parkeringsplasser er plasser som alle kan benytte og kan være både private og offentlige. Dette kan være store og små parkeringsplasser og gateparkering.</p>

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>2.3.9 Støy i sentrumsområdene</p> <p>I Sortland sentrum, jf. avgrensning på plankartet, kan en mer liberal praksis legges til grunn ved planlegging og tiltak. Her kan støyfølsom bebyggelse tillates i både rød og gul sone, men da på følgende vilkår:</p> <p>a) Det skal dokumenteres i byggesaken at støykrav er ivaretatt.</p> <p>b) Plassering og utforming av felles uteoppholdsareal skal gjøres på en slik måte at støy og klimatiske forhold blir ivaretatt på best mulig måte. Uteoppholdsarealet, skal så fremt det er mulig, ligge på den stille siden og ha gode solforhold.</p>	<p>Behovet for ytterligere skjerping og detaljering av støykrav, samt avbøtende tiltak, skal vurderes i reguleringsplan eller byggesak.</p>
<p>2.3.10 Formingsveileder for Blåbyen</p> <p>a) Den til enhver tid gjeldende formingsveileder for sentrum skal følges.</p> <p>b) <u>Inntil formingsveileder er vedtatt gjelder følgende:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Markiser, installasjoner og innretninger i tilknytning til salg og service langs fasadene, må være underordnet og tilpasset bygningens og nabobygningens arkitektoniske utforming, proporsjoner, materialer og farger. 2. Skilt og reklame skal ikke dominere eller skjemme det offentlige rom, men sikres en god estetisk utforming i samsvar med omgivelsene. Skilt og reklame med blinkende lys tillates ikke. 3. Skilting skal plasseres på fasaden og ikke i offentlige byrom. Det tillates ikke skilting på tak. 4. Fortausbukk med reklame tillates kun plassert i møbleringssone eller langs husvegg, dersom det ikke kommer i konflikt med en min 2 m. bred fri fortausbredde. 	
<p>2.3.11 Fargesetting av Blåbyen</p> <p>a) Den til enhver tid gjeldende palett og retningslinjer for fargesetting av Blåbyen skal følges.</p>	<p>Se "Retningslinjer for fargesetting av bygg på Sortland"</p>

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>b) <u>Krav til fargesetting av nybygg:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Blåbypaletten skal benyttes ved fargesetting av nybygg i sentrum og sjøfronten. 2. Fargesettingen skal komme tidlig inn i prosjekteringen og være integrert i materialbruk og arkitektur. 3. Krav til dokumentasjon: Det fargesatte bygget skal vises med omkringliggende bebyggelse. 4. Fargebruk skal godkjennes som del av byggesaken <p>c) <u>Skrift på blå bunn</u> De til enhver tid gjeldende retningslinjer for skrift på blå bunn skal følges</p>	<p>- Alle nye bygninger i fokusområdet skal være med å forsterke identiteten til "Den blå byen" og føringene som ligger i det kunstneriske prosjektet.</p> <p>- Bygninger skal fargesettes ut i fra sin rolle og plassering i sentrum ihht retningslinjene.</p>
<p>2.3.12 Lysplan for sentrum</p> <p>Det skal utarbeides en lysplan for Sortland sentrum. I tillegg til å ivareta trafiksikkerhetsmessige hensyn skal lysplanen også være med å gi blåbyen et helhetlig og spennende uttrykk som forsterker den kunstneriske opplevelsen av blåbyen.:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Trafiksikkerhet, opplevelse, estetikk, blåby, byens identitet og visuell effekt skal ivaretas. 2. Lyssetting av sentrum skal sees i sammenheng med lyssetting av Sortlandsbrua og hele sjøfronten. 	

2.4 Sjøfronten

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>2.4.1 Generelle bestemmelser for sjøfronten.</p> <p>a) <u>Regulering og dokumentasjon</u> Alle nye utfyllingsområder mot sundet skal reguleres og det skal godkjennes en uteromsplan som viser hvordan møtet med sjøen er ivaretatt og hvordan sjøfronten henger sammen med tilstøtende områder på hver side. Gjelder for strekningen fra Havnetterminalen til Sørhamna</p> <p>b) <u>Ferdigstilling av sjøfronten</u> Sjøfronten i alle nye utfyllingsområder mot sundet skal ferdigstilles. Opparbeidelse av sjøfronten med offentlig</p>	<p>Se gjeldende retningslinjer for sjøfronten.</p>

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>tilgjengelighet skal være ferdig før tiltaket gis brukstillatelse.</p> <p>c) <u>Prinsippplan for sjøfronten</u> Plassering av ulike aktiviteter, bredde og innhold skal følge prinsippplanen, med mindre det kan vises til en løsning som vil bli bedre for brukerne på sikt.</p> <p>2.4.2 Utførelse, kvalitet og gjennomføring</p> <p>a) <u>Plastret fyllingsfront</u> Dersom sjøfronten plastres skal det være en plan plastret fylling. Blokkstørrelse minimum Ø 0.5 m.</p> <p>b) <u>Kaifront</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Det skal være mulig å komme til med båt ved kaikanten og minimum dybde ved kaikant ved laveste lavvann skal være 50 cm. til sjøbunnen. - Dersom kai legges utenpå en fyllingsfront skal kaia ha vertikal fending. <p>c) <u>Pir</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - En pir skal fremstå som en lett konstruksjon ut i sjøen, og ikke ligge på fylling - Det skal legges til rette for utsikt og fiske fra piren. - Piren skal ha rekkverk og belysning som ikke blender. <p>d) <u>Nedtrapping til sjøen</u> Nedtrappingen skal være utformet i forhold til tiltenkt bruk og plassering langs sjøfronten.</p> <p>e) <u>Sitteplasser</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Hvileplassene skal plasseres der det er attraktivt å stoppe. - Maksimum avstand mellom hvileplasser er 100 m. <p>f) <u>Bakenforliggende områder</u> skal ikke privatisere sjøfronten</p>	<p>For å oppnå en variert og innholdsrik sjøfront skal det legges inn "hendelser underveis" som vist på prinsippplanen. Dette kan være, utkikkspunkt, kunstprosjekt, bål plass, leskur, lekeskulpturer, fiskeplass, trapper ned til sjøen og lignende, Det skal tilstrebes variasjon langs sjøfronten.</p> <p>Nedtrapping:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Helningsgrad og materialbruk skal vurderes. - Konsekvenser av høy og lavvann skal vurderes, både i forhold til estetikk og brukelighet. <p>Sitteplasser skal plasseres og utformes slik det er naturlig ut i fra klima, opplevelse og aktiviteter.</p>
<p>2.4.3 De ulike områdene langs sundet</p> <p>a) For utforming og innhold i de ulike områdene langs sundet, gjelder de til enhver tid gjeldende retningslinjene og prinsippplaner.</p> <p>b) <u>Sentrum:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Det tillates ikke eksponerte steinfyllinger eller plastring i sentrum. - Avslutning mot sjøen skal være; kai, nedtrapping, strand eller bebyggelse rett i sjøen. 	<p>Se retningslinjer og prinsippplan for sjøfronten</p>

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<ul style="list-style-type: none"> - Opparbeidelsen av sjøfronten skal ha en urban utforming og være av høy kvalitet 	
<p>2.4.4 Havnepromenaden</p> <p>Det skal etableres havnepromenade i sentrum og langs Natstensøyra.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Havnepromenade skal være sammenhengende. 2. Den skal være offentlig tilgjengelig for alle 3. Havnepromenaden skal skiltes 4. Materialbruk og estetisk utforming skal gjenspeile Havnepromenadens beliggenhet. 5. Det skal så langt det lar seg gjøre etableres skrift på blå bunn langs Havnepromenaden. 6. Den skal ha en minimums fri bredde på 3 m. 7. Havnepromenaden skal utformes slik at den kan brukes av alle hele året 8. Dekke og belysning skal vurderes helhetlig. Også fra sjøsiden. Belysning skal ikke være blendende 9. Når det utarbeides lysplan for Sortland, skal denne også inkludere Havnepromenaden. 10. De til enhver tid gjeldende sikkerhetskrav vil gjelde også for Havnepromenaden. Det skal etableres en nedre sikring- /stoppkant med høyde minimum 20 cm. Vannavrenning må sikres. 11. Havnepromenaden skal opparbeides, driftes og vedlikeholdes av grunneier. 12. Havnepromenaden kan avhengig av grunneier, enten reguleres til privat eller offentlig formål. Reguleringsbestemmelser, utbyggingsavtaler og privatrettslige avtaler skal sikre allmen tilgjengelighet, opparbeidelse, drift og vedlikehold. 	<p>Se retningslinjer for sjøfronten, kapittel om Havnepromenaden</p> <p>Der materialbruk og utforming vil variere skal overgangen mellom ulike områder ivaretas spesielt</p> <p>Skilt skal plasseres der det er naturlig og behov, slik at Havnepromenaden inviterer til bruk</p> <p>Materialene skal være robuste, kraftige og naturlige. Tre, betong, granitt og stål. Utforming av havnepromenaden skal være med å forsterke Blåbyens estetiske uttrykk</p> <p>Belysning, søppelkasser, benker og lignende skal legges i en møbleringssone utenfor gangsonen.</p> <p>Den skal være trinnfri og ha naturlige ledelinjer. Dersom situasjonen ikke muliggjør tilgjengelighet til alle deler av promenaden, skal det etableres alternative ruter som alle kan benytte.</p> <p>Belysning skal legges i stoppkant eller i lave pullerter</p>

2.5 Offentlig og privat tjenesteyting

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>2.5.1 O01 –O06 Offentlig og privat tjenesteyting. Institusjoner</p> <p>Følgende nye områder avsatt til offentlig tjenesteyting skal forbeholdes skole og barnehage, helse- og omsorgsinstitusjoner, evt. i kombinasjon med sosial boligbygging (omsorgsboliger for eldre, funksjonshemmede med mer).</p> <ul style="list-style-type: none"> a) O01: Annen offentlig og privat tjenesteyting b) O02, Utvidelse Lamarktunet c) O03: Barnehage d) O04: Utvidelse av Lamarka skole e) O05 og O06: Utvidelse av Håløytunet, parkering skal fortrinnsvis være på O-06 <p>Jf pbl §§ 11-9, pkt 5 og 11-10, pkt 3</p>	
<p>2.5.2 OT- Sortland kirke</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Det tillates kun HC-parkering på oppmerkede plasser innenfor kirkeporten. b) Det kan tillates oppført servicebygg for avfallshåndtering, utstyrlagring og toalett, i tilknytning til Sortland kirke. c) Servicebygget skal underordne seg kirka i form, farge, materialbruk, takform mm. Bygget skal plasseres min. 30 m fra selve kirkebygget. Maksimal gesimshøyde 3,5 m. 	

2.6 Grav- og urnelunder

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>2.6.1 Eksisterende gravplasser</p> <p><u>GU1-GU4</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) Tre-rekker og alléer skal ikke forringes. Fjerning av tre på grunn av elde og nyplanting skal skje etter en helhetlig plan for hver enkelt allé. Treslag kan vurderes. 	<p>Det forutsettes gjenbruk av GU 1-GU 3.</p>

<p>b) Det kan tillates oppføring av bygg inntil 10 m² for søppelhåndtering og redskapslagring. Maksimal gesimshøyde 3,5 m og mønehøyde 5,5 m.</p> <p>c) For GU2- v/Sortland kirke gjelder at bygget skal underordnes kirka i material og fargebruk.</p> <p>d) GU4 – Minnelunden er fredet etter kulturminneloven</p>	
---	--

2.7 Fritids- og turistformål

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>2.7.1 Turistanlegg</p> <p>FT-1 Sjøhussenteret</p> <p>a) Fylling i sjø og etablering av molo skal reguleres. Det nye anlegget skal utformes helhetlig og ivaretar kvalitetene i eksisterende turistanlegg</p> <p>FT 2 Sortland camping</p> <p>a) Ved utvidelse og endring av anlegget, skal dette sees i sammenheng med utvikling av fremtidig skiarena ved Skibua.</p> <p>b) Felles bruk av atkomst og tjenester som parkeringsareal, garderobeanlegg ol skal vurderes.</p>	<p>Definisjon</p> <p>Som fritids- og turistformål inngår blant annet reiselivsbygg, utleiehytter og fritidsboliger som drives i en kommersiell sammenheng.</p> <p>Område for overnatting, restaurant, teltplasser, oppstillingsplass for campingvogner og bobiler.</p>

2.8 Råstoffutvinning

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>2.8.1 R01 Karihaugen masseuttak</p> <p>Gjeldende reguleringsplan med bestemmelser videreføres</p>	

2.9 Nærings- og forretningsområder

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
<p>2.9.1 Plankrav</p> <p>Generelle bestemmelser</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Utbygging av nye områder krever reguleringsplan 2. Dersom utbyggingen vil ha trafikale konsekvenser for riks- og fylkesvegnettet, krever egen trafikkanalyse som synliggjør de trafikale forholdene, herunder tiltak som skal ivareta gode trafikale løsninger som følge av utbyggingen. 3. Det tillates ikke enkeltbygg med et bruksareal til forretning på over 3000m². To eller flere forretninger skal ikke fremstå eller drives enhetlig. 4. Utforming og organisering av områder langs Vesterålgate skal gjøres slik at de eksponeres positivt mot Vesterålgata og ses i sammenheng med nærliggende bebyggelse langs gata. Det tillates ikke høye og tette gjerder mot Vesterålgate. 5. Virksomheten skal hensynta omkringliggende boligbebyggelse i forhold til forurensninger som støy, støv. 6. Avslutning mot sjø skal følge retningslinjer for sjøfronten, se pkt. 2.4 Sjøfronten og egne retningslinjer. I områdene nord for Havna og sør for Sørhamna skal kvalitetskrav ang plastring følges, se 2.4.2 a) 7. Områder mot sjøfronten skal ha en god estetisk utforming og sjøsiden av området skal ikke fremstå som bakside. 8. Det tillates ikke utelagring direkte mot Vesterålgate eller sjøfronten som kan være skjemmende. 9. Dersom utbyggingen ligger ved en skolevei, skal trafiksikkerhet hele veien fra bolig til skole vurderes. Nødvendige tiltak for å ivareta dette skal være en del av reguleringsplan og utbyggingsavtale. 	
<p>2.9.2 Plankrav til det enkelte utbyggingsområde</p> <p>N01 – N02 Vesterålen næringspark</p> <ul style="list-style-type: none"> • Området er avsatt til kontor, lettere industri, håndverks- og lagervirksomhet 	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
<ul style="list-style-type: none"> • Før det gis igangsettingstillatelse til nye tiltak skal gang- og sykkelvei langs Markveien og Blåheiveien til Øvre Ånstadvei ferdigstilles. • <u>Avbøtende tiltak mot friområdene:</u> Til næringsområder som ligger mot rekreasjonsområdene langs Selneselva og Lysløypa stilles følgende krav: • Virksomheten skal organiseres slik at det gir minst mulig støy og visuell forstyrning mot friluftsområdet. • Det skal opparbeides en jordvoll mellom virksomheten og friluftsområdet på næringseiendommen. Denne skal være min. 3 m høy og beplantet og utformet som landskap. Jordvollen skal være sammenhengende mellom eiendommene. • Byggegrense settes til 10 m. mot avsatt friområde. • Belysning skal være lavest mulig og plasseres slik at den er minst mulig skjemmende for friområdet. <p>N01:</p> <ul style="list-style-type: none"> • G/S vei langs Markveien skal være etablert før det gis brukstillatelse til første bygg og anlegg i området. • Ved utbygging skal torvsjøen flyttes til Selnes friområde- GF 1 • I reguleringsplan skal plassering vurderes i samarbeid med Historielaget. • Rekkefølgekrav: dersom det finnes realistisk, alternativt ledig areal i N02, skal dette benyttes før N01 utbygges. 	
<p>N04 – Sør for Prestelva</p> <ul style="list-style-type: none"> • Området er avsatt til fremtidig næringsareal og krever utfylling i sjø. • Avslutning mot Prestelva i nord skal ivareta elvas naturlige utløp • Rekkefølgekrav: N04 skal ikke utvikles dersom det finnes alternative nærings- og handelsarealer med en mer sentral plassering. I vurderingen og sammenligningen av områdene som tilbys skal følgende vurderes: logistikk, tilgjengelighet, synlighet, miljø samt bransjetilhørighet. 	
<p>N20 – Utfylling nord for fergekaia på Strand</p> <ul style="list-style-type: none"> • Området er avsatt til fremtidig næringsareal og krever utfylling i sjø • Avkjøring fra RV 85 og sikker kryssing for fotgjengere i forbindelse med fergekaia, skal være ferdig før utfyllingsarbeidet starter. • Området skal utfylles og bebygges fra sør til nord. 	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
<ul style="list-style-type: none"> • Avkjøring for N20, SI20 og SH 20 skal samordnes. Det må utarbeides en prinsipplan for bruk og organisering av hele utfyllingsområdet SH 20, N20 og SI20, før enkeltområdene kan reguleres. • Området er svært eksponert i Sortlandssundet og skal ha en god estetisk utforming mot sjøen. Det tillates ikke skjemmende utelagring mot sjøen eller veien. • Utfyllingen skal ha en god avslutning mot sjøen, med plastring, kai eller nedtrapping. Utforming skal være ihht retningslinjer for sjøfronten, paragraf 2.4.2 i bestemmelsene. • Avbøtende tiltak for tap av rekreasjonsområdet i fjæra: parkeringsplass for besøkende til eksisterende fjære, for min 5 biler skal etableres nord i området. Skal være ferdigstilt når næringsområdet tas i bruk. • Forbindelsen for gående fra kyststien til småbåthavna gjennom området skal ivaretas. Stien som er markert på plankartet kan flyttes for å oppnå best mulig fleksibel løsning for de gående og bruk av næringsområdet. • Kotehøyde på fyllinga må nærmere avklares på reguleringsplannivå, da området er svært værutsatt. • Det tillates ikke utfylling og massedeponering på N/F 2 før området er regulert. • Rekkefølgekrav: N20 skal ikke utvikles dersom det finnes alternative nærings- og handelsarealer med en mere sentral plassering. I vurderingen og sammenligningen av områdene som tilbys skal følgende vurderes: logistikk, tilgjengelighet, synlighet, miljø samt bransjetilhørighet. 	
<p>F20 Nord for bruhodet på Strand</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Området er avsatt til utvidelse av eksisterende virksomhet. Det tillates ikke etablering av ny virksomhet. b) Varegruppe: Plasskrevende varer: bil og caravan c) Det tillates forretningsareal med bruksareal på maks 2000m². d) Bruk av områdene til næring skal ikke hindre allmenn ferdsel langs sjøen 	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
<p>e) Næringstiltak skal ikke ligge nærmere sjøen enn 20 m fra flomålet. Strandlinja skal ikke berøres av tiltaket</p> <p>f) Det skal opparbeides felles adkomst for eksisterende handelssområde og område F20 (inkl. felles p-plass til Kyststien).</p> <p>g) Området F20 skal innkludere parkeringsplass og informasjon for kyststien fra Strand til Kringelneset</p>	

Illustrasjon til N01-N02 – med buffersone mot Selneselva .



