Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kjøpmannsgata 2 A, 8400 SORTLAND

SORTLAND kommune

gnr. 15, bnr. 131, snr. 7

Markedsverdi

2 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 17.07.2025 **Rapportdato:** 18.07.2025 **Oppdragsnr.:** 15149-1755 **Referansenummer:** IL1388

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS **Vår ref:**

TakstTeam VESTERÅLEN

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 bygningssakkyndige 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.

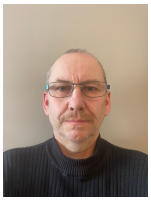
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

Reidulf Halvorsen

Uavhengig Takstingeniør

reidulf@ttv.as

932 06 645

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 eksemplarfremstilling 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 straffeansvar.

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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Leiligheten/seksjonen 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.
Ut ifra alder på leiligheten/seksjonen er det rimelig å forvente at det kan det skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.

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 tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Tilstandsregistreringen har avdekket symptomer på svikt.

Det er registrert 1 forhold med sterke symptomer på svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporter for seksjoner/andeler omfatter generelt kun de forhold som er tillagt som seksjonens/andelens ansvar iht. forskrift og Sameiets/Borettslagets vedtekter, men med tillegg av de konstruksjoner som særskilt hører til den aktuelle seksjonen/andelen.
Fellesarealer og utvendige forhold er normalt Sameiets/Borettslagets ansvar og omfattes således ikke av tilstandsrapporten. Følgende konstruksjoner er verken befart eller tilstandsvurdert:
- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/loft
- Trapper og ganger i fellesarealer
- Heiser
- Byggegrunn
- Drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Fellesarealer
- Terrengforhold
- Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.
Lakkert ståldør som hovedytterdør til seksjonen med adkomst fra innvendig fellesareal.

Seksjonen har to balkongdører i PVC med 3-lags glass.
Balkong er utført i stålkonstruksjon med påliggende spaltegulv.

Personheis og interntrapp i fellesareal, begge med adkomst fra terreng og gjennomgående i alle etasjer.
Ikke befart (iht. retningslinjer/ forskrift da det er en del av Sameiets ansvar).
Fellesarealer og utvendige forhold.

INNVENDIG Gå til side

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med malte plater.
Himling er utført med malte plater og malte betongelementer.
Overflater gulv er utført med parkett.
Etasjeskille/ dekke mellom etasjene er utført i dekkelement med påliggende konstruksjon med lydreduserende egenskaper, i vanlig utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.
Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Boligen har slette dører med trekarmer.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Våtrom fra 2015. Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for utførelse.
Sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom vurderes mot gjeldende forskrift. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Overflate vegger på våtrom er utført med fliser. Overflate himling er utført med malte plater.
Overflate gulv på våtrom er utført med flis. Vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Ukjent tettesjikt/membran på vegg.
Våtrommet har innredning med servantbeslag, veggmontert toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin og skyllekar i stål.
Mekanisk avtrekk, balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot innredning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Komfyrtopp, stekeovn og integrerte hvitevarer. Komfyrvakt. Vannstoppsystem.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledning som rør-i-rør anlegg.
Synlig avløpsrør er av plast, fra byggeår.
Boligen har balansert ventilasjon.
Seksjonen/leiligheten er tilkoblet fjernvarmeanlegg.
Eier har ikke opplyst om feil eller avvik vedrørende gulvvarmesystemet i leiligheten.
Seksjonen har ikke varmtvannsbereder. Sameiet er tilkoblet fjernvarmeanlegg.
Dørtelefon med fjernåpning av ytterdør.
Seksjonen har vannbåren gulvvarme i entré, stue/kjøkken og våtrom.
Anlegget er tilkoblet fjernvameanlegg.

Elektrisk installasjon av nyere årgang, med tidsmessig kapasitet og antall kurser. Automatsikringer. Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten, kontroll av elektrisk anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør.
Leiligheten/seksjonen er tilkoblet brannvarslingssystem felles for

Beskrivelse av eiendommen

sameie. Leiligheten/seksjonen har sprinkelanlegg.
Brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	56 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	56 m²
Totalpris	2 450 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 150 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

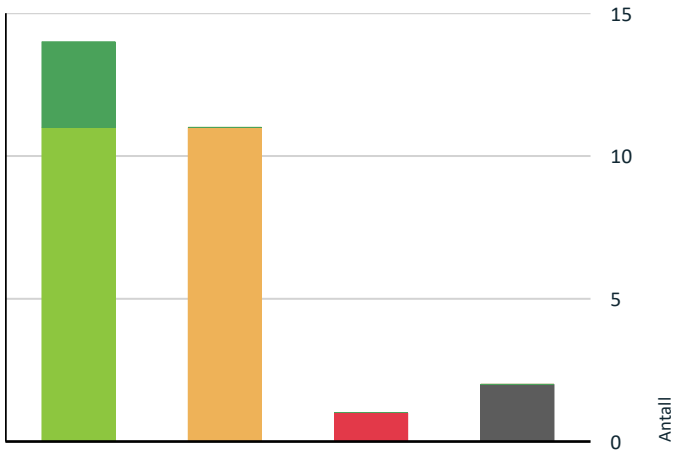
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

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 gitt på befaring 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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tettesjikt vegg Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkongdør Gå til side

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** 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
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2015

Kommentar
Iht. eier.