Næringsbygg-----Jordvoll-----Buffersone (25-100m)---Elv-----Buffersone

2.10 Kombinerte områder

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
<p>2.10.1 Generelle bestemmelser:</p> <p>Alle bestemmelsene i 2.9.1 gjelder uavkortet for de kombinerte områder.</p> <p><u>For storhandel gjelder følgende:</u></p> <p>a) Virksomheten skal ha et bruksareal for forretning på 1500m² – 3000m². (Det tillates ikke forretninger under 1500m²)</p> <p>b) Forretninger skal ha en markedsdekning ut over kommunegrensen.</p> <p>c) Varegrupper som ikke tillates: dagligvare (52.11), vin og brennevin (52.251)</p> <p>d) Varegrupper som ikke skal utgjøre mer enn til sammen 30% av det totale omsetningen: klær (52.42), sko og lærvarer (52.43), fritidsutstyr, spill og leker (52.483), jernvare og glass (52.46)</p> <p>e) Det tillates kun etablering av 2 storhandelskonsept totalt sett utenfor sentrum i planperioden.</p> <p>f) Etableringen skal ikke ha negativ effekt på byutviklingen. Dette skal dokumenteres i analyse.</p> <p>g) Det skal dokumenteres tilgjengelighet for gående/syklende, trafiksikkerhet, kapasitet på veinettet og miljøvirkningen av økt</p>	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
<p>trafikk.</p> <p>2.10.2 Definisjoner:</p> <p>Offentlig privat tjenesteyting (OT) Formålet offentlig omfatter arealer og bygninger for forskjellig former for privat eller offentlig tjenesteyting (som barnehage, institusjon, helsehus).</p> <p>Næring (N): Begrepet næringsformål omfatter blant annet kontor, industri-, håndverks- og lagervirksomhet, og øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål.</p> <p>Forretning (F): Formålet omfatter arealer og bygninger for detaljhandel. Hovedsakelig <i>til private sluttbrukere</i>.</p> <p>Detaljhandel: (definisjon fra Fylkesplan for Nordland) Med detaljhandel menes salg av alle typer varer direkte til forbruker, det vil si både dagligvarehandel, faghandel, inklusive salg av plasskrevende varer.</p> <p>Plasskrevende varer: (def. Sortland kommune) Med plasskrevende varer menes biler/motorkjøretøyer/bilrekvisita, landbruksmaskiner, trelast/andre større byggevarer, salg fra planteskoler/hagesentre, engrosvarer, møbler og elektro.</p> <p>Kjøpesenter: (def. Fylkesplan for Nordland) Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.</p>	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
<p>2.10.3 Bestemmelser til de enkelte planområdene:</p>	
<p>N/F 1-Ånstadstjøen</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Området er avsatt for å sikre utvidelsesmuligheter for eksisterende og ny næring og forretning. b) Følgende gjelder for forretningsformålet: <ul style="list-style-type: none"> a. Varegruppe: plasskrevende varer. b. Det tillates nytt bruksareal til forretning på maks 1000m². c. Totalt bruksareal til forretning skal ikke overstige 2500 m². c) VA-anlegg skal etableres før igangsetting. d) Det skal etableres en samlet atkomst til nytt og eksisterende næringsområde. e) Ny næringsbebyggelse skal hensynta turistanlegget. Nye bygg og anlegg skal utformes slik at de gir minst mulig negative konsekvenser for turistanlegget mht. sol/skygge, utsikt, størrelse osv. Det må vurderes om det skal etableres en buffersone mellom de ulike funksjonene. f) Det tillates ikke utfylling og massedeponering på N/F 1 før området er regulert. 	
<p>N/F 2 Nord for Selneselva</p> <ul style="list-style-type: none"> • Området er avsatt til nye nærings- og handelsareal gjennom utfylling i sjø • Følgende gjelder for forretningsformålet: <ul style="list-style-type: none"> ○ Varegruppe: plasskrevende varer. ○ Det tillates totalt bruksareal til forretning på maks 5000m². ○ Det tillates enkeltbygg med et bruksareal på maks 3000m². ○ To eller flere forretninger skal ikke fremstå som enhetlig. • Siktakse i forlengelse av Blåheiveien skal holdes åpen. • Avslutning av fyllingen i sør skal ivareta Selneselvas utløp • Rekkefølgekrav: N/F 2 skal ikke utvikles dersom det finnes alternative nærings- og handelsarealer med en mer sentral plassering. • Det tillates ikke utfylling og massedeponering på N/F 2 før området er regulert. • Det skal etableres felles avkjøring fra FV 820 	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
<p>N/F 3 Utfylling nord for Sortlandsbrua</p> <p>a) Området er avsatt til næring- og handelsareal gjennom utfylling i sjø</p> <p>b) Følgende gjelder for forretningsarealet:</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Varegruppe: plasskrevende varer og dagligvare. 3. Det tillates nytt bruksareal til forretning på maks 1500m². 4. Eksisterende dagligvare skal ikke overstige bruksareal på 2000m² 5. Totalt bruksareal til forretning i området skal ikke overstige 5500m² 6. Det tillates enkeltbygg med et bruksareal på maks 3000m². 7. To eller flere forretninger skal ikke fremstå som enhetlig. <p>c) Det tillates ikke utfylling og massedeponering på N/F 2 før området er regulert.</p>	
<p>N/F 4 Sør for Sortlandsbrua.</p> <p>a) Området er avsatt til næring- og handelsareal</p> <p>b) Følgende gjelder for forretningsarealet:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Plasskrevende varer med bruksareal til forretning på maks 2000m². 	
<p>N/F 5 Vest for Kystvakta</p> <p>a) Området er avsatt til næring- og handelsareal</p> <p>b) Følgende gjelder for forretningsarealet:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Varegruppe og størrelse: <ol style="list-style-type: none"> a) Plasskrevende varer med bruksareal til forretning på maks 3000m². b) Storhandel med bruksareal til forretning på maks 3000m² 2. Storhandel kan erstattes med plasskrevende varer 	
<p>N/F 6 Vest for Sortland Havn</p> <p>a) Området er avsatt til næring- og handelsareal</p> <p>b) Videre utbygging forutsetter oppgradering av krysset FV82 og Havnegata</p> <p>c) Følgende gjelder for forretningsarealet: Varegruppe og størrelse:</p>	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
<ol style="list-style-type: none"> 1. Plasskrevende varer og storhandel 2. Totalt bruksareal til forretning for plasskrevende varer og storhandel: 3000m². 	
<p>N/F 7 Kvartal 1</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Området er avsatt til næring- og handelsareal b) Følgende gjelder for forretningsarealet: <ol style="list-style-type: none"> 1. Varegruppe: plasskrevende varer. 2. Det tillates nytt bruksareal på maks 1500m². 3. Totalt bruksareal til forretning skal ikke overstige 2000m². c) Fremtidig adkomst til området legges til Strandgata. 	
<p>N/F 8 Nord for Sørhamna</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Området er avsatt til næring- og handelsareal b) Følgende gjelder for forretningsarealet: <ol style="list-style-type: none"> 1. Varegruppe: plasskrevende varer og dagligvare. 2. Det tillates nytt bruksareal på maks 500m². 3. Totalt bruksareal skal ikke overstige 2500m² 4. Eksisterende dagligvare skal ikke overstige bruksareal på 1500m² c) Ved utbygging av området skal avkjørsel til Strandgata reguleres. d) Rekreasjonsområde/naturlig strand på nordsiden skal ivaretas og ny bebyggelse skal ikke skyggelegge stranden i vesentlig grad. 	
<p>N/F 9 Strandskogjordet</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Området er avsatt til næring- og handelsareal b) Følgende gjelder for forretningsarealet: <p>Varegruppe og størrelse:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Plasskrevende varer og storhandel. 2. Totalt bruksareal til forretning: 6000m². Av dette kan maksimalt 3000m² benyttes til storhandel. c) Storhandel kan erstattes med plasskrevende varer d) Atkomst skal legges fra Steiroveien e) Ny bebyggelse skal holdes lav og hensynta eksisterende boligområder. Det skal legges en buffersone mot eksisterende boligbebyggelse i vest. 	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
<p>N/F 10 Utvidelse av Strandskog næringsområde i sjø.</p> <p>a) Området er avsatt til næring- og handelsareal og skal brukes til utvidelse av eksisterende næringer</p> <p>b) Følgende gjelder for forretningsarealet:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Varegruppe: plasskrevende varer. 2. Størrelse: nytt bruksareal til forretning på maks 1000m². <p>a) Før utbygging skal ny adkomstvei og kryss FV.82 etableres sør for området.</p> <p>b) Når ny adkomst etableres skal det også inkludere utfylling av et areal til turistinformasjon. Informasjonsområdet (SI01) skal være godt eksponert mot Fv. 82. Det tillates kun korttidsparkering.</p>	
<p>Natsteinsøyra</p> <p>Generelle bestemmelser</p> <ul style="list-style-type: none"> • Området vil på sikt vokse sammen med sentrum og skal ha høy tetthet og urbane kvaliteter. • Større forretningsbygg skal ha utadvendte fasader og flere innganger • Det tillates ikke større bygningskropper i kun en etasje. • Store areal med overflateparkering bør unngås. Større parkeringsplasser skal utformes med beplantning og hensynta gående. • Helhet og estetikk i området skal ivaretas på en god måte. • Dersom området ikke fylles helt ut, skal det planlagte rekreasjonsområdet ikke reduseres. Det åpnes for justering av plassering og utforming av grøntstrukturen, men dette skal ikke forringe kvaliteten. 	
<p>N/OT /F /B 1 Natsteinsøyra nordvestre del</p> <p>a) Området er avsatt til bolig, forretning, offentlig tjenesteyting og næring.</p> <p>b) Følgende gjelder for forretningsarealet:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Varegruppe: plasskrevende varer og storhandel. 2. Størrelse: Totalt bruksareal til forretning: 6000m². Av dette kan maksimalt 3000m² benyttes til storhandel. <p>c) Behov for Helsehus og barnehage skal vurderes i reguleringsplanarbeidet.</p> <p>d) Området skal reguleres slik at GT skal inkluderes i reguleringsplanen. GT</p>	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
<p>skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for området.</p> <p>e) Områdene skal ha en relativt høy utnyttelse og gode kvaliteter for boliger, forretnings- og publikumsformål.</p> <p>f) Ved en trinnvis utbygging, med etablering av disse områdene før utfylling av N/OT/B 1-2, skal det etableres midlertidig sjøfront og havnepromenade i tråd med retningslinjene for Sjøfronten.</p> <p>N/F/OT /B/ 2-3 Natsteinsøyra sørvestlige del</p> <p>a) Områdene er avsatt til bolig, forretning, offentlig tjenesteyting og næring.</p> <p>b) Følgende gjelder for forretningsarealet:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Varegruppe: plasskrevende varer og storhandel. 2. Størrelse: Totalt bruksareal til forretning: 6000m², av dette kan maksimalt 3000m² benyttes til storhandel. <p>c) GT skal inkluderes i reguleringsplanen for N/F/OT/B 1 og/eller N/F/OT/B2-3 og være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for området som først bygges ut.</p> <p>d) GP 8 skal inkluderes i reguleringsplanen for N/OT/B 3, og være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for dette området.</p> <p>e) Ved en trinnvis utbygging, med etablering av disse områdene før utfylling av N/ OT/B 1-3, skal det etableres midlertidig sjøfront og havnepromenade i tråd med retningslinjene for Sjøfronten.</p>	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
<p>N/F 20 Strand sentrum</p> <p>a) Området er avsatt til næring- og forretningsareal</p> <p>b) Følgende gjelder for forretningsarealet:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Varegruppe: dagligvare.2. Det tillates totalt bruksareal til dagligvareforretning på 1500m²	

Idrettsanlegg

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>2.10.4 I01 Skianlegg</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Område I01 kan nyttes til skistadion og skileikanlegg. b) Det skal utarbeides en helhetlig plan for området, før tiltak igangsettes. c) Det kan tillates mindre terrengarronderinger. d) Det kan tillates bygninger og installasjoner som tribuneanlegg, tidtakerbu/varmestue/ toalett o.l. Bygningsmassen skal være av permanent karakter og framstå som en samlet enhet. Det skal legges opp til flerbruk. e) Før området opparbeides skal det være etablert planfri gangadkomst fra Vestmarka boligområde. 	<p>Anlegget skal ikke være til vesentlig hinder for dyr på beite i sommerhalvåret.</p> <p>Etablering av anlegget forutsetter utvidelse av parkering. Ved store arrangementer bør det legges opp til samarbeid med campingplass for å løse parkeringsbehovet.</p> <p>Flerbruk kan f.eks. være asfaltert rulleskiløypetrasé som er universelt utformet.</p>
<p>2.10.5 I02 Sortland idrettspark</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Område I 02 kan nyttes til idrettshaller og andre typer idrettsanlegg samt parkeringsplass. b) Det skal utarbeides en felles detaljreguleringsplan for I02 og GF 13. c) I 02, GF 13 og eksisterende idrettsanlegg skal sammen tilfredsstillende kravene til sentralt lekefelt d) Parkering forutsettes løst på stor felles parkeringsplass innenfor I 02, med adkomst fra Kong Øysteins vei og Bjørklundveien/ Fagerlundveien. Ny og eksisterende parkeringsplass i idrettsparken skal kunne sambrukes. 	

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Kraftforsyning, telekommunikasjonsanlegg mm

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>3.1.1 Generelt</p> <p>Byggeskikk og estetikk Planens estetikkbestemmelser gjelder også for etablering av trafoer og andre bygg og anlegg for samferdsel og teknisk infrastruktur.</p>	<p>Tillatelse til etablering av trafoer og andre bygg kan for øvrig kun gis i samsvar med godkjent kommune-/reguleringsplan, evt ved mindre endring av plan, eller dispensasjon.</p>
<p>3.1.2 Overføringsanlegg/kabler</p> <p>Ved etablering av nye anlegg, samt ombygging/endring av eksisterende, tillates det ikke luftstrek i boligområder, fritidsboligområder eller for øvrig i tettbygde strøk. Jf pbl §11-10, pkt 2</p> <p><u>Trafoer:</u> Plassering skal som hovedregel lokaliseres/innarbeides i ordinære reguleringsplan-prosesser. Skal integreres i bebyggelsen</p>	
<p>3.1.3 Master</p> <p>Master skal samlokaliseres. Plan- og bygningsmyndigheten kan kreve at det utarbeides en samlet oversikt over de ulike aktørenes utbyggingsbehov for master i et gitt område før tillatelse gis til en enkeltaktør. Jf pbl § 11-9, pkt 6</p>	<p>Samordning av mastebehov For å sikre størst mulig samordning av master skal alle aktører på det lokale markedet høres før tillatelse til oppsett av master tillates.</p>

3.2 Veg, vann og avløp

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>3.2.1 Generelt</p> <p>Kommunens normer for vei, vann og avløp skal benyttes. Før disse er utarbeidet, skal SVV normer benyttes .</p> <p>Jf pbl §§ 11-9, pkt 5 og 11-10, pkt 2</p>	
<p>3.2.2 Samferdselsanlegg</p> <p><u>Fellesbestemmelser til samferdselsanlegg</u></p> <p>Vegene innenfor planområdet er klassifisert i følgende vegtyper:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Riks og fylkesveger 2. Kommunale veger <ol style="list-style-type: none"> a) Hovedveger b) Samleveger c) Lokalveger d) Sentrumsgater <p>Alle riks- fylkes- og kommunale veger skal dimensjoneres etter SVV håndbøker.</p>	<p>Strukturen gir føringer for utarbeiding av hovedplan vei. Det forutsettes at krav til utforming er i henhold til vegklassifisering som fremgår av plankartet.</p>
<p>3.2.3 Nye kjøreveger og g/s-veger</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Før nye kjøreveger etableres skal det utarbeides detaljplan. Vegene skal utformes i henhold til fastsatt struktur. b) Før nye gang- og sykkelveger etableres kan det kreves utarbeidet reguleringsplan. <p>Jf pbl § 11-9, pkt 1</p>	
<p>3.2.4 Ladestasjoner</p> <p>Det skal etableres ladeanlegg på alle offentlige parkeringsplasser med plass til over 50 biler.</p>	

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>3.2.5 Parkeringsplasser til utfartsområdene</p> <p>Oversikt over parkeringsplasser i forbindelse med utfartsområdene(eksisterende og nye) framgår av temakart for grønt..</p>	<p>Parkeringsplasser til utfartsområder:</p> <p>Parkeringsplassene tillates benyttet som biloppstillingsplasser i forbindelse med utøvelse av friluftsliv relatert virksomhet. Langtidsparkering tillates ikke.</p>

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>a) Parkeringsplassene skal ha informasjonsskilt som viser friområdet og graden av tilgjengelighet. Det skal avsettes hc- parkeringsplass.</p> <p>b) Følgende nye parkeringsplasser avsettes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Muningsletta - Prestelva - Kringelneset <p>c) Følgende p-plasser utvides</p> <ul style="list-style-type: none"> - Skibua - Selnes kirkegård - Lamarka skole 	
<p>3.2.6 Infomasjonsområder</p> <p>SI 01 og SI 20 er avsatt til infomasjonsområder for besøkende ved hovedinnsfartsveiene til Sortland.</p> <p>a) Infomasjonsområdene skal være godt synlig med enkel og intuitiv avkjøring.</p> <p>b) Det tillates ikke overnatting på infomasjonsområdene, og de kan ha tidsbegrenset parkering.</p> <p>c) Infomasjonsområdene skal ha en helhetlig og god utforming som ivaretar blåbyens profil.</p> <p>d) Utforming skal være slik at det skaper gode oppholdssoner i forhold til klima og utsikt og ha god avslutning mot sjøen.</p>	<p>Infomasjonsområdene skal inneholde oppdatert informasjon, søppelkasser, benker og være universelt utformet.</p>

4 Grønnstruktur

4.1 Grønnstruktur. Turdrag, friområder og parker

Bestemmelser			Beskrivelse/forklaring
4.1.1 Grøntstrukturen a) Friområder- GF Er grønne arealer som er ervervet, eiet og opparbeidet til allmenn bruk og opphold, som lekeplasser og løkker, naturområder, og nærrekreasjonsområder.			Det sikrer ikke allmenn tilgjengelighet, før det offentlige har ervervet slik rett.
<ul style="list-style-type: none"> • Det tillates etablering av enklere og lettere anlegg som tilrettelegger for lek og idrett på friarealet. • I tillegg tillates annen opparbeidelse som fremmer bruken av friområdet, som servicebygg, tribune, parkeringsplass og lignende. 			
Følgende Friområder er avsatt i planen:			
GF 1	Selneselva	Rekreasjon, viktig forbindelse til marka	
GF 2	Øvre Selnes	Sentralt lekefelt	
GF 3	Røsløngveien nærmiljøanlegg.	Sentralt lekefelt	
GF 4	Skytterhaugen	Natur og rekreasjonsområde	
GF 5	Nattmålsveien friområde	Natur og rekreasjonsområde	
GF 6	Oppslåttveien nærmiljøanlegg	Sentralt lekefelt	
GF 7	Grusbanen	Sentralt lekefelt	
GF 8	Skoleparken- naturpark	Opparbeidet m/lavo, akeb. mm	
GF 9	Skolekvartalet,	Sentralt lekefelt	
GF 10	Frydenlundparken vest	Sentralt lekefelt og ballbaner	
GF 11	Rundheia	Ski- og akebakke.	
GF 12	Bjørklundparken	Nærmiljøanlegg, Sentralt lekefelt	
GF 13	Lamarka Nord- nytt lekefelt	Del av sentralt lekefelt	
GF 14	Natsteinsøyra – nytt lekefelt	Sentralt lekefelt og park	
GF 15	Lamarka Skole	Skoleplass og sentralt lekefelt	
GF 16	Skjellbakken	Naturområde,ski, ake m/lys	
GF 20	Strand skole	Skoleplass. Sentralt lekefelt.	
GF 21	Strand barnehage		
GF 22	Mayabergveien 1	Del av sentralt lekefelt	
GF 23	Mayabergveien 2	Del av sentralt lekefelt	
GF 24	Ski- og akebakke	Naturområde,ski- og akebakke	
B) Parker- GP <ul style="list-style-type: none"> • Er opparbeidede parker og torg 			

Bestemmelser		Beskrivelse/forklaring																														
<ul style="list-style-type: none"> • Parker kan være i offentlig eller privat eie. • Det tillates enklere og lettere anlegg i forbindelse med parken og torget, som fremmer bruken av området, og som ikke forringer plassdannelsen og byrommet. • Varelevering kan tillates over torg. <p>Følgende parker og torg er avsatt i planen:</p> <table border="1"> <tr> <td>GP 1</td> <td>Pavillion parken</td> <td>Park og kvartalslekeplass</td> </tr> <tr> <td>GP 2</td> <td>Sortland torg</td> <td>Møteplass, torgsalg, kvartalslekeplass</td> </tr> <tr> <td>GP 3</td> <td>Lykkentreff</td> <td>Park og kvartalslekeplass</td> </tr> <tr> <td>GP 4</td> <td>Frydenlundparken</td> <td>Park og kvartalslekeplass</td> </tr> <tr> <td>GP 5</td> <td>Natsteinsøyra sjøpark</td> <td>Nytt rekreasjonsområde sjø</td> </tr> <tr> <td>GP 6</td> <td>Natsteinsøyra sjøpark</td> <td>Nytt rekreasjonsområde sjø</td> </tr> <tr> <td>GP 7</td> <td>Natsteinsøyra sjøpark</td> <td>Nytt rekreasjonsområde sjø</td> </tr> <tr> <td>GP 8</td> <td>Natsteinsøyra sjøpark</td> <td>Nytt rekreasjonsområde sjø</td> </tr> </table> <p>C) Turdrag- GT Er grønne forbindelseslinjer som skal sikre sammenhenger atkomst til marka, sjøen, friområder og parker.</p> <p>Følgende nye turdrag er avsatt i planen:</p> <table border="1"> <tr> <td>GT 1</td> <td>Selneselva</td> <td>Turdrag/rekreasjonsområde.</td> </tr> <tr> <td>GT 2</td> <td>Prestelva</td> <td>Turdrag/grønn korridor</td> </tr> </table> <p>d) Naturområde- GN Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Det tillates avbøtende tiltak for å ivareta reindriftsnæringen.</p>		GP 1	Pavillion parken	Park og kvartalslekeplass	GP 2	Sortland torg	Møteplass, torgsalg, kvartalslekeplass	GP 3	Lykkentreff	Park og kvartalslekeplass	GP 4	Frydenlundparken	Park og kvartalslekeplass	GP 5	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø	GP 6	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø	GP 7	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø	GP 8	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø	GT 1	Selneselva	Turdrag/rekreasjonsområde.	GT 2	Prestelva	Turdrag/grønn korridor	
GP 1	Pavillion parken	Park og kvartalslekeplass																														
GP 2	Sortland torg	Møteplass, torgsalg, kvartalslekeplass																														
GP 3	Lykkentreff	Park og kvartalslekeplass																														
GP 4	Frydenlundparken	Park og kvartalslekeplass																														
GP 5	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø																														
GP 6	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø																														
GP 7	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø																														
GP 8	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø																														
GT 1	Selneselva	Turdrag/rekreasjonsområde.																														
GT 2	Prestelva	Turdrag/grønn korridor																														
<p>4.1.2 Generelle kriterier</p> <ol style="list-style-type: none"> Eksisterende trær og annen vegetasjon i grøntstrukturen skal i størst mulig grad ivaretas og utnyttes til klimavern og lek. Lekearealene skal i størst mulig grad samordnes med overordnet grønnstruktur for å sikre et sammenhengende vegetasjonsbelte. Hvis grønnstrukturen omdisponeres til annet formål skal det skaffes fullverdig erstatning i nærområdet, se rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. Tilrettelegging: Turområder skal i størst mulig grad være tilrettelagt for flest mulig brukergrupper. Følge områder skal være universelt utformet: <ul style="list-style-type: none"> - Lysløyppa fra Skibua til Prestelva - Selnesstien 		<p><u>Plan for utforming og opparbeidelse</u> Kommunen kan be om egen plan for utforming, møblering og opparbeidelse av friområder.</p>																														

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>- Kringelneset: Fra parkeringsplassen i Steinbruddet til Kringelfjæra</p> <p>f) Utbygger har ansvar for opparbeidelse av påkrevd grønnstruktur, herunder sandlekeplass, kvartals-lekeplass og annet fellesareal.</p> <p>g) Vedlikeholdsansvar for kvartalslekeplass og nærlekeplass og annet fellesareal ligger hos de aktuelle eiendommene. Rettslig bindende avtale for drift av disse arealene skal følge med byggemelding.</p>	
<p>4.1.3 Lekeareal</p> <p>a) Ved utbygging og fortetting over 4 boenheter skal kravene til kvartalslekeplass og sentrale lekefelt være oppfylt. All ny boligbebyggelse skal ivareta kravet til sandlekeplass.</p> <p>b) Nærområder (lekeplasser) skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene og skal planlegges for samhandling mellom forskjellige alders- og brukergruppe sommer som vinter. Det skal for hele eller deler av arealene sikres universell utforming.</p> <p>c) Arealene skal ha trafiksikker adkomst, være solvendt og skjermet for støy, fare, vind og luftforurensning.</p> <p>d) Lekeareal skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.</p> <p>e) Utforming og innhold i lekeplassene skal gjøres i henhold til de kommunale retningslinjene.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Sandlekeplass:</u> Min 100 m², maks 50 m. fra boligen, for maks 30 boenheter. • <u>Kvartalslekefelt:</u> Min areal 1.5 daa, maks 200 m. fra boligen • <u>Sentralt lekefelt:</u> Min 5daa (2X2.5 daa), maks 500 m. fra boligen. <p>h) Følgende områder er avsatt til sentrale lekefelt og skal opparbeides ihht retningslinjene:</p> <p>GF 2: Øvre Selnes GF 3: Røslungveien lekefelt GF 6: Oppslåttveien nærmiljøanlegg GF 7: Grusbanen GF 8: Skoleparken</p>	<p>De til enhver tid gjeldende retningslinjer for lekeareal skal følges.</p>

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
GF9: Skolekvartalet GF 10: Frydenlundparken sammen med idrettsparken GF 12: Bjørklundparken GF 13: Lamarka Nord sammen med Sortland idrettspark GF 14: Nattsteinsøyra GF 15: Lamarka skole GF 20: Strand skole GF 22/23/24: Mayabergvn. og ski/akebakke	

4.2 Turløyper, skileikanlegg mm

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>4.2.1 Skiløypeløypetraseer ned i bebyggelsen</p> <p>Følgende forbindelser er avsatt til tursti og lysløype:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Fra Skibua til Grusbanen 2. Fra Rundheia til Skoleparken 3. Fra Skjellbakken til Lamarka skole. 4. Fra ny skiløype på Strand til Strand skole <ul style="list-style-type: none"> - Det skal etableres sikker kryssing av Vesterveien til pkt. 1. og 2. - Løypa skal være opparbeidet på en slik måte at løypemaskin kan benyttes. - Ved lyssetting skal det tas hensyn til omkringliggende bebyggelse. 	Se temakart grønt.

4.3 Sortlandsmarka

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>4.3.1 Tverrgående forbindelseslinjer</p> <p>Tydelige grønne forbindelseslinjer til marka skal etableres for gående og sykklende, med spesiell fokus på krysningspunkt på følgende strekninger:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Prestelva- Skjellbakken-Vannverket 2. Nattsteinsøyra- Bjørklundparken - Lamarka 3. Frydenlund Strand – Parken - Rundheia 4. Torget- Skoleparken- Rundheia 5. Kulturfabrikken- Skolekvartalet- Grusbanen - Skibua 6. Selneselva – lysløypa (Munningsletta sør) 	<p>Jf. Temakart Grønt</p>
<p>4.3.2 Bruk av Sortlandsmarka, inkludert elvene</p> <p>Gapahuger, lavoer og bålplasser som settes opp i Sortlandsmarka skal ikke privatiseres, men kunne benyttes av alle og være universelt utformet der det er relevant.</p>	
<p>4.2.3. Bestemmelser for enkeltområder</p> <p><u>GF1 Selnesstien.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Selnesstien skal være universelt utformet. Et hvert nytt tiltak som etableres skal være tilrettelagt for flest mulig brukergrupper. - Eksisterende vegetasjon skal bevares og eventuelt forsterkes. <p><u>GT og GT2 (Selnesstien , langs elva)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Forbindelseslinje fra fjæra ved utløpet av Selneselva til lysløypa i Sortlandsmarka. - Fri ferdsel kan ikke hindres. Når stien rehabiliteres og opparbeides skal det så langt mulig være universelt utformet. <p><u>GF 8 Skoleparken.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Skal være et nærrekreasjonsområde for skolene, barnehagene og beboerne i området. - Skoleparken skal beholdes som et naturområde, der eksisterende vegetasjon og terreng i størst mulig grad skal bevares. 	<p>Avbøtende tiltak mot Vestmarka næringspark, se pkt. 2.9.2 N02-N03</p>

5 Landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift (LNFR)

5.1 Generelt om LNF/LNFR

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>5.1.1 LNF og LNFR</p> <p>Innenfor områdene merket LNF og LNFR tillates ikke spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse, da det foreligger viktige landbruks-, natur- eller friluftinteresser.</p> <p>Tillatelse til tiltak som skal fremme allment friluftsliv som eksempelvis gapahuker o.l. kan tillates etter nærmere vurdering.</p> <p>I arealdisponeringen skal det tas særskilte hensyn til områder definert som <i>kjerneområder i landbruket</i>. Innenfor Byplan er disse vist med egen hensynssone på plankartet.</p>	<p>Definisjon</p> <p>LNFR-områder omfatter områder som skal brukes og sikres for landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder og områder for friluftsliv.</p>
<p>5.1.2 Landbruk pluss</p> <p>I LNFR-områdene åpnes det for etablering av næringsvirksomhet basert på gårdens eget ressursgrunnlag. Det tillates dog ikke åpning av masseuttak til husbehov i jord- og skogbruk innenfor Byplanområdet.</p> <p>Denne planens øvrige bestemmelser knyttet til bl.a utforming, plankrav, hensynet til omgivelsene mm kommer imidlertid til anvendelse.</p>	<p>Miljøverndepartementets veileder "Plan- og bygningsloven og landbruk pluss" skal legges til grunn i fortolkningen om tiltak er å anse som landbrukstilknyttet næringsvirksomhet eller ikke.</p>
<p>5.1.3 Næringstilknyttet bebyggelse</p> <p>Det kan tillates oppført kårbolig på bruk i selvstendig drift. Slik bebyggelse skal plasseres i gårdens tun.</p> <p>Nye driftsbygninger skal plasseres i tilknytning til eksisterende bygningsmasse på gården.</p> <p>Nybygg og tilbygg skal tilpasses eksisterende bygningsmiljøer og landskapet</p>	
<p>5.1.4 Eksisterende bebyggelse i LNF/LNFR</p> <p>For tiltak på eksisterende, godkjent bolig- og ervervbebyggelse i ordinære LNF(R)-områder skal en skjønnsmessig vurdering legges til grunn i det enkelte tilfellet. Hovedhus skal rette seg etter eksisterende bebyggelse i området i forhold til takform og høyde, mens garasjer og uthus skal underordne seg eksisterende bebyggelse i størrelse, form, takform, samt materialbruk.</p>	