Standard
Normal standard på bygget hensyntatt alder og konstruksjon.

Vedlikehold
Bygning fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Lakkert ståldør som hovedytterdør til seksjonen med adkomst fra innvendig fellesareal.

TG 2 Balkongdør

Seksjonen har to balkongdører i PVC med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist andre avvik:

Liten avstand mellom dørblad og spaltegulv kan medføre problem med å åpne/lukke døren når spaltegulv er snødekt. Det mangler deksel over hengslene på en balkongdør.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Liten avstand mellom dørblad og spaltegulv kan medføre problem med å åpne/lukke døren når spaltegulv er snødekt. Det bør etableres større avstand mellom dørblad og spaltegulv.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

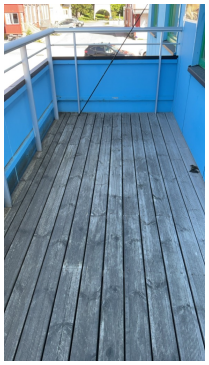
Balkong er utført i stålkonstruksjon med påliggende spaltegulv.

Vurdering av avvik:
• Oppkanten til døren er for liten.

Underliggende tekking kan ikke inspiseres som forutsatt pga. påliggende spaltegulv i tre. Liten avstand mellom dørblad og spaltegulv kan medføre problem med å åpne/lukke døren når spaltegulv er snødekt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Liten avstand mellom dørblad og spaltegulv kan medføre problem med å åpne/lukke døren når spaltegulv er snødekt. Det bør etableres større avstand mellom dørblad og spaltegulv.

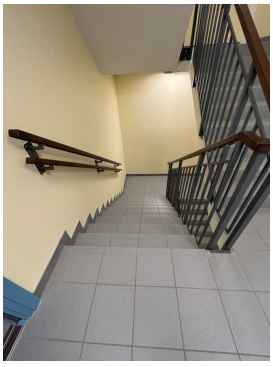


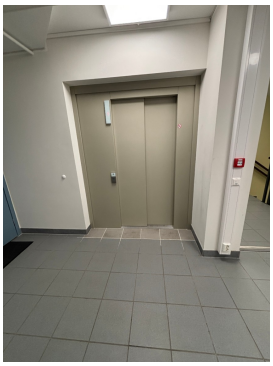
Tilstandsrapport



TG IU Utvendige trapper

Personheis og interntrapp i fellesareal, begge med adkomst fra terreng og gjennomgående i alle etasjer.
Ikke befart (iht. retningslinjer/ forskrift da det er en del av Sameiets ansvar).





TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesarealer og utvendige forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflate vegger i oppholdsrom er utført med malte plater.
Himling er utført med malte plater og malte betongelementer.
Overflater gulv er utført med parkett.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist fukt- og slagskader på parkettgulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvis fornying av innvendige flater. Det er registrert høydeforskjell i gjennom hele rommet i stue, kjøkken og entre på ca. 12 mm.



Eksempel på fuktskader i parkett.



Eksempel på fuktskader i parkett.



Eksempel på skader i parkett.

Tilstandsrapport



Eksempel på fuktskader i parkett.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/ dekke mellom etasjene er utført i dekkelement med påliggende konstruksjon med lydreduserende egenskaper, i vanlig utførelse og isolasjonsmengde iht. byggeår.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjell er utført som stikkprøvekontroll. Det kan ikke utelukkes at det kan være større høydeforskjell i andre deler av boligen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har slette dører med trekarmer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I forbindelse med eierskifte er det naturlig å vurdere utskifting/utbedring av innvendige dører.



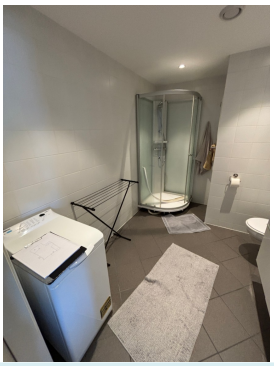
VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrom fra 2015. Teknisk forskrift 2017 legges til grunn for utførelse. Sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom vurderes mot gjeldende forskrift. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate vegger på våtrom er utført med fliser. Overflate himling er utført med malte plater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

Det er montert tett dusjkabinett med avløp rett i sluk og badet vil kunne fungere under normal brukssituasjon med registrert avvik.



Eksempel på riss i fuger.



Eksempel på riss i fuger.



Eksempel på riss i fuger.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv på våtrom er utført med flis. Vannbåren gulvvarme.

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.

Når det ikke er tilfredsstillende fall til sluk kan vannet renne vekk fra sluk eller ut i tilstøtende rom. Dette kan føre til fuktskade.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det er montert tett dusjkabinett med avløp rett i sluk slik at våtrommet vil kunne fungere med registrerte avvik, men det er ikke noen erstatning for utilstrekkelig fall. I forhold til fall og høydeforskjell fungerer våtrommet inntil videre, men de nevnte forhold må holdes under oppsikt. Utførelsen tilsier øket risiko for spredning av vann til tilstøtende rom ved en evt. ukontrollert hendelse. For å oppnå bedre TG kreves omfattende tiltak. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tettesjikt vegg

Ukjent tettesjikt/membran på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Utettheter ved rørgjennomføringer kan medføre fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner.