6 Sjø, vassdrag og strandsone

6.1 Områder i og langs vassdrag

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>6.1.1 Forbud og plankrav langs vassdrag</p> <p>Selneselva og Prestelva:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Det avsettes et minimum 25 m belte på hver side av elvene, som vist i plankartet med hensynssone. b) Gapahuker og bålplasser som settes opp i hensynssonen skal ikke privatiseres, men kunne benyttes av alle og være universelt utformet der det er relevant. c) Ved utvikling av Ånstad næringsområde kan torvsjøen flyttes til Selneselva. d) De naturlige elveløpene skal bevares ved utbygging av Ånstad næringspark og videreutvikling av Vestmarka Næringsområde. <p>Mindre elver og bekkedrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Det skal avsettes en buffersone på 10 m. ved mindre vassdrag, av hensyn til flom og erusjon. <p>Tiltak etter vannressursloven:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Tiltak i vassdrag som kan medføre nevneverdig ulempe for allmenne interesser må ha tillatelse etter vannressursloven. b) Større tiltak som oppdemming og bekkelukking må ha konsesjon. <p>Jfr. Pbl. §§ 11-9, pkt 1 og 11-11, pkt 5.</p>	

6.2 Områder i og langs sjø

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>6.2.1 Småbåthavn</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Følgende områder avsettes til småbåthavn/gjestehavn: SH01, SH02, SH03, og SH20 <p>Det stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan ved nybygging eller utvidelse.</p>	

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>b) Plankrav til den enkelte småbåthavn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>SH01</u>: Utvidelse av småbåthavna skal utformes slik at kvaliteter i eksisterende turistnæring ikke forringes betraktelig. • <u>SH02</u>: er avsatt til gjestehavn. • <u>SH03</u>: (Natsteinsøyra) området kan nyttes til småbåthavn/sjøretta aktivitet som badestrand med mer. Aktiviteten skal samordnes med øvrig aktivitet i parkbeltet mot sjøen på Natsteinsøyra. • <u>SH20</u> Strand fergeleie/småbåthavn tillater følgende bruk : småbåthavn, beredskapsformål og enkel næringsvirksomhet knyttet opp mot småbåthavna. <ul style="list-style-type: none"> ○ SI20- portal til Sortland/turistinformasjon, utsikts/aktivitetspunkt skal tas med i reguleringsplanen. Grensen mellom disse to formålene kan justeres. ○ Avkjøring for N20, SI20 og SH 20 skal samordnes. Det må utarbeides en prinsipplan for bruk og organisering av hele utfyllingsområdet SH 20, N20 og SI20, før enkeltområdene kan reguleres. ○ Området er svært eksponert i Sortlandssundet og skal ha en god estetisk utforming mot sjøen Retningslinjer for sjøfronten gjelder. <ul style="list-style-type: none"> - Plandelt gangforbindelse fra skole boligområder øst for RV 85. skal være ferdigstilt før SH20 kan tas i bruk. 	
<p>6.2.2 Naturlig fjære</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Naturlig fjære skal bevares i størst mulig grad. 2. All endring av eksisterende fjære krever regulering. 	

7 Hensynssoner

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>7.1.1 Fareområder</p> <p>a) Tankanlegg:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Det tillates ikke boligbebyggelse innen hensynssonen til tankanlegget - Ved andre tiltak innen hensynssonen, skal tiltaket utredes og avklares spesielt 	<p>Generelt om fareområder</p> <p>For nye utbyggingsområder der det foreligger kjent kunnskap om potensiell fare, er det lagt på en egen hensynssone for fare på plankartet,</p> <p>Snøskred</p> <p>Jf. aktsomhetskart for snøskred som er publisert av NVE.</p>
<p>7.1.2 Forurenset grunn</p>	<p>Forurenset grunn innenfor planområdet fremkommer i ROS-analysen.</p>

Sone med særlig hensyn

til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 a-f)

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>7.1.3 Bestemmelser for hensynssonene</p> <p>I hensynssoner gjelder hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Det kan være angitt flere soner for samme areal.</p> <p>Ved planarbeider som kan berøre hensynssonene skal landskapskvaliteter og viktige sammenhenger i grønnstruktur for fauna og flora være en viktig premis for planarbeidet. Konsekvensene for naturmiljø utredes ved planlegging.</p>	<p>Tillatelse til tiltak som skal fremme allment friluftsliv som eksempelvis gapahuker med mer kan tillates, disse skal holdes åpne for allmenheten.</p>
<p>7.1.4 Hensynsone landbruk H510</p> <p>Innenfor området angitt som Kjerneområdet gjelder følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • I dette sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, vernes om i et langsiktig perspektiv. • Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten 	<p>Kjerneområde landbruk</p> <p>Hensynssonen definerer hvilke landbruksarealer som har størst verdi innenfor Byplangrensene, og som derfor skal ha et spesielt og</p>

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>for framtidig matproduksjon og i hensyn til verdifulle områder for landbrukets kulturlandskap skal være tungtveiende.</p>	<p>langsiktig vern i arealforvaltningen.</p>
<p>7.1.5 Hensynsone bevaring kulturmiljø H570</p> <p>Innenfor området angitt som hensynsone H570 Kulturmiljø jf. Pbl. § 11-9 nr. 7 områder vist med hensynsone H570 gjelder følgende:</p> <p>Verneverdige bygninger skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes.</p> <p>Kommunen kan stille krav om faglige begrunnelser for løsningene som velges.</p> <p>Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes. Dette innebærer bl.a. antikvarisk forsvarlig behandling av fasade og at utforming av tilstøtende bygninger og tilbygg tilpasser seg bygningen mht byggehøyder, målestokk og formspråk.</p> <p>Ved tiltak og regulering innenfor hensynsone eller ved tiltak som på annen måte berører kulturminner slik disse fremgår av plankart, skal det redegjøres for hvordan hensynet til tilgjengelighet, landskap, bygnings- og kulturmiljø bevares.</p> <p>Plan og byggesaker der verneverdige kulturminner berøres skal sendes til regional kulturminneforvaltning for uttalelse. Dette kan også kreves før ombygging eller riving av eldre SEFRAK-registrerte bygninger godkjennes.</p> <p><u>Bavaringsverdig bebyggelse :</u></p> <p>Høyde og utforming på nybygg må vurderes i forhold til kulturminnet. Nybygg skal utformes slik at det hensyntar og bevarer kulturminnets kvalitet.</p> <p>Bygg og bygningsmiljøer avsatt til bevaring i planen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sortland hovedgård - Kv. 20. Trehusbebyggelsen - Kv 20. Den gamle telegrafan - Kv 27. Rødbrygga og Kvitbrygga - Kv.18. Bakerikvartalet - Kv 15. Myhregården - Kv. 13. Søndre bygningsrekke - Røds skolen, Skolekvartalet - Uhre-eiendommen på Selnes 	<p>Ved utbedring av verneverdig bebyggelse kan bygninger tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie.</p> <p>Eldre bygningsdeler bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng.</p>

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<ul style="list-style-type: none"> - Parkveien se pkt 2.2.5 - Naustene og fjæra sør for Natsteinsøyra 	
<p>7.1.6 Rødkolen i Skolekvartalet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rødkolen gis lokalt vern. • Vernestatusen kan vurderes dersom det er behov for dette arealet som del av en helhetlig utvidelse av VGS. • Dette forutsettes avklart innenfor en 4 års periode. Etter 4 år skal Rødkolen igjen ha status som lokalt vernet bygning. 	

7.2 Sone for båndlegging

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
<p>7.2.1 Båndlegging for fredning etter kulturminneloven</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sortland Rådhus med parkanlegg. 2. Minnelunden 	

Vedlegg 1: Reguleringsplaner som skal oppheves

Planens navn	Plan-id	Vedtatt	Merknader
Kvartal begr. Kjøpmannsgt., Rådhusgt., Torggata, Strandgt	1870_1973_11	09.08.1973	
Vestmarka Industriområde	1870_1977_15	22.12.1977	
Vestmarka Industriområde	1870_1978_17	28.08.1978	
Friareal Strandskog	1870_1964_21	17.11.1964	
Havneplan Nord – endring 007	1870_1980_51	12.06.1980	
Kv. Nordlysvegen, Markvegen, Brekkavegen, Vesterålsgt. endring av 007	1870_1980_52	08.07.1980	
Kvartal 10 – "1-kv." – Sortland sentrum – endring av 007	1870_1981_53	25.03.1981	
Kvartal 3, 4 og 7 "Reinsneskvartalet", Sortland sentrum endring av 007	1870_1981_55	29.09.1981	
Kvartal 2 – NNS, 5 og del av Kvartal 6, endring av 007 og 005	1870_1984_66	08.02.1984	
Kvartal 7, P6 og del av Kvartal 6	1870_1987_70	01.10.1987	
Kvartal 14 – Sortland sentrum	1870_1990_78	16.06.1990	
Oml. Av Brekkavegens nedre del – endr. Av 052 og 058	1870_1987_86	09.04.1987	
Kvartal 19	1870_1988_88	24.03.1988	
V2 – "Steinbruddet" – Sortland tettsted	1870_1989_95	02.03.1989	
Kvartal 12, Sortland sentrum	1870_1991_101	18.04.1991	
Natsteinsøyra	1870-2002-183		



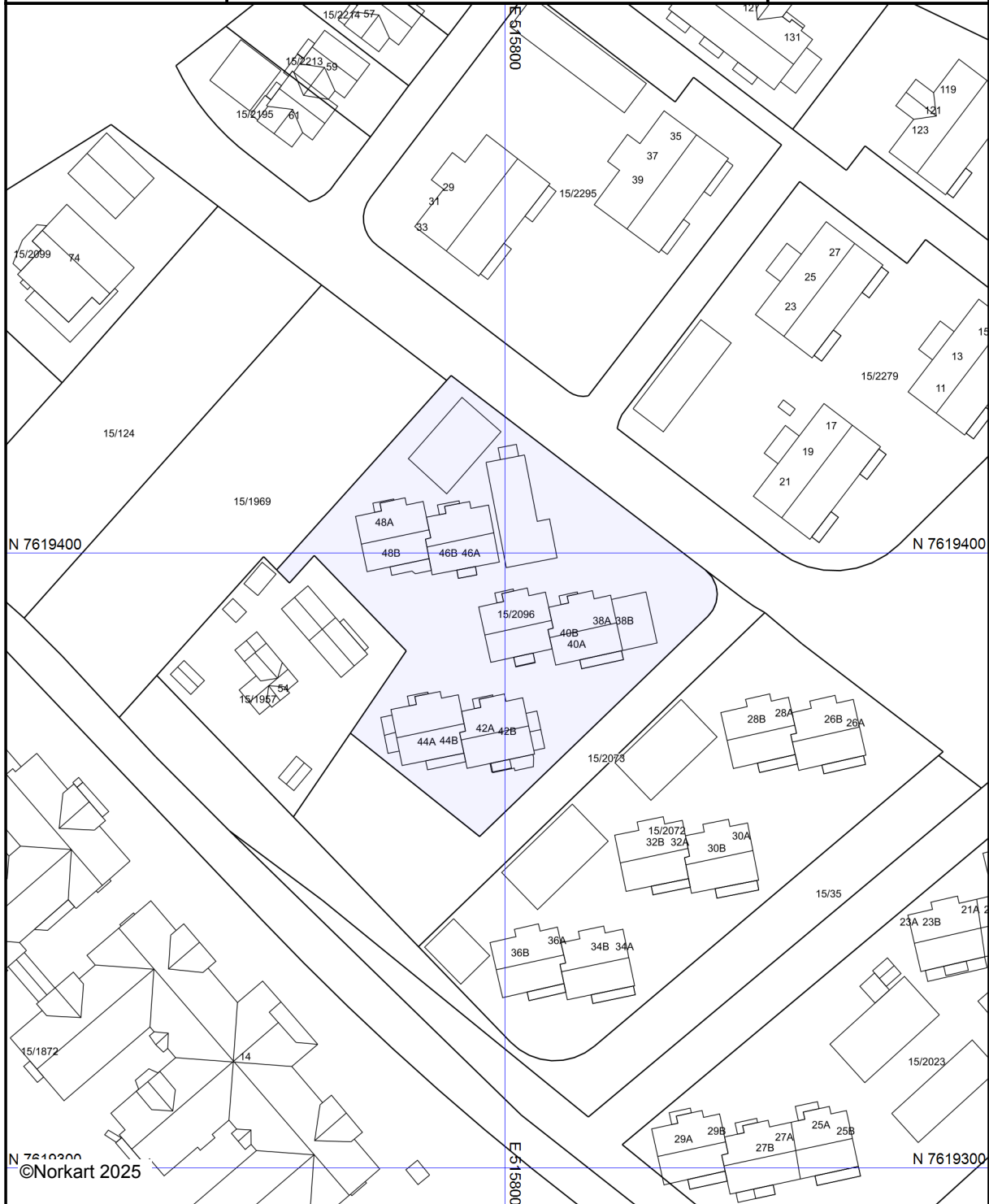
Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 15/2096/0/2
Adresse: Bakkelia 38B
Utskriftsdato: 02.06.2025
Målestokk: 1:1000




UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

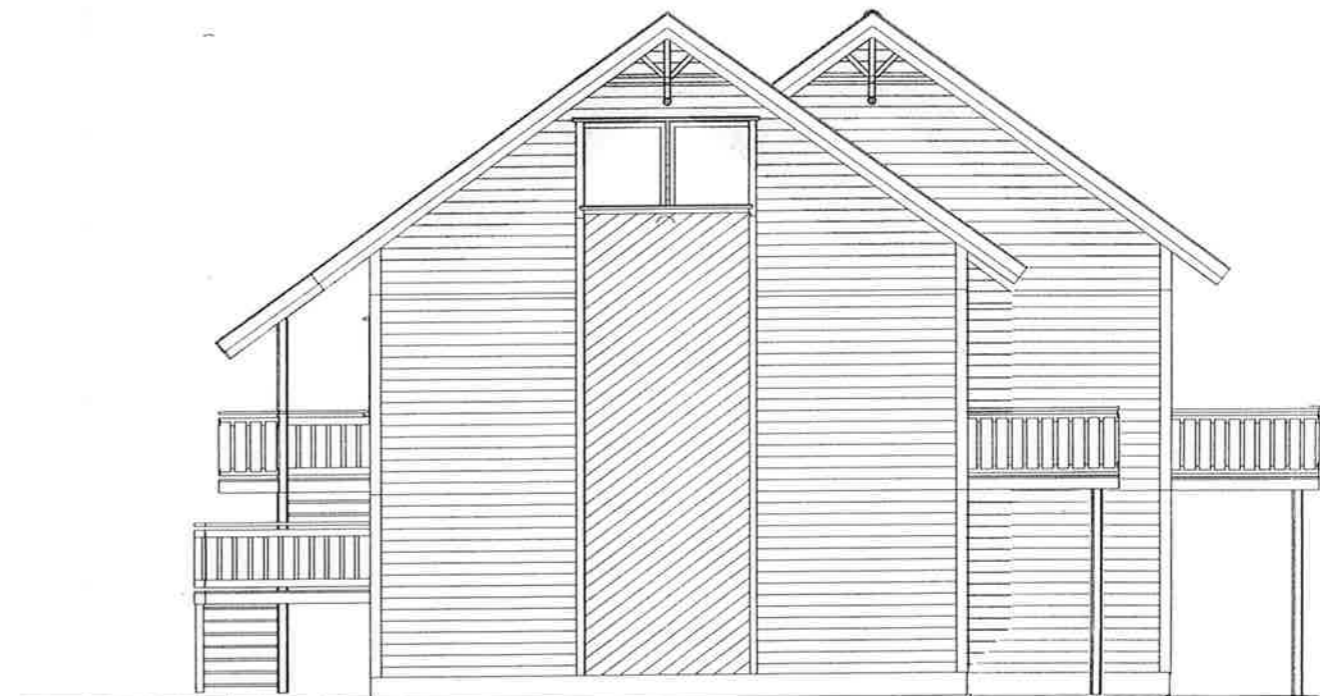
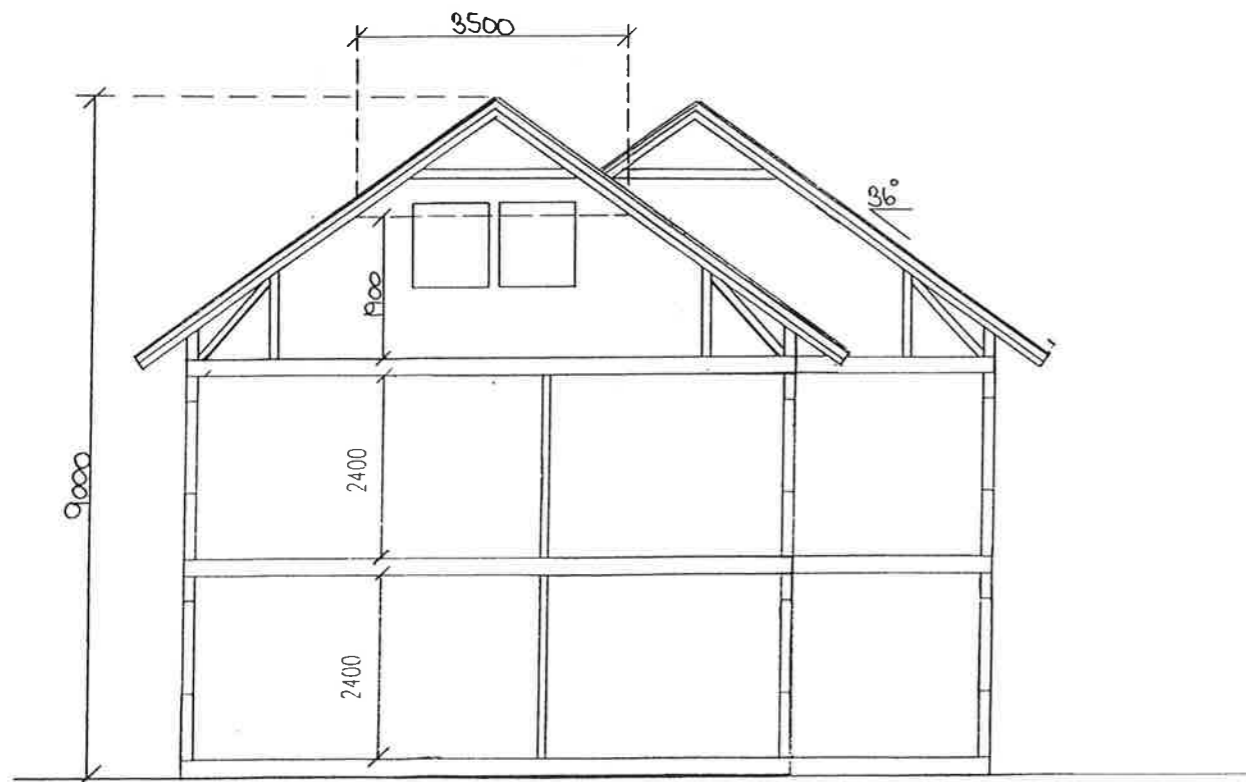
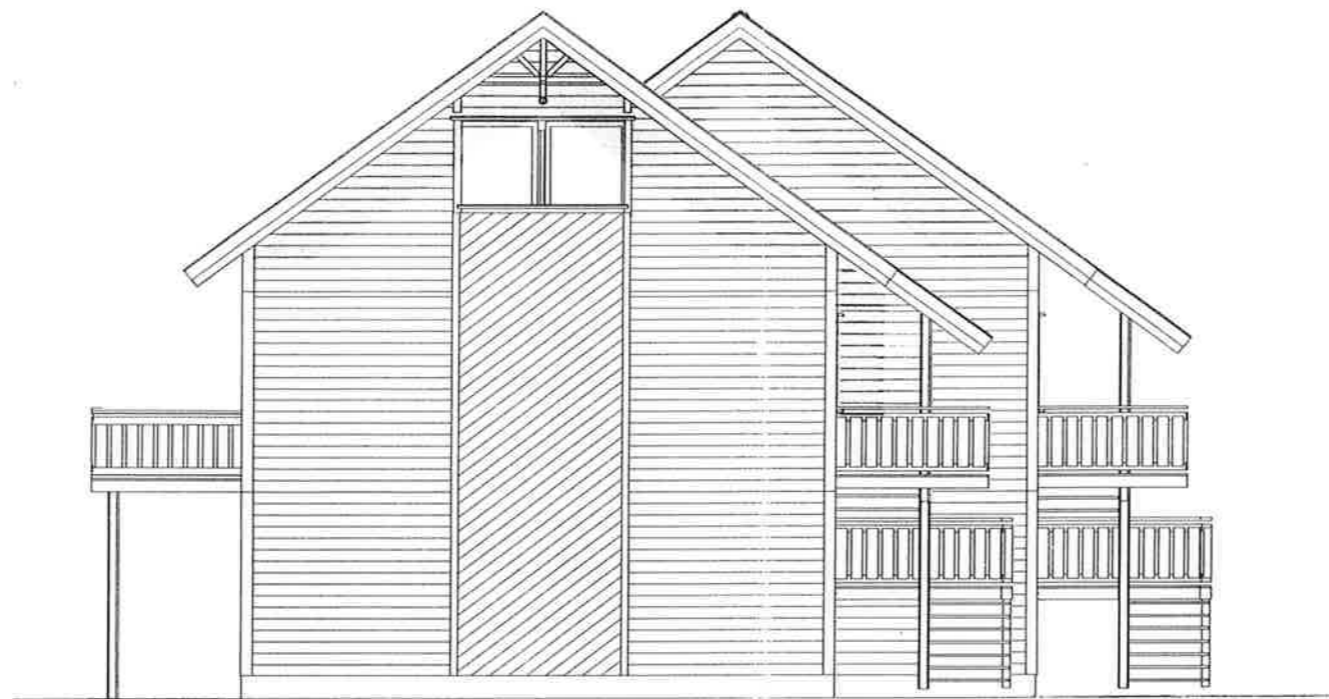
Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Tre-Bo AS ikke medvirker i.



LAMARKVEIEN KOMMUNE
Kommunestyret



MESTERHUS
Tre-Bo AS, Maumes, 8400 Sortland
Tlf. 76 11 30 80 Fax. 76 11 30 89

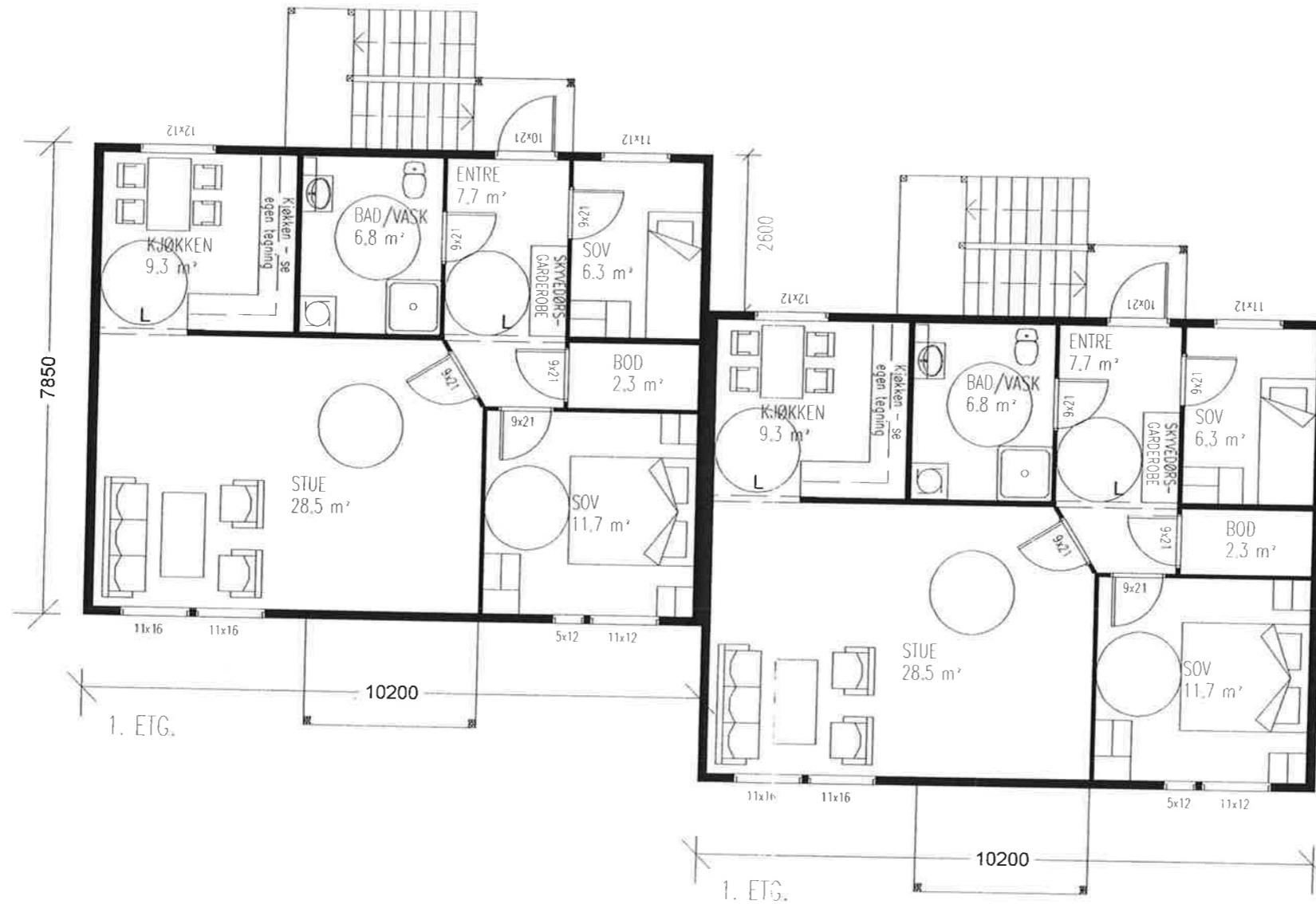
REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN:

TILTAKSHAVER	TRE-BO AS
BYGGEPLASS	Lamarkveien, 8400 Sortland
KOMMUNE	Sortland

TEGN, INNHOLD:	Fasader, snitt	MÅL:	1:100
PROSJEKT	Lamarka B 10-11-15	PROSJEKT NR:	
ARKITEKT:	Mesterhus	DATO:	27.11.01
		SIGN:	Rita Hansen
		TEGN. NR:	

MÅL:	1:100
PROSJEKT NR:	
TEGN. NR:	

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Tre-Bo AS ikke medvirker i.



74,25 x 4
297 m²

TRE-BO AS

MESTERHUS

Tre-Bo AS, Maumes, 8400 Sortland
Tlf. 76 11 30 80 Fax. 76 11 30 89

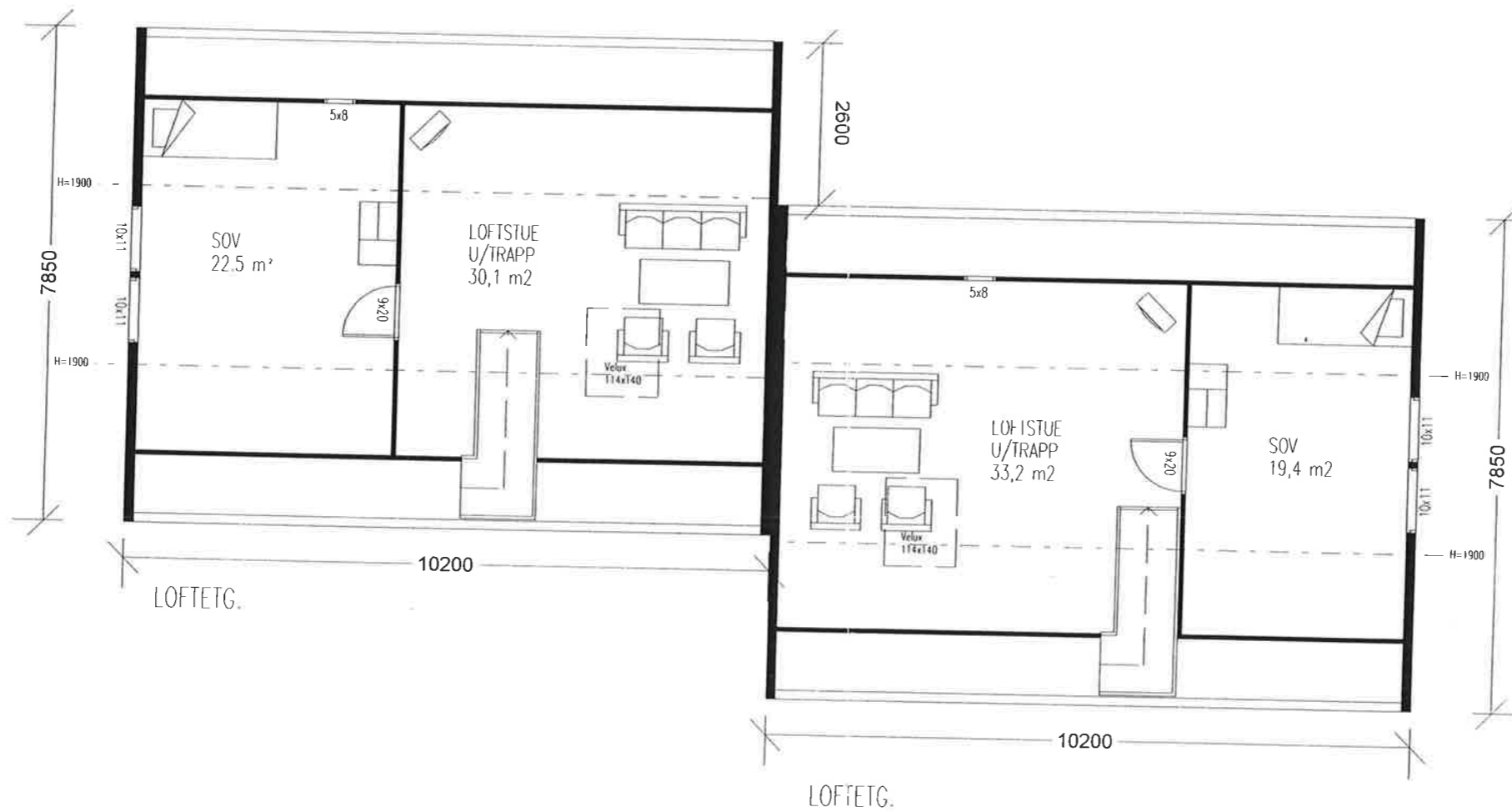
REV:	DATE:	REVISJON:	SIGN:
1	14.01.02	Utvidet entre (gard.skap)	RH
2	11.02.02	Endret utv. trapp	RH

TILTAKSHAVER	TRE-BO AS
BYGGEPLASS	Lamarkveien, 8400 Sortland
KOMMUNE	Sortland

TEGN. INNHOLD:	Plan, 1. etg.	MÅL:	1:100
PROSJEKT	Lamarka B 10-11-15	PROSJEKT NR:	
ARKITEKT:	TRE-BO AS	DATE:	27.11.01
		SIGN:	RH
		TEGN NR:	

Vedlegg E-3

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Tre-Bo AS ikke medvirker i.



$9,9 \times 4,7 = 46,53$

$46,53 \times 2 =$

93,06

297,

$380 \text{ m}^2 \times 3$

1170



MESTERHUS
 Tre-Bo AS, Maumes, 8400 Sortland
 Tlf. 76 11 30 80 Fax. 76 11 30 89

REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN:
1	22.02.02	Kottluke + div.	RH

TILTAKSHAVER	TRE-BO AS
BYGGEPLASS	Lamarkveien, 8400 Sortland
KOMMUNE	Sortland

TEGN. INNHOLD:	Plan, loftetg.	MÅL:	1:100
PROSJEKT	Lamarka B 10-11-15	PROSJEKT NR:	
ARKITEKT:	TRE-BO AS	DATO:	27.11.01
		SIGN:	RH
		TEGN NR:	

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Tre-Bo AS ikke medvirker i.