Konsekvens/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.
• Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Nærmere undersøkelser vedrørende utførelsen på rørgjennomføringer i våtsone. Vær oppmerksom ved bruk. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk mv. dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Stedlige forhold skjuler utførelse i sluk. Utførelse av overgang mellom klemring og membran er dermed ikke mulig å kontrollere som normalt forutsatt.

Konsekvens/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.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• 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.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har innredning med servantbeslag, veggmontert toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin og skyllekar i stål.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I forbindelse med eierskifte kan det være naturlig å vurdere oppgradering av innredning og utstyr.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot innredning.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate inkl. stålbeslag med kummer, overskap og underskap. Komfyrtopp, stekeovn og integrerte hvitevarer. Komfyrvakt. Vannstoppsystem.

Tilstandsrapport





2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

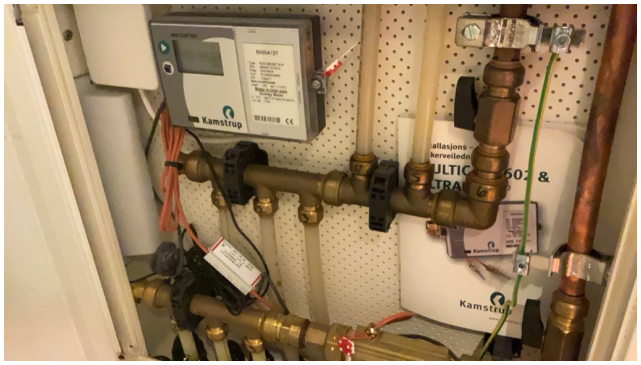
Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledning som rør-i-rør anlegg.



TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør er av plast, fra byggeår.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er unormal lyd fra ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser av fagfolk for å avklare eventuelle behov for tiltak.



TG 1 Varmesentral

Seksjonen/leiligheten er tilkoblet fjernvarmeanlegg.
Eier har ikke opplyst om feil eller avvik vedrørende gulvvarmesystemet i leiligheten.

TG IU Varmtvannstank

Seksjonen har ikke varmtvannsbereder. Sameiet er tilkoblet fjernvarmeanlegg.

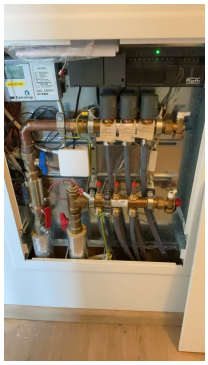
TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Dørtelefon med fjernåpning av ytterdør.

TG 1 Vannbåren varme

Seksjonen har vannbåren gulvvarme i entré, stue/kjøkken og våtrom. Anlegget er tilkoblet fjernvameanlegg.



TG 1 Elektrisk anlegg

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.

Elektrisk installasjon av nyere årgang, med tidsmessig kapasitet og antall kurser. Automatsikringer. Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten, kontroll av elektrisk anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015
   Iflg. elektrisk sjekkliste fra eier.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
   Iflg. elektrisk sjekkliste fra eier.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Iflg. elektrisk sjekkliste, fra eier. Ikke fremlagt samsvarserklæring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
   Iflg. elektrisk sjekkliste fra eier.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
   Iflg. elektrisk sjekkliste fra eier.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
   Iflg. elektrisk sjekkliste fra eier.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ukjent

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. 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

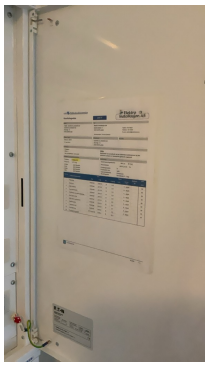
Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig kontroll av den elektriske installasjonen.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Tilstandsrapport





TG 0 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.

Leiligheten/seksjonen er tilkoblet brannvarslingssystem felles for sameie. Leiligheten/seksjonen har sprinkelanlegg.
Brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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?
   Ukjent

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

56 m²/56 m²

Boligbygg med flere boenheter : Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Bod, Entré

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 450 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 3 150 000

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	**2 450 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 450 000**

Markedsvurdering

Leilighet/seksjon i 2. etasje med meget sentral beliggenhet i Sortland sentrum.
Leiligheten/ seksjonen gir generelt et tidsmessig helhetsinntrykk når det gjelder vedlikehold og bygningsmessig standard hensyntatt alder.
Taksert leilighet innehar god intern beliggenhet i bygningens andre etasje, med hovedfasade mot vest samt utsikt mot fjell.