EGENHET OG KOMMUNE
designsignal



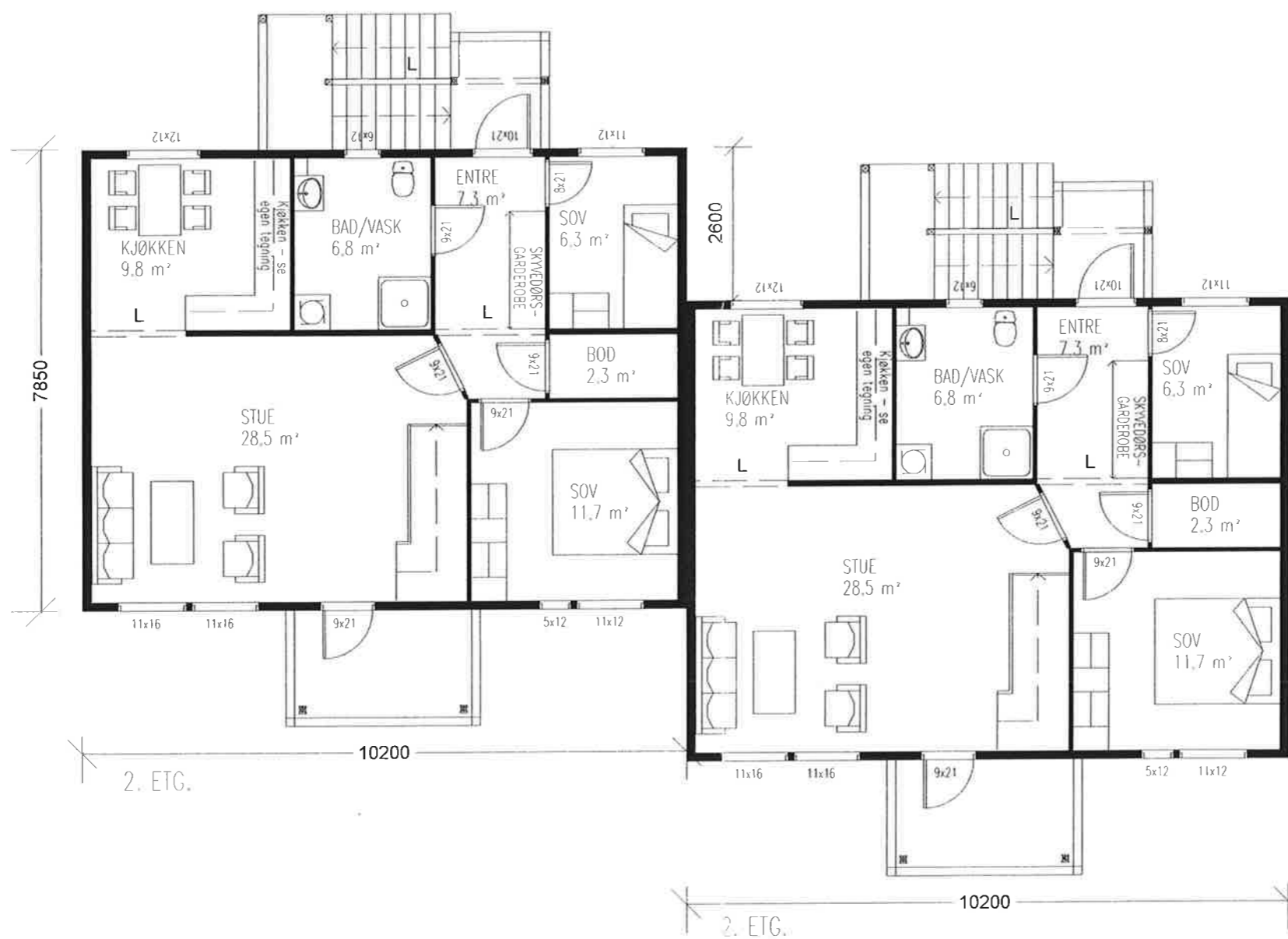
MESTERHUS
Tre-Bo AS, Maumes, 8400 Sortland
Tlf. 76 11 30 80 Fax. 76 11 30 89

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
1	17.01.02	Utv. trapp endret	RH

TILTAKSHAVER	TRE-BO AS
BYGGEPLASS	Lamarkveien, 8400 Sortland
KOMMUNE	Sortland

TEGN, INNHOLD:	Fasader	MÅL:	1:100
PROSJEKT	Lamarka B10-11-15	PROSJEKT NR:	
ARKITEKT:	TRE-BO AS	DATO:	27.11.01
		SIGN:	Rita Hansen
		TEGN NR:	

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Tre-Bo AS ikke medvirker i.



SORTLAND KOMMUNE
16-14/2011



MESTERHUS

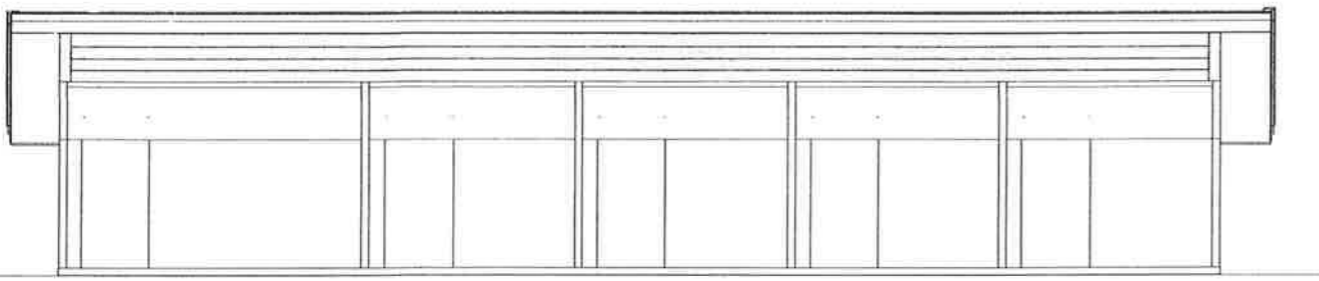
Tre-Bo AS, Maurnes, 8400 Sortland
Tlf. 76 11 30 80 Fax. 76 11 30 89

REV.	DATO:	REVISJON:	SIGN.
1	14.01.02	Utvidet entre (gard.skap)	RH
2	11.02.02	Endret utv. trapp	RH

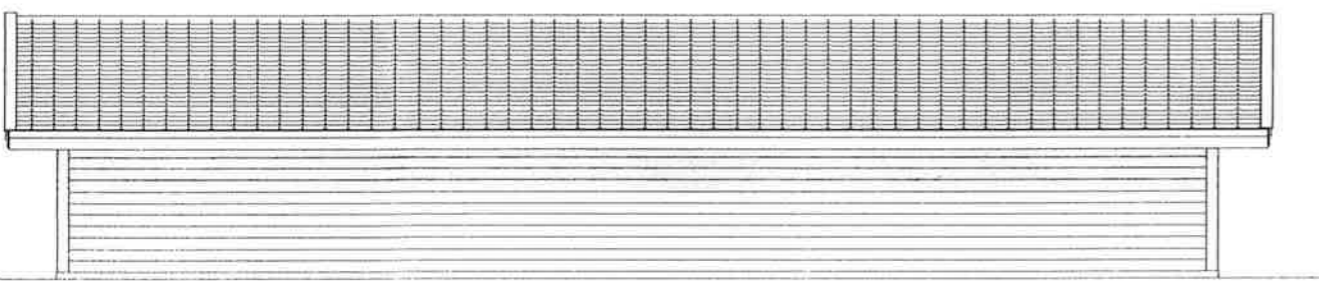
TILTAKSHAVER	TRE-BO AS
BYGGEPLASS	Lamarkveien, 8400 Sortland
KOMMUNE	Sortland

TEGN. INNHOLD:	Plan, 2. etg.	MÅL:	1:100
PROSJEKT	Lamarka B 10-11-15	PROSJEKT NR.:	
ARKITEKT:	TRE-BO AS	DATE:	27.11.01
		SIGN.:	RH
		TEGN. NR.:	

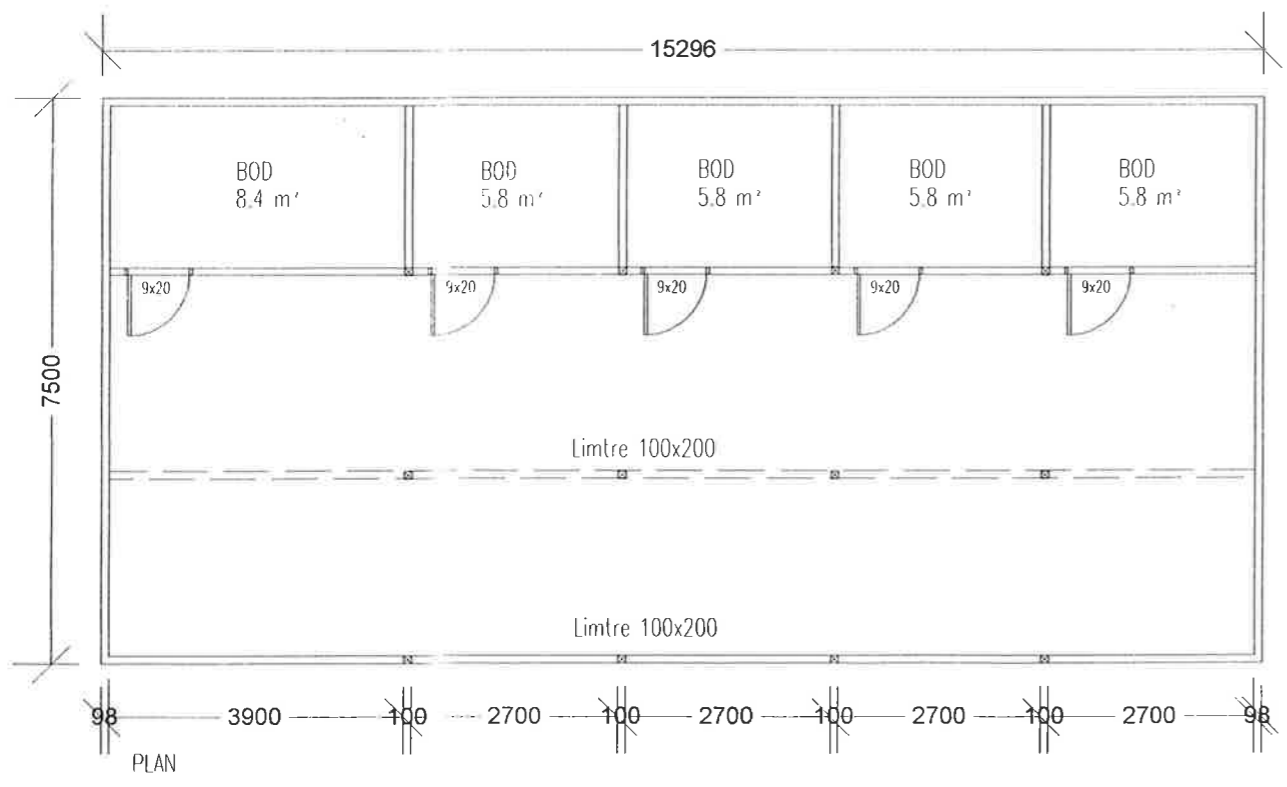
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som Tre-Bo AS ikke medvirker i.



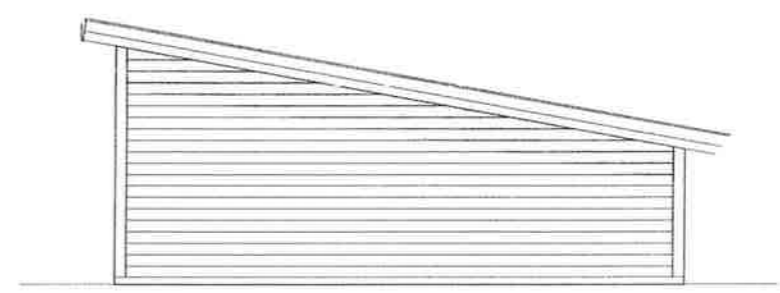
FASADE.....



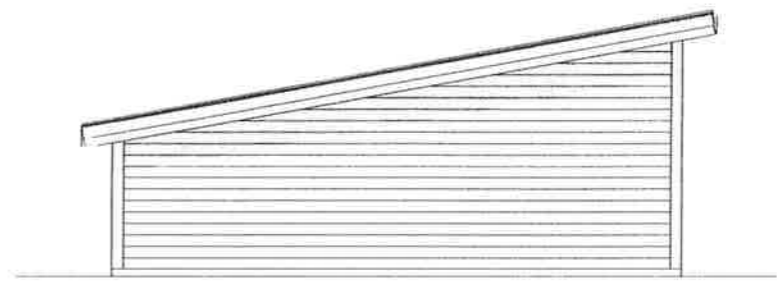
FASADE.....



PLAN



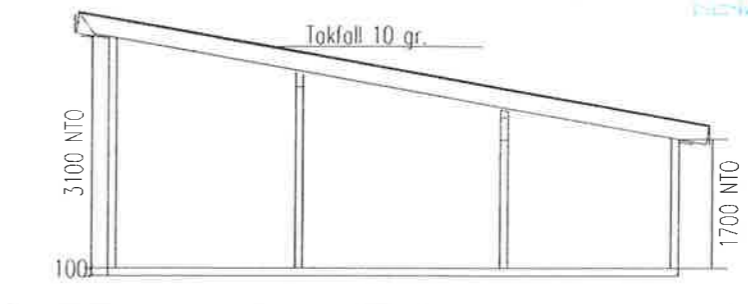
FASADE.....



FASADE.....

OBS - Granntekniske krav til garage over 50 m².

SORTLAND KOMMUNE
RE-Myndighet



SNITT

1566



MESTERHUS
Tre-Bo AS, Maumes, 8400 Sortland
Tlf. 76 11 30 80 Fax. 76 11 30 89

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

TILTAKSHAVER	TRE-BO AS
BYGGEPLASS	Lamarka B 10-11-15, 8400 Sortland
KOMMUNE	Sortland

TEGN. INNHOLD:	Plan, fasader og snitt	MÅL:	1:100
PROSJEKT	Carporter m/bod	PROSJEKT NR.:	
ARKITEKT:	Mesterhus	DATO:	27.11.03
		SIGN:	Rita Hansen
		TEGN. NR.:	

**FERDIGATTEST**, etter Plan- og bygningsloven § 21-10

Søker Tre-Bo AS	Adresse Lilandsveien 150, 8400 Sortland	Tlf.
Tiltakshaver Tre-Bo AS	Adresse Lilandsveien 150, 8400 Sortland	Tlf.

Ferdigattest er gitt for:

Eiendom/byggested: Bakkelia 38B, 8403 Sortland	Gnr. 15	Bnr. 2096	Festenr.	Seksjonsnr. 2
Deres søknad	Oppføring av nytt bygg			
Arbeidets art	Nybygg			
Byggets art	Bolig			
Behandl./vedtak	Delegert administrasjon	Vedtaks dato		Saksnr.
		07.08.2005		432/05

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 21-10

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 20-1) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. Pbl. § 20-1.

Eventuelle merknader:

Ansvarlig søker hevder:


Det er ikke foretatt søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til gitt tillatelse.

Tiltaket tilfredsstillt kravet til ferdigattest.

Varmesystem:

- Elektrisitet
- Fjernvarme
- Vannbåren gulvvarme

Ved kontroll er det ikke avdekket feil eller mangler som vil hindre ferdigattest.

Sted og dato: Sortland 10.12.2013	Underskrift:  Eskild Brønlund
--	---

Kopi sendes til:

Navn	Adresse
Navn	Adresse



TRE-BO AS

Lilandsvn. 150
8400 SORTLAND

**SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR OPPFØRING AV BOLIGER
OG CARPORTER I BAKKELIA 38 – 48.**

Delegasjonssak	Delegasjon	Vedtaksdato
432/05	Myndighet	07.08.05

Faktaopplysninger:

Omsøkte tiltak ligger innenfor godkjent bebyggelsesplan 504.180.

Vedtak:

Under henvisning til Deres søknad mottatt 04.07.2005 innvilges med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 93 igangsettingstillatelse på følgende vilkår:

- Det henvises til vilkår i vedtak sak 378/04.

Generelle vilkår:

- Søknad, stemplede tegninger og denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.
- Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og endringen være godkjent før den gjennomføres. Tillatelsen taper også sin gyldighet hvis arbeidet innstilles for lengre tid enn 2 år, se pbl § 96.
- Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, se pbl § 99.
- Bygningsmyndighetene kan til enhver tid inspisere tiltaket og se til at kontrollplanene følges, se pbl § 97.2. **14 dager før det søkes om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest skal ansvarlig søker gi beskjed til bygningsmyndigheten, for avtale/ gjennomføring av slutt-tilsyn, før bygget/ anlegget tas i bruk.**
- Bygningens plassering skal påvises av bygningsmyndigheten. Arbeidet må ikke igangsettes før dette er gjort. Kontakt Myndighet ved Geodata, for avtale om tid.
- Gravetillatelse må innhentes før graving starter. Skjema fås hos kommunens Servicetorg.
- **Tilknytning til offentlig vann- og kloakkledninger skal utføres i samråd med RE-Kommunalteknikk (må gjøres før arbeider med VA-nett startes opp).**
- Avkjørsel skal utføres med stikkrenne av betongrør eller tilsvarende, min. Ø 30 cm. Avkjøringen skal ha en maksimum bredde på 3,5 meter.
- Det gjøres oppmerksom på etablering av forsvarlig adkomst for feiing. Her vises til Teknisk forskrift § 9-21, samt Forskrift om feiing og tilsyn med fyringsanlegg § 4-2.

Godkjenning av foretak:

TRE-BO AS innvilges lokal godkjenning samt ansvarsrett for funksjoner og ansvarsområde jfr. godkjent søknad om ansvarsrett.

Vedtakene kan påklages til fylkesmannen innen tre uker. Eventuell klage sendes Sortland kommune, Myndighet. Det henvises til pbl § 15 samt til forvaltningslovens bestemmelser. Ansvar og risiko for igangsetting av tiltak før klagefristen er utgått og eventuell klage er ferdigbehandlet av fylkesmannen påhviler tiltakshaver.

Bygningsmyndigheten minner om at ansvarlig søker har ansvar for at endringer underveis blir opplyst bygningsmyndighet.

Kulturminner:

Det gjøres oppmerksom på, at skulle det under arbeidet i marken, komme frem gjenstander eller strukturer som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Samisk kulturminneråd og Kulturetaten, Nordland fylkeskommune omgående, jfr. Lov om kulturminner av 9.juni 1978, § 8.