Eiendommens beliggenhet samt bygningens helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked.
Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer. 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.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kjøpmannsgata 2A ,8400 SORTLAND 45 m² 2015 1 sov	27-10-2021	2 150 000	**2 250 000**		2 250 000	**50 000**
2	Kjøpmannsgata 2A ,8400 SORTLAND 49 m² 2015 1 sov	30-11-2023	2 490 000	**2 325 000**		2 325 000	**47 449**
3	Kjøpmannsgata 2A ,8400 SORTLAND 73 m² 2015 2 sov	18-09-2022	3 400 000	**3 270 000**		3 270 000	**44 795**
4	Kjøpmannsgata 2 A ,8400 SORTLAND 49 m² 2015 1 sov	06-01-2022		**2 150 000**		2 150 000	**43 878**
5	Kjøpmannsgata 2A ,8400 SORTLAND 75 m² 2015 2 sov	27-10-2022	3 190 000	**2 950 000**		2 950 000	**39 333**

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

Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen.	Kr.		5 000
Kommunale avgifter (eiendomsskatt). Ikke fremlagt, omtrentlig avgift estimert av takstmannen.	Kr.		4 200
Felleskostnad, månedlig avgift til sameiet. Opplysning iht. eier/rekvirent.	Kr.		26 344
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**35 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	260 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 850 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 850 000**

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.		300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 150 000**

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

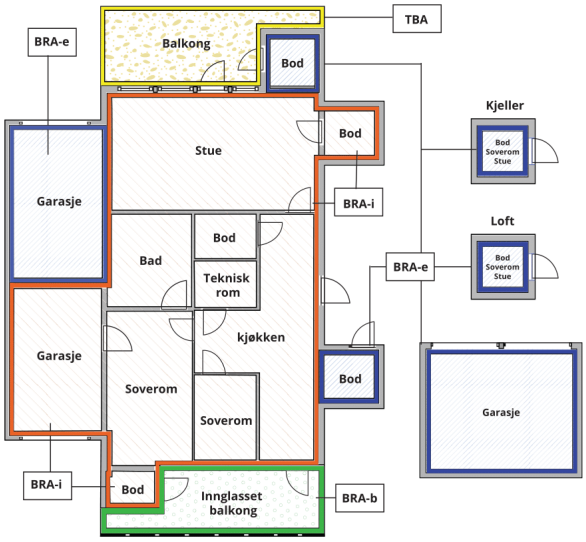
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	56			56	12
SUM	**56**				**12**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

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

Kommentar

Åpent areal er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Mindre arealavvik kan forekomme. Areal av utvendige bod plassert i kjeller i nabobygning er ikke medtatt i de oppgitte arealer. Gulvflate for bod er ca. 5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	50	6

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2025	Reidulf Halvorsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	131		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kjøpmannsgata 2 A

Hjemmelshaver
Ellingsen Grete

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten/ seksjonen er beliggende i 2. etasje i nyere bygg meget sentralt i Sortland sentrum.
Gjeldende leilighet/seskjon har god intern beliggenhet i bygningen, med hovedfasade mot vest.
Beliggenhet i sentrum, og like ved et av Sortland største kjøpesenter, gjør at det er kort gangavstand til alle fasiliteter samt service- og forretningstilbud i sentrum.

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 fra offentlig vei over annen eiendom. Veirett forutsettes.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Planidentifikasjon: 2010266
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Kvartal 18, Sortland sentrum
Planbestemmelse: Planbestemmelser både kart og tekst
Ikraftredelsesdato: 16.06.2011
Lovreferanse: PBL 2008

Arealformålsområde
Arealformål: Bolig/forretning/kontor
Feltbetegnelse: B/F/K
Planidentifikasjon: 2010266

Om tomten

Vesentlig del av tomten er bebygd. Utvendig areal som ikke er bebygd er opparbeidet med gangveier.

Tinglyste/andre forhold

Takst omfatter seksjon nr. 7, som er seksjon med beliggenhet i bygningens 2. 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 : 56 / 1527.

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.

Iflg. opplysninger gitt på befaring så foreligger godkjent byggetillatelse for innglassing av balkonger.
Takstmannen er kjent med opplysninger om at det er utsendt nabovarsel for sammenbygging av Kvartal 18 og Strandgata 13 på første etasjeplan. Iflg. opplysninger gitt på befaring vil ikke dette sannsynligvis ikke bli utført.

Bebyggelsen

Leiligheten/seksjonen er beliggende i 2. etasje. Bygningen har kontorlokaler i 1. etasje og leiligheter i 2. og 3. etasje.
Seksjonen er i tillegg tillagt utvendig parkeringsplass på annen eiendom samt tillagt bod på ca. 5 m² BRA i kjeller i nabobygg.

Bygningen er i offentlige register registrert som "Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg."

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 680 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.07.2025		Gjennomgått	6	Nei
Ordrebekreftelse	23.06.2025		Fremvist	1	Nei
Situasjonskart	23.06.2025		Innhentet	1	Nei
Statens Kartverk	23.06.2025		Innhentet	4	Nei
Norges Eiendommer	23.06.2025		Innhentet	4	Nei
Tegninger	24.06.2025		Innhentet	3	Nei
Eier			Ingen		Nei
Infoland.no	24.06.2025		Innhentet	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.07.2025	
2	18.07.2025	

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 bruker 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 for 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 dampsperren 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 innsiden 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.

TakstTeam Vesterålen AS
Postboks 226
8401 SORTLAND

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 omsluttede 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 godkjennelse 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 ulik definisjon 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/IL1388

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

Egenerklæring

Kjøpmannsgata 2 A, 8400 SORTLAND

03 Jul 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kjøpmannsgata 2 A	Kjøpmannsgata 2 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 12458256

Informasjon om selger

Selger

Ellingsen, Grete

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Foreligger innvilget rammetillatelse for innglassing av alle balkongene og det er mottatt pristilbud på innglassing av balkong for hver leilighet. Vil være opp til hver enkelt seksjonseier om man vil bestille innglassing av sin balkong eller ikke.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95070083

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ellingsen, Grete	**2025-07-03**

Identification

bankID Ellingsen, Grete

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

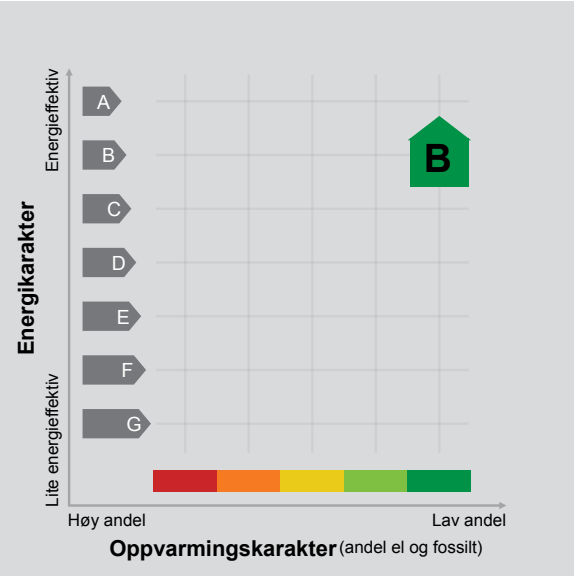
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ellingsen, Grete	03/07-2025 07:40:56	BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Kjøpmannsgata 2A
Postnummer	8400
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	131
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300473004
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energiattest-2025-148256
Dato	25.07.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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 energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere automatikk på utebelysning
- Slå el.apparater helt av
- Tiltak utendørs

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 inneklima 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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2015
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordingen. 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: 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.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: 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.

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: 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.

Tiltak 8: 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. Montér 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.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: 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.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 15, Bruksnr 131	**Kommune:**	1870	Sortland
Adresse:				
Veiadresse:	Gårdsalléen 11, gatenr 1505 8400 Sortland	**Grunnkrets:**	209	Sortland
		Valgkrets:	4	Sortland-Jennestad-Holand
Oppdatert:	13.09.2017	**Kirkesogn:**	10080201	Sortland
		Tettsted:	7851	Sortland
Veiadresse:	Kjøpmannsgata 2 A, gatenr 2400 8400 Sortland			
Oppdatert:	13.09.2017			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Bakeriet	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	08.04.1926	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Ja
Areal:	946,7 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	24.03.2015	Etablert/Endret	1870/15/131	0,0
	Matrikkelført:	24.03.2015	Etablert/Endret	1870/15/131/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1870/15/131/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1870/15/131/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1870/15/131/0/4	0,0
			Etablert/Endret	1870/15/131/0/5	0,0
			Etablert/Endret	1870/15/131/0/6	0,0
			Etablert/Endret	1870/15/131/0/7	0,0
			Etablert/Endret	1870/15/131/0/8	0,0
			Etablert/Endret	1870/15/131/0/9	0,0
			Etablert/Endret	1870/15/131/0/10	0,0
			Etablert/Endret	1870/15/131/0/11	0,0
			Etablert/Endret	1870/15/131/0/12	0,0
			Etablert/Endret	1870/15/131/0/13	0,0
			Etablert/Endret	1870/15/131/0/14	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	10.11.2014	Berørt	1870/15/36	0,0
	Matrikkelført:	10.11.2014	Berørt	1870/15/131	0,0
			Berørt	1870/15/844	0,0
			Berørt	1870/15/845	0,0
			Berørt	1870/15/2235	0,0
			Berørt	1870/15/2251	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	15.10.2014	Avgiver	1870/15/36	-525,8
	Matrikkelført:	10.11.2014	Berørt	1870/15/131	0,0
			Berørt	1870/15/842	0,0
			Berørt	1870/15/844	0,0
			Berørt	1870/15/845	0,0
			Berørt	1870/15/846	0,0
			Berørt	1870/15/2235	0,0
			Berørt	1870/15/2251	0,0
			Mottaker	1870/15/2256	525,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.04.2014	Berørt	1870/15/36	0,0
	Matrikkelført:	12.04.2014	Berørt	1870/15/131	0,0
			Berørt	1870/15/234	0,0
			Berørt	1870/15/238	0,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	09.04.2014	Avgiver	1870/15/238	-38,0
	Matrikkelført:	12.04.2014	Berørt	1870/15/36	0,0
			Mottaker	1870/15/131	38,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.03.2014	Berørt	1870/15/36	0,0
	Matrikkelført:	18.03.2014	Berørt	1870/15/125	0,0
			Berørt	1870/15/131	0,0
			Berørt	1870/15/238	0,0
			Berørt	1870/15/844	0,0
			Berørt	1870/15/845	0,0
Sammenslåing	Forretning:	07.11.2012	Avgiver	1870/15/235	-491,2
	Matrikkelført:	09.08.2012	Mottaker	1870/15/131	491,1
Kart- og delingsforretning	Forretning:	19.05.1970	Avgiver	1870/15/131	-65,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1870/15/845	65,0
Skylddeling	Forretning:	08.04.1926	Avgiver	1870/15/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1870/15/131	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygningsendring: – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:	67,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	11.04.2022
Energikilde:		BRA annet:	63,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	63,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	300473004 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Kontaktperson	AS Ellingsens Leiegårde