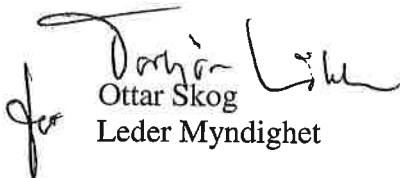
Gebyrorientering:

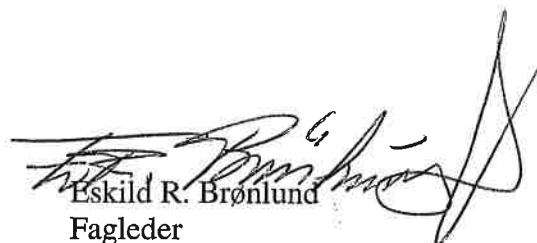
Gebyrer fastsatt i henhold til plan- og bygningsloven § 109.

<u>Andre nybygg, 701 - 1000 m² – 25 % enkle tiltak</u>	<u>1</u>	<u>kr 17 290,00</u>	<u>kr 12 996,00</u>
<u>Andre nybygg, over 1000 m² (1270 kr pr. 100 m²)</u>	<u>2</u>	<u>kr 1 390,00</u>	<u>kr 2 085,00</u>
<u>Beliggenhetskontroll bygning/anlegg, over 1000</u>	<u>1</u>	<u>kr 6 220,00</u>	<u>kr 6 220,00</u>
<u>Senere søknader, foretak uendret</u>	<u>1</u>	<u>kr 233,00</u>	<u>kr 233,00</u>
<u>Faktura tilsendes tiltakshaver – sum:</u>			<u>kr 21 534,00</u>

Spørsmål angående saken rettes til vår saksbehandler på Stedsutvikling (se øverst på første side).

Med hilsen


Ottar Skog
Leder Myndighet


Eskild R. Brønlund
Fagleder

Vedlegg:

- Orientering om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Underretning til:



Arbeidssted (adr.) Bakkelia 38-48		Registrernr. (gnr./bnr./festenr./evt. Underf. Nr.) 15/2096 S.2		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Bolighus	Dato søknad 04.07.05	Dato vedtak 07.08.05	Sak nr. 432/05
Tiltakshaver Tre-Bo AS		Adresse Lilandsvn. 150, 8400 SORTLAND		Tlf.
Søker ”		Adresse ”		Tlf.
Ansvarshavende ”		Adresse ”		Tlf.

Hele bygget Følgende del av bygget: Bakkelia **38B** og 40B

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Det henvises til ferdigmelding dat. 18.10.06.

Gebyr etter pbl. § 109.

- Midlertidig brukstillatelse kr. 600,00

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest

Sted og dato: Sortland 27.10.06	Stempel og underskrift: Eskild Rolf Brønlund
------------------------------------	---

Originalen sendes til tiltakshaver.
Kopi sendes til søker og ansvarshavende.



REGULERINGSPLAN FOR LAMARKA SØR

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato/sist revidert:

11.09.99

§ 1 GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.1 Planens begrensning og bestemmelsenes virkeområde.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet for Lamarka sør.

§ 1.2 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål etter PBL § 25-1:

Nr. 1 Bygeområder

- **Boliger**
- **Offentlig formål, skole**

Nr. 3 Offentlige trafikkområder

- **Kjøreveg**
- **Gang- og sykkelveg/fortau**
- **Annen veggrunn**

Nr. 4 Offentlige friområder

- **Anlegg for park og lek**
- **Turvei og turvei/skiløype**

Nr. 7 Fellesområder

- **Felles avkjørsel**
- **Felles parkering**
- **Felles lekeplass**

Nr. 6 Spesialområder

- **Friluftsområder**
- **Areal for avfallsinnsamling**
- **Bevaringsverdig bolig**

§ 2 BYGGEOMRÅDER

Innenfor byggeområdene skal bebyggelsen ha saltak. Valmet tak er ikke saltak.

§ 2.1 Offentlig bygning, skole:

Netto tomteareal : 14,2 daa. %-BYA: max 15 %.

Skolens hovedadkomst er fra veg nr. 1. Kjøring på gang- og sykkelvegen er kun tillatt i forbindelse med varelevering, spesialtransport og vedlikehold innenfor skolens område.

På skoleområdets sør-østre del, øst for GSV-1 (g/s-vei nr. 1) opparbeides parkeringsplass for skolen. Av- og påstigning ved henting og bringing av barn til skolen, både skoleskyss og foreldrekjøring, skjer fra snuplass i det samme området. Før det gis tillatelse for anlegg av parkeringsplass og av-/påstigningsplass skal det kreves forelagt egen utenomhusplan.

§ 2.2 Områder for bolig

Planområdet er i bestemmelsene delt opp i feltene B1 – B27.

Eneboliger

I feltene B1-B4, B7, B8, B12-B19, samt B27 tillates frittliggende eneboligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Takvinkel: Mellom 20 og 40° etter planutvalgets skjønn.

Møneretning: Parallelt med kotene, alternativ møneretning vinkelrett på kotene.

Byggehøyder: Gesimshøyde skal ikke overstige 4,5 meter og mønehøyde 6,5 meter.

Etasjer: Det tillates innredet 1 etasje + evt. etasjeplan innenfor takflate.

Underetasje: Der terrenget er egnet for det, kan det tillates innredet underetasje. Det forutsettes en enhetlig fasadeutforming.

Parkering: Det skal på hver enkelt tomt avsettes plass til minst 2 biloppstillingsplasser per boenhet.

U-grad: %-BYA er påført plankartet.

Tomannsboliger, rekkehus og kjedehus

I boligområdene B9-B11, B15, B16, B20 – B23, samt B26, tillates tomannsboliger, rekkehus og kjedehus, med tilhørende anlegg.

Det stilles krav til bebyggelsesplan for områdene. På bebyggelsesplanen skal det avsettes oppstillingsplass for avfallsinnsamling og postkassestativ.

Takvinkel: Mellom 20 og 40° etter planutvalgets skjønn.

Møneretning: Parallelt med kotene, alternativ møneretning vinkelrett på kotene.

Byggehøyder: Gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter og mønehøyde 8,5 meter.

Etasjer: Det tillates innredet 2 etasjer + evt. etasjeplan innenfor takflate.

Parkering: Det skal innenfor hvert område avsettes 2 biloppstillingsplasser per boenhet, hvorav minimum 1 plass på hver enkelt tomt.

U-grad: %-BYA = maks 25 %

Lavblokk, rekkehus og kjedehus

I boligområdene B17, B24 og B25 tillates lavblokk med tilhørende anlegg.

Det stilles krav til bebyggelsesplan for områdene. På bebyggelsesplanen skal det avsettes oppstillingsplass for avfallsinnsamling og postkassestativ.

Byggehøyder: Gesimshøyde skal ikke overstige 8,5 meter og mønehøyde 12 meter.

Etasjer: Det tillates innredet 3 etasjer + evt. etasjeplan innenfor takflate.

Parkering: Det skal innenfor vært område avsettes 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet.

U-grad: %-BYA = maks. 30 %

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Før opparbeidelse eller omarbeidning av offentlige trafikkområder skal det utarbeides byggeplan som skal godkjennes av kommunen.

Det tillates ikke direkte avkjørsler fra Bjørklundvegen.

§ 4 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

§ 4.1 Offentlig lekeplass

Område Lek

Offentlig lekeplass opparbeides før brukstillatelse gis. Lekeplassen skal utformes og bygges slik at den trygt kan brukes av barn i ulike aldersgrupper til ulike årstider jfr. T 1/95 – Barn og planlegging.

§ 4.2 Turveger

Område Turveg

Området skal disponeres til turveg og skal gis en opparbeidelse som er hensiktsmessig for områdets bruk til dette formål. Eksisterende trær og busker skal i størst mulig grad bevares. Eksisterende grøfter skal holdes åpne. Før det gis brukstillatelse til boligene i tilstøtende boligområder, skal turvegen være opparbeidet.

Område Turveg/skiløype

Området skal disponeres til turveg/skiløype og skal gis en opparbeidelse som er hensiktsmessig for områdets bruk til dette formål. Eksisterende trær og busker skal i størst mulig grad bevares. Eksisterende grøfter skal holdes åpne. Før det gis brukstillatelse til boligene i tilstøtende boligområder, skal turvegen/skiløypen være opparbeidet.

§ 4.3 Område Park/lek

Området Park/lek skal disponeres til parkformål og lek. Eksisterende trær, øvrig vegetasjon, og landskap skal bevares. Det tillates etablert tekniske anlegg (rørledninger, kabler osv.) i henhold til planer godkjent av kommunen. Øvrige inngrep tillates ikke i området.

§ 5 FELLESOMRÅDER

§ 5.1 Felles adkomstveger

Felles adkomst må opparbeides før brukstillatelse kan gis.

FA-1 Felles adkomst for boligområde B1, samt del av B2.

FA-2 Felles adkomst for boligområde B3.

FA-3 Felles adkomst for østre del av B7, del av B8, samt vestre del av B13 og B14.

FA-4 Felles adkomst for østre del av B9 samt vestre del av B10.

FA-5 Felles adkomst for østre del av B10 og vestre del av B11.

FA-6 Felles adkomst for østre del av B13 og B14, samt for B18 og B19.

FA-7 Felles adkomst for B20 samt vestre del av B21.

FA-8 Felles adkomst for østre del av B21 samt vestre del av B22.

§ 5.2 Felles parkering

Felles parkering må opparbeides før brukstillatelse kan gis.

FP-1 Felles parkering for boligområde B17.

FP-2 Felles parkering for boligområde B25.

FP-3 Felles parkering for boligområde B24.

§ 5.3 Felles lekeplass

Nærlekeplass/fellesområde skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Lekeplassen skal utformes og bygges slik at den trygt kan brukes av barn i ulike aldersgrupper til ulike årstider jfr. T 1/95 – Barn og planlegging.

FL-1	Felles nærlekeplass for boligområdene B1, B2 og B3.
FL-2	Felles nærlekeplass for boligområdene B7, B8, B13 og B14.
FL-3	Felles nærlekeplass for boligområdene B9, B10, B11 og B28.
FL-4	Felles nærlekeplass for boligområde B15.
FL-5	Felles nærlekeplass for boligområde B16.
FL-6	Felles nærlekeplass for boligområde B17.
FL-7	Felles nærlekeplass for boligområde B25.
FL-8	Felles nærlekeplass for boligområde B26.
FL-9	Felles nærlekeplass for boligområdene B12, B20-B23.
FL-10	Felles nærlekeplass for boligområdene B18, B19 og B24.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

§ 6.1 Friluftsområder

Område SP-1, SP-2 og SP-3 Friluftsområder
Arealene skal benyttes som friluftsområder/grønne lunger i tilknytning til de store landbruks- og friluftsområdene i Lamarka.

§ 6.2 Areal for avfallsinnsamling

Arealet skal benyttes som oppsamlingsplass for private avfallsdunker i forbindelse med avfallsinnsamling, samt plassering av evt. postkassestativ.

§ 6.3 Bevaring

Gammelt hus med hage (SP-5) skal i størst mulig grad bevares. Eventuell ombygging skal skje i tråd med datidens byggeskikk.

§ 7 KRAV TIL UTBYGGINGSREKKEFØLGE

§ 7.1 Byggetrinn I

Områdene B1-B4 samt tomterekken inntil Lamarkvegen i område B7 og B8, kan bygges ut med atkomst via dagens Lamarkveg. Før utbygging tar til må Lamarkvegen rustes opp i henhold til reguleringsplanens geometriske standard, og snuplassen ved B3 og areal for avfallsinnsamling og postkassestativer være opparbeidet.

§ 7.2 Byggetrinn II

Når planområdet for øvrig skal bygges ut skal bygge- og anleggstrafikk skje via planlagte trase for Bjørklundvegen. Før ny bebyggelse tas i bruk skal følgende elementer være utført:

1. Bjørklundvegen fra E10 til og med krysset med Lamarkvegen sør, inklusiv planlagte kryssomlegninger.
2. Gang- og sykkelveg fra E10 til krysset med veg nr. 2.
3. Bygge vegkrysset mellom veg nr. 1 og Lamarkvegen og skilte Lamarkvegen som gang- og sykkelveg fra veg nr.1 til rundkjøring ved B3.
4. Separat gang- og sykkelveg fra Lamarkvegen til Sørmovegen

§ 8 FELLESEBESTEMMELSER

§ 8.1 Terrenginngrep

Terrenginngrep i forbindelse med utbygging skal skje mest mulig skånsomt. Fylling skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte. Eksisterende trær eller trærgrupper som er verdifull på grunn av størrelse/omfang, plassering, e.l., søkes bevart.

§ 8.2 Form og materialbruk

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbruk, samt harmonisk utforming. Bygningsrådet kan stille krav til materialbruk og utforming.

§ 8.3 Dokumentasjonskrav - bebyggelsesplan

I de byggefeltene der det er stilt krav om bebyggelsesplan, jfr. reguleringsbestemmelsenes § 2.2, kan ingen tomter fradeles eller bebygges før det foreligger godkjent bebyggelsesplan for angjeldende byggefelt med tilhørende fellesareal, jfr. § 5. Planen skal utarbeides i målestokk 1:500 og mellom annet vise/angi:

- plassering av bebyggelse, herunder høydeplassering, både kotehøyde og høyde til ferdig planert terreng, bebyggelsens høyde og møneretning.
- arealbruk, herunder adkomster, byggesoner, uteoppholdsareal og parkeringsplasser, samt avgrensning av tomter og fellesareal. MUA pr. boligenhet angis.
- lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og felles private arealer, herunder terrengplanering, skjæringer, fyllinger og forstøtningsmurer der terrengforholdene krever slike tiltak. Høyder og materialbruk på utearealer, herunder eksisterende og nytt terreng vist med koter på kart.
- eksisterende og ny vegetasjon / beplantning.
- samordna infrastruktur (ledningsanlegg og veier), med VA-plan (overvann, spillvann, vann)
- evt. støyskjerming.
- dokumentasjon av grunnforhold
- sol og skyggediagrammer kan kreves i særskilte tilfelle
- søppelhåndtering

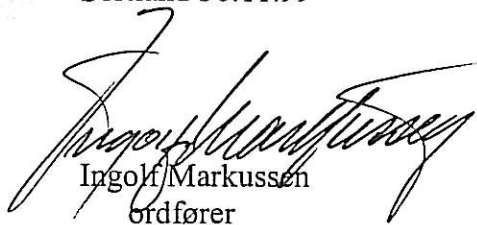
Som bilag til planen skal det foreligge retningslinjer for formgivning, materialbruk, fargevalg eller andre kriterier som skal følges for å ivareta innbyrdes tilpasning og harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelsen og landskap. Evt. etappevis opparbeidelse skal vises.

REGULERINGSPLAN FOR LAMARKA SØR, SORTLAND KOMMUNE


I medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, nr. 77, ajourført med endringer senest 28.06.1996, § 27-2 pkt. 1, har Sortland kommunestyre i møte den xx.yy.zz. i sak nn/zz, vedtatt ovennevnte reguleringsplan med tilhørende bestemmelser

Reguleringsplan og bestemmelser er i henhold til kommunestyrets vedtak.