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	21.10.2024
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	300473004 / 2			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Bakerigården Sortland Sameie	924078898
Tiltakshaver	Bakerigården Sortland Sameie	915454836

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 1 av 1: Butikk/forretningsbygning

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Forretningsmessig tjenesteyting	Bebygd areal:	15,9	Rammetillatelse:	30.04.2020
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	14,2	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	14,2	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300840995			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			14,2	14,2			

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Ellingsen Leiegårde AS	930456217

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

SAMEIEVEDTEKTER

for

eierseksjonsameie Bakerigården Sortland

Sist revidert 2. september 2015

§ 1 Navn

Sameiets navn skal være Sameie Bakerigården Sortland

§ 2 Eiendommen

Eiendommen gnr. 15, bnr. 131 i Sortland Kommune er sameie mellom eierne av de eierseksjoner som bebyggelsen er oppdelt i. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk som bygger på bruksenhetens brøk i forhold til total størrelse av eiendommen. Eiendommen er seksjonert i 14 seksjoner, hvorav seksjon 1-13 er boligseksjoner i 2 og 3 etasje, og seksjon 14 er næringsseksjon med formål kontor/forretning i 1. etasje.. Bebyggelsen som ikke etter oppdelingen eller avtale omfattes av enerett til bruk for en enkelt eierseksjon er fellesarealer.

§ 3 Pantsettelse, overdragelse, utleie

Hver sameier kan fritt overdra, pantsette og leie ut sin seksjon med tilknyttede rettigheter og plikter.

Sameiet`s styre skal likevel underrettes om alle overdragelser og utleieforhold, styret skal også godkjenne disse forhold.

§ 4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Bruksenhetene må ikke benyttes på en slik måte at de er til urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Det må ikke uten sameiestyret`s skriftlige forhåndssamtykke foretas noen form for inngrep i de tekniske installasjonene i bruksenhetene.

Felles- anleggene og -arealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt jfr. Eierseksjonsloven § 19.

Hver seksjon skal kun benyttes til det formål den etter delingsbegjæringen er oppgitt å skulle ha, og kan ikke nyttes til virksomhet som er til sjenanse for de øvrige sameiere.

Ved opprettelsen av sameie er det forutsatt at de enkelte deler av fellesarealene som grenser opp mot næringsarealene eksklusivt skal disponeres av eierne av næringsseksjonene. Likeledes skal fellesarealer som grenser opp mot boligseksjonene eksklusivt disponeres av eierne i boligseksjonene i fellesskap. Inntekter og utgifter som relaterer seg til ovennevnte bruk tilfaller/ belastes de respektive seksjonene.
Bruken av fellesarealene må ikke ved støy, lukt eller på annen måte være til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonseierne. Det skal ikke svares vederlag til samleiet for disse bruksrettighetene. På den annen side skal ingen seksjonseiere belastes med utgifter til vedlikehold og renhold av fellesarealer som andre har en enerett til å bruke.

Vedlikeholdet av den enkelte seksjon påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommende regning.

Sameiemøtet kan vedta husordensregler.

§ 5 Ansvar for fellesutgifter.

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgifter etter fordeling i henhold til den fordeling som følger av § 6. Overfor tredjemann er sameiere proratisk ansvarlige etter sameiebrøkene. Dog er det slik at fellesutgifter som er knyttet til fellesarealene i næringsdelen kan ikke belastes sameierne i boligseksjonene. Fellesutgifter som er knyttet til fellesarealene i boligdelen kan ikke belastes sameierne i næringsdelen.

§ 6 Fordeling av fellesutgifter

§ 6.1 Generelt

Ved fordeling av eiendommens fellesutgifter skal det tas hensyn til hva som forårsaker de enkelte utgiftselementer, samt til de enkelte seksjonseiernes interesse av å opprettholde standard og verdi.

§ 6.2 Den enkelte sameiers ansvar :

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet på fellesledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med boligenhetens sikringsboks. Dette bekostes av den enkelte seksjonssameier.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 6.3 Sameiets ansvar :

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, vinduer, ytterdører, fellesrom, innvendige og utvendige fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdør til oppgangen er sameiets ansvar.

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, så som offentlige skatter og avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningen, samt forretningsførsel.

Dessuten betaler sameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer.

Den enkelte sameier skal betale et månedlig a kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til et disposisjonsfond.

§ 6.4 Fordelingsnøkkel for utgifter i sameiet

§ 6.4.1 Boligseksjonene

Felleskostnader ved drift, vedlikehold og reparasjoner som boligseksjonene er ansvarlig for er blant annet

følgende: Utgifter til drift og vedlikehold av fellesarealene i 2 og 3 etasje (renhold, belysning, oppvarming, evt. grønt/blomster, vaktmester, indre vedlikehold).

Drift og vedlikehold av felles heis/trapperom.

Tekniske anlegg, vann, avløp, brannvern, (inkludert røykvarslere og brannklokker i leilighetene), renovasjon som er tilknyttet boligseksjonene. Vinduer og utvendig, vindusvask, ytterdører og ytre vegger. Avtrekkssystem for kjøkken.

Utgifter til drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer som er eksklusiv for boligseksjonene.

§ 6.4.2 Næringsseksjonene

Utgifter ved vedlikehold og reparasjoner om er tilknyttet næringsseksjonen betales av disse. Felleskostnader som næringsseksjonene er ansvarlig for er bl. a følgende : Utgifter til alt indre vedlikehold av seksjonen. Tekniske anlegg, vann, avløp, brannvern, renovasjon som er tilknyttet næringsdelen. Ytre vindusruter/dører og skilter som er tilknyttet næringslokalene.

§ 6.4.3 Hele sameiet

Utgifter som er tilknyttet både boligseksjonene og næringsseksjonene betales etter sameiebrøken.

Felleskostnader ved drift, vedlikehold og reparasjoner som hele sameiet er ansvarlig for er bl.a. følgende : Ytre vegger og tak, fortau og annet utvendig fellesareal, utgifter til forretningsførsel, vaktmestertjenester, evt. felles vakthold/sikringstiltak, forsikring, eiendomsskatt og kommunale avgifter. Sprinkelanlegg og andre felles tekniske anlegg som gjelder hele eiendommen.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

SAMEIEMØTE

§ 7 Deltakelse i sameiemøte.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiemøtet med forslags - tale, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden rett til å være til stede for å uttale seg.

Ordinært sameiemøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april måned, med varsel på minst 8 dager, og høyest 20 dager. Saker som seksjonseiere ønsker behandlet i årsmøtet skal meldes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

I sameiemøtet fattes vedtak på følgende måte:, flertall for en sak regnes etter sameiebrøk. Sameiebrøk for den enkelte seksjon følger av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiemøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

§ 8 Gyldige vedtak

For gyldige vedtak av sameiermøtet kreves:

a) Enstemmighet**:**
- For vedtak om endring av enerett til bruk av fellesarealer.

b) 2/3 Flertall:
- For vedtak om nyanskaffelser og utbedringer som etter forholdene i sameie eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige, når utgiftene ikke dekkes av de seksjonseiere som har enerett til bruk.
- For vedtak om avsetning til vedlikeholdsfond Jfr. § 23 i Eierseksjonsloven.
- For vedtak om endring av vedtektene
- For vedtak om endring av bruksreglementet
- For valg av forretningsførere.

c) Simpelt flertall:
- for alle andre vedtak.

STYRET

§ 9 Styret

Sameiestyret skal bestå av inntil 3 medlemmer og inntil 3 personlige varamedlemmer. Minst 1 medlem skal velges fra boligdelen, og minst 1 medlem skal velges fra næringsseksjonen..

§ 10 Styremøter

Styreledere skal sørge for at styret holder møter så ofte som det er behov for.
Styremøtet skal ledes av styrelederen.
Styret skal føre protokoll over sine behandlinger. Protokollen skal underskrives av alle de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold av drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet.

§ 12 Betaling av andel av fellesutgifter

Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og av sameiets tekniske anlegg, samt påse at alle fellesutgifter blir dekket ev av sameie, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier, for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for forskuddsvis innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Forskuddsbeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold når dette vedtas av sameiemøtet jfr. § 8.

§ 13 Næringsarealer

De øvrige seksjonseiere har plikt til å respektere at næringsseksjonen må drives ut fra kommersielle prinsipper. Dette innebærer blant annet at øvrige seksjonseiere ikke kan vedta noen bestemmelse om åpnings- lukke tider,

om stengning av adkomstveier, trapper, ganger eller andre fellesarealer slik at allmen ferdsel hindres. Skilting, også lysskilting må respekteres.

Det kan ikke vedtas noen bestemmelse som hindrer næringsseksjonens frie utfoldelse av sin virksomhet innenfor det som må anses for å være normal forretningsdrift i samfunnet.
Dette innebærer også at det må aksepteres salgsfremstøt, reklameinnslag, servering og lignende i utearealer, i den grad dette forøvrig er tillatt.

§ 14 Eierseksjonloven

Når ikke annet er lovlig fastsatt i disse vedtekter, kommer lov om eierseksjoner av 23 mai 1997. nr 31 til anvendelse i sameie.

§ 15 Tvister

Eventuelle tvister mellom sameierne i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter rettergangsloven`s regler.

§ 16 Bruk av uteområde

Sameiet har tinglyst avtale om bruksrett på uteområde tilhørende Ellingsens Leiegårder AS, datert 20/5-2015. Etter avtalen overtar Sameie opparbeidet carportanlegg med boder, utendørs p-plasser og uteområde for opphold/lek.

Ved etablering av Sameie er hver av boligseksjonene tildelt enten p-plass i carportanlegg med tilhørende bod, eller utendørs p-plass og bod i området.
Eiere av boligseksjoner kan fritt bytte utendørs p-plass/carport og /eller utebod seg imellom. Ved salg/overføring av en boligseksjon skal alltid tilhørende utendørs p-plass/carport og utebod medfølge.

Enhver boligseksjon skal alltid disponere 1 stk utendørs p-plass/carport og 1 stk utebod.
Sameiets styre skal til enhver tid ha oversikt over rettigheter til bruk for hver enkelt utendørs p-plass/carport og utebod. Omsetning/overførsler eller bytte av utendørs p-plass /carport eller bod skal meldes til styret.