Sortland 30.11.99



Ingolf Markussen
ordfører



Kjersti L. Løkse
teknisk sjef



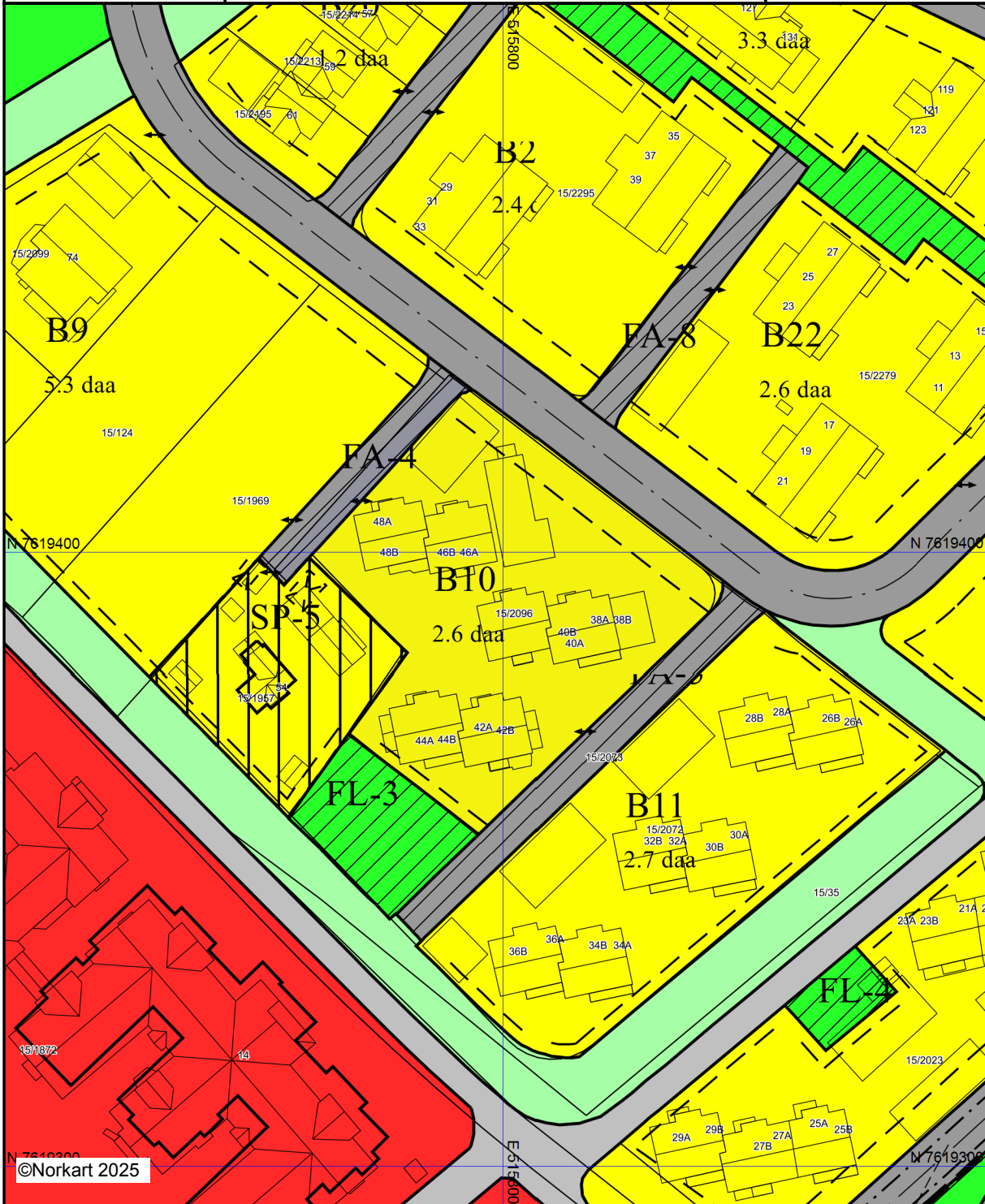
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/2096/0/2
Adresse: Bakkelia 38B
Dato: 02.06.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33

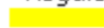
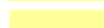





©Norkart 2025


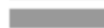

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)


Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

-  Offentlige trafikkområder
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg



Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Turveg
-  Anlegg for lek
-  Annet friområde


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Bevaring av bygninger og anlegg


Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Kommuneplanens arealdel

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål			Nytt arealformål		
		Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)						
Bebyggelse og anlegg	1001	FFCC00	255-204-0	0-20-100-0	E6B800	230-185-0	0-17-90-10
Boligbebyggelse	1110	FFFF99	255-255-153	0-0-80-0	FFFF66	255-255-51	0-0-80-0
Fritidsbebyggelse	1120	FFCC66	255-204-102	0-0-0-100	FFCC33	255-204-51	0-20-80-0
Sentrumsformål	1130	CC9900	204-153-0	0-20-80-20	996600	153-102-0	0-20-60-40
Kjøpesenter	1140	CC99CC	204-153-204	0-20-0-20	996699	153-102-153	0-20-0-40
Foretninger	1150	CC99FF	204-204-255	20-20-0-0	9999FF	153-153-255	40-40-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160	FF9999	255-153-153	0-40-0-0	FF6699	255-102-153	0-60-40-0
Fritids- og turistformål	1170	9999CC	153-153-204	20-20-0-20	666699	102-102-153	20-20-0-40
Råstoffutvinning	1200	CC9999	204-153-153	0-20-20-20	AC6688	172-101-103	0-27-27-33
Næringsbebyggelse	1300	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0	9966CC	153-102-204	20-40-0-20
Idrettsanlegg	1400	99CC00	153-204-0	20-0-80-20	669900	102-153-0	20-0-60-40
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	1500	FF9933	255-153-51	0-40-80-0	CC6600	204-102-0	0-40-80-20
Utøpphødsareal	1600	66CC99	102-204-153	40-0-20-20	339966	51-153-102	40-0-20-40
Grav og urnelund	1700	CC6699	204-102-153	0-40-20-20	993366	153-51-102	0-40-20-40
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800	FFCC00	255-204-0	0-20-100-0	E6B800	230-185-0	0-17-90-10
		FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0	FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål			Nytt arealformål		
		Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)						
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20	999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010						
Bane	2020	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-20-40-40
Lufthavn	2030	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20	999999	153-153-153	0-0-0-40
Havn	2040	99CCCC	153-204-204	20-0-0-20	66B1B1	102-177-177	29-0-0-31
Hovednett for sykkel	2050	FFCC00	255-204-204	0-20-0-20	FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Kollektivnett	2060	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-20-40-40
Kollektivknutepunkt	2070	CC9966	204-153-102	0-20-40-20	996633	153-102-51	0-20-40-40
Parkering	2080	B9B9B9	185-185-185	0-0-0-27	838383	128-128-128	0-0-0-50
Trase for teknisk infrastruktur	2100	FFCC99	255-204-153	0-20-40-0	FF9966	255-153-102	0-40-60-0
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	2800	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20	999999	153-153-153	0-0-0-40
		FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0	FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

GRØNNSTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål			Nytt arealformål		
		Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK
3. Grønnstruktur	(3000)						
Grønnstruktur	3001	99FF99	153-255-153	40-0-40-0	66CC66	102-204-102	40-0-40-20
Naturområde	3020						
Turdrag	3030						
Frømråde	3040						
Park	3050						
Kombinerte grønnstrukturformål	3800	99FF99	153-255-153	40-0-40-0	669966	102-204-102	40-0-40-20
		FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0	FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

FORSVARET

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål			Nytt arealformål		
		Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK
4. Forsvaret	(4000)						
Forsvaret	4001	CCCC99	204-204-153	0-0-20-20	999966	153-153-102	0-0-20-40
Ulike typer militære formål	4010						
Skyltefelt/øvingområde	4020						
Forlegning/leir	4030						
Kombinerte militære formål	4800	CCCC99	204-204-153	0-0-20-20	999966	153-153-102	0-0-20-40
		FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0	FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål			Nytt arealformål		
		Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK
5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	(5000)						
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsdrift tilknyttet næringsaktivitet basert på gårdens ressursutnyttning	5100	CCFF99	204-255-153	20-0-40-0	99FF66	153-255-102	40-0-60-0
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200	CCFFCC	204-255-204	20-0-20-0	33FF99	51-255-153	80-0-40-0
Spredt boligbebyggelse	5210						
Spredt fritidsbebyggelse	5220						
Spredt næringsbebyggelse	5230						

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål			Nytt arealformål		
		Hex	RGB	CMYK	Hex	RGB	CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	(6000)						
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001	CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0	66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
Ferdseil	6100	66CCFF	102-204-255	60-20-0-0	0099CC	0-153-204	80-20-0-20
Farleder	6200						
Småbåthavn	6230						
Fiske	6300	6699FF	102-153-255	60-40-0-0	66FFFF	102-102-255	60-60-0-0
Akvakultur	6400	FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0	CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Drakkekanal	6500	99CCFF	153-204-255	40-20-0-0	3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6600	99FFFF	153-255-255	40-0-0-0	00DDFF	0-238-238	93-0-0-7
Friluftsområde	6700						
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800	CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0	66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
		FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0	FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

1) Bredde på strekene i tegningene: 2,5

HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

FLATER

Flater	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, nytt	Anmerking
KpFareSone	310, 320, 330, 350, 360, 370, 380, 390			FF0000, Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4, linjetykkelse, 0,5. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpSikringSone	110, 120, 130, 140, 190			000000, svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpStaySone	210, 220, 230, 290			000000, svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpInfrastrukturSone	410, 430, 440, 450			000000, svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpGjennomføringSone	610, 620, 830			000000/FF0000, svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpAngittHensynSone	510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580			000000/FF0000, svart/rod. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpBåndleggingSone	710, 720, 730, 740, 750			000000/FF0000, svart/rod. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
(Arealst 1 og 2)				
KpDetaljeringsSone (Videreføring av reg.plan)	910			000000, hvit. Vinkel 100 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Hvit. Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
Små flater, alle hensynssoner				Bruk farge, skravurtype og vinkel som angitt på hensynssone, men reduser avstand mellom linjene til det halve.

LINJESYMBOL

Linjesymbol	Strektykkelse	Lengde	Mellom	Farge, nåværende Symbol	Anmerking
KpGrense	1,0	5,0	2,0	RGB 0-0-0	Benyttes som avgrensning av KpDetaljeringsSone mot kommuneplanens arealdel.
KpArealGrense	0,18			RGB 0-0-0	
KpFareGrense				RGB 0-0-0	
KpSikringGrense				RGB 0-0-0	
KpStayGrense	0,5	4	1,5	RGB 0-0-0	Benyttes som avgrensning av alle hensynssoner i denne gruppen.
KpAngittHensynGrense				RGB 0-0-0	
KpGjennomføringGrense				RGB 0-0-0	
KpInfrastrukturGrense	0,5	4	1,5	RGB 0-0-0	Fremtidig avgrensning gjelder hensynssone for båndlegging og infrastruktur.
KpBestemmelseGrense	0,5	2	2	RGB 0-0-0	
KpRegulertHøyde	0,20	2,0	1,0	RGB 0-0-0	

Linjesymbol	SOSI-kode	Symbol-beskrivelse						Nåværende			Nytt		
		Lengde (mm)		Mellomrom (mm)		Farge RGB 0-0-0 (svart) hvis ikke annet er angitt		Farge RGB 255-0-0 (rød)					
		Vertniv	Vertniv	Vertniv	Vertniv	Tunnell	På bakken	Bro mv.	Tunnell	På bakken	Bro mv.		
KpSamferdselLinje/...TYPESAMFLINJE													
Fjernveg	1121	0,40	2,5	3,6	1,8	1,5							
Hovedveg	1122	0,35	1,8	2,7	1,2	0,9							
Samleveg	1124	0,25	1,2	1,7	0,55	0,45							
Adkomstveg	1125	0,20	0,5	0,8	0,25	0,25							
Gang/sykkelveg	1130	(Ø) 0,20		1	0,4	0,7							
Sykkelveg	1131	(Ø) 0,20		1	0,4	0,7							
Gangveg	1132	0,15	0,25	0,35	0,25	0,35	0,4						
Turveg/turdrag	1140	0,15	0,5	0,7	0,5	0,5	0,5						
Skitrekk 1)	1143	0,10				0,3							
Jernbane	1151	0,25	1,2	1,5	0,5	0,4							
Sporveg	1152	0,20	0,6	1,0	0,3	0,5							
Taubane 1)	1155	0,20											
Kollektivtrase	1156	0,20	1	1,3	0,7	0,4	0,4	0,7	RGB 153-51-0	RGB 153-51-0	RGB 153-51-0		
Skipsled	1161	0,3											

**Mindre vesentlig reguleringsendring av Lamarka Sør, plannr. 151**

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
004/03	Teknisk utvalg	27.01.03

DOKUMENTER I SAKEN

- | | | | |
|-----------------------------|------|------------|---------|
| 1. Kartutsnitt fra plankart | | | Vedlagt |
| 2. Planbestemmelser | | | Vedlagt |
| 3. Brev fra Fylkesmannen i | Dato | 03.12.2002 | Vedlagt |
| 4. Bilder fra området | | | Vedlagt |

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

I forbindelse med byggesøknad for Lamarkveien 46 har Sortland kommune mottatt klage på vedtak i saken. Saken ble oversendt til Fylkesmannen i Nordland. Tilbakemeldingen på kommunens vurderinger har gjort det nødvendig for kommunen å se på reguleringsbestemmelsene for område B8 i reguleringsplan for Lamarka Sør. Da er det bestemmelsene for høydene som er viktig.

FAKTA I SAKEN

Bestemmelsene i godkjente plan nr 151 sier følgende:

§2.2...”Eneboliger

I feltene B1-b4, B7,B8, b12-19, samt B27 tillates frittliggende eneboligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Takvinkel: Mellom 20 og 40° etter planutvalgets skjønn

Møneretning: Parallelt med kotene, alternativ møneretning vinkelrett på kotene.

Byggehøyder: Gesimshøyde skal ikke overstige 4,5 meter og mønehøyde 6,5 meter.

Etasjer: Det tillates innredet 1 etasje innenfor takflate.

Underetasje: Der terrenget er egnet for det, kan det tillates innredet underetasje. Det forutsettes en enhetlig fasadeutforming.

Parkering: Det skal på hver enkelt tomt avsettes plass til minst 2 biloppstillingsplasser per boenhet.

U-grad: % BYA er påført plankartet. (For B8 = 20%)”

VURDERING

Administrasjonen har gjennomgått byggesakene i Lamarkveien i området B8. Godkjente mønehøyden på de tre boligene som er bygd varierer fra 4.25 – 8.8 m. I tillegg til variasjonen i byggehøyde har vi også stor variasjon i kotene både langs veien og mot øst. Mønehøyde for påklagde byggetiltaket var satt til 7,3 m.

Tomtene langs Lamarkveien i området B8 ligger med veien i vest som høyste punkt på tomtene, og med skrått terreng mot øst. Høydeforskjellen på tomtene varierer fra 2-7m. Se for øvrig vedlagte bilder. Gjennomsnittlig terreng vil ligge fra 1- 3.5m under eksisterende

vei. Terreng egner seg for bygging av underetasje. Alternativet vil være at man fyller opp. Dette vil gi mange forskjellige nivåer på utearealene. Noe man også kan se av bildene. Det er derfor administrasjonens oppfatning at det kan være hensiktsmessig med underetasje her.

Reguleringsbestemmelsene sier at man kan bygge 1 etasjer + 1 etasje under takflaten. I tillegg kan man der terrenget tillater det bygge underetasje. Problemet blir at man ikke får bygge underetasjen fordi maksimal mønehøyde overstiges.

Påklagde byggetiltak har etter administrasjonens skjønn en god og hensiktsmessig terrengtilpassing, men tiltaket er ikke i henhold til plan. Se for øvrig vedlagt tilbakemelding fra Fylkesmannen i Nordland. Dersom tiltaket skal kunne godkjennes må planen endres. Endringen kan skje ved vedtak om tillegg i §2.2 som tillater større mønehøyde der det bygges med underetasje.

Endringen kan vedtas som mindre vesentlig endring fordi dette etter administrasjonen skjønn er en mindre justering av planen. Imidlertid skal eiere/festere som direkte berøres av vedtaket gis høve til å uttale seg. Dette vil bli gjort innen uke 3 pr. brev. I tillegg vil det gjennomføres møter med grunneiere slik at eventuelle problemstillinger skal være kartlagt før behandling i planutvalget. Redegjørelse vil bli gitt i møte. Eventuelle klager vil føre til ny behandling av saken.

Konklusjon

For å få bestemmelser som gir rom for bygging av underetasje i området B8 i plannr. 151, vedtas det mindre vesentlig endring jf. Plan- og bygningsloven §28-1nr 2. Følgende tillegg i §2.2 under byggehøyder foreslås:

"Dersom bygging av underetasje i område B8 gir en bedre tilpassing til terreng og bebyggelse i samme fasadeflukt, kan gesimshøyden maksimal være 5.5m og mønehøyde være 7,5m."

Innstilling:

1. Teknisk utvalg som planutvalg vedtar følgende tillegg i reguleringsbestemmelsene, plannr. 151, Lamarka Sør, § 2.2 under byggehøyder:
"Dersom bygging av underetasje i område B8 gir en bedre tilpassing til terreng og bebyggelse i samme fasadeflukt, kan gesimshøyden maksimal være 5.5m og mønehøyde være 7,5m."
2. Tillegget vedtas med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 28-1 nr. 2.

Behandling i Teknisk utvalg 27.01.03:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Teknisk utvalg - 27.01.03:

1. Teknisk utvalg som planutvalg vedtar følgende tillegg i reguleringsbestemmelsene, plannr. 151, Lamarka Sør, § 2.2 under byggehøyder:
"Dersom bygging av underetasje i område B8 gir en bedre tilpassing til terreng og bebyggelse i samme fasadeflukt, kan gesimshøyden maksimal være 5.5m og mønehøyde være 7,5m."

2. Tillegget vedtas med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 28-1 nr. 2.

Trond Stenhaug
rådmann

Ottar Skog
Leder Myndighet

Til underretning og evt. uttalelse:
Berørte rettighetshavere (Adresser vist på kart)



**MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING
AV PLAN 151, LAMARKA SØR,
SORTLAND TETTSTED**

Vedtatt : 27.01.03

Tilføyelse i § 2.2 i underkapittel Eneboliger:

”Dersom bygging av underetasje i område B8 gir en bedre tilpassing til terreng og bebyggelse i samme fasadeflukt, kan gesimshøyden maksimal være 5.5m og mønehøyde være 7,5m.”

Tillegget vedtas med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 28-1 nr. 2.

I medhold til Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, nr. 77, ajourført med endring senest 01.07.97 § 27 – 2, har Teknisk utvalg i møte den 27.01.03, vedtatt mindre vesentlig endring i ovennevnte reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.


Ingolf Markussen
Ordfører


Ottar Skog
Leder Myndighet

SORTLAND
REKVISIT