HUSORDENSRREGLER

FOR

SAMEIE BAKERIGÅRDEN

Sist revidert 2.september 2015

1. INNLENDNING

Husordensreglene har til hensikt å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning. Eventuelle klager sendes skriftlig til styret. Vedtektene henviser til husordensreglene som bare kan endres med årsmøtevedtak. Beboerne plikter til enhver tid å rette seg etter de til enhver tid gjeldende regler. Gjentatte brudd på Husordensreglene kan føre til krav om salg av seksjon etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

I h.h.t. vedtektene § 3 skal enhver ny eier eller leietaker godkjennes av styret. Søknad sendes til styret som ikke kan nekte godkjennelse uten saklig grunn. Utgifter til nødvendig omskilting betales av den nye eier etter godkjenning av styret. Utleier er ansvarlig for at alle leietakerne informeres om - og følger gjeldende vedtekter og husordensregler.

3. BRUK AV LEILIGHETEN

Den enkelte beboer plikter å sørge for ro i sin bolig i tiden mellom kl. 23.00 og kl 08.00. Beboerne er også ansvarlig for at alle som gis adgang til boligen eller området for øvrig, ikke volder ubehag eller ulempe for øvrige beboere. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, må være avsluttet senest kl 21.00 på hverdager og senest kl. 15.oo på dager før søn- og helligdager. På søn- og helligdager må slike arbeider ikke forekomme. Ved større selskapeligheter skal naboer varsles på forhånd. Kun elektrisk grill kan benyttes på balkonger.

4. FELLESAREALER

- All skade som påføres felleseiendom/arealer må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Utvis varsomhet ved flytting o.l.
- Det er seksjonseiere ansvar å påse at egen bod alltid holdes låst.
- Foreldre har ansvar for tilsyn med barn.
- Oppgangsarealer skal ikke benyttes til oppholds- eller lekeplass.
- Beboere skal aldri gi fremmede personer adgang til fellesarealer. I tvilstilfeller må personer avvises med henvisning til reglement.
- Beboere skal aldri etterlate reklame o. l. ved postkassene. (Bruk klistermerke fra posten).
- Fotballsparking eller andre aktiviteter som kan ødelegge fellesgoder er ikke tillatt.
- Røyking er ikke tillatt i innvendige fellesarealer samt utvendig ved inngangspartiet.

5 SØPPEL

Husholdningsavfall kildesorteres etter nærmere instruks.

6. DYREHOLD

Dyrehold skal søkes til styret som skal behandle dette og registrere dyret ved evt. godkjenning. Endringer i status på dyrehold for en seksjon skal også meldes, behandles og registreres.

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Hunder har båndtvang i sameiets fellesarealer. Det forutsettes at husdyr er renslige. Husdyrene skal ikke gjøre fra seg i sameiet utvendige fellesarealer, og dyreeier har ansvaret for umiddelbar opprydding/rengjøring hvis så skulle skje. Dyreeier har også ansvaret for evt. ekstra kostnader ved rengjøring av innvendig fellesareal som følge av dyreholdet.

7. TØRKING AV TØY

Tørking av tøy skal bare finne sted dersom det ikke er synlig for omgivelsene.

8. PARKERING

Hver boligseksjon har rett til bruk av 1 stk parkeringsplass i Kvartalet. Enten kjøp av plass i car-port anlegg ved ledig kapasitet, eller bruk av utvendig merket p-plass. I tillegg avsettes det 3 utvendige p-plasser som skal være reservert for besøkende til boligseksjonene.

Næringsseksjonen har ikke rett til parkering i Kvartalet.

9. VENTILASJON

Det er viktig at avtrekkene på kjøkken og bad holdes rene og åpne.

10. DIVERSE

Leilighetenes innehaver er ansvarlig for at eventuelle blomsterkasser, markiser o.l. monteres og brukes slik at det ikke er til sjenanse eller fare for andre. Blomsterkasser anbefales hengt på innsiden av balkongen. Private antenner eller paraboler er ikke tillatt på området

Balanse

Sameie Bakerigården Sortland

per 31. desember 2024

Hele Sameie

	31.12.2024		31.12.2023	
Eiendeler				
Omløpsmidler				
Fordringer				
Kundefordringer			**-kr**	**12 084**
1500 Kundefordringer			-kr	12 084
Sum Fordringer			**-kr**	**12 084**
Bankinnskudd, kontanter o.l.				
Bankinnskudd, kontanter o.l.	**kr**	**231 504**	**kr**	**149 731**
1920 4750.74.23724	kr	230 902	kr	134 788
1950 4750.74.23732	kr	602	kr	14 943
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**kr**	**231 504**	**kr**	**149 731**
Sum Omløpsmidler	**kr**	**231 504**	**kr**	**137 646**
Sum Eiendeler	**kr**	**231 504**	**kr**	**137 646**
Egenkapital og gjeld				
Egenkapital				
Opptjent egenkapital				
Udisponert overskudd/underskudd 2019	kr	24 480		
Udisponert overskudd/underskudd 2020	kr	78 936	-kr	24 480
Udisponert overskudd/underskudd 2021	-kr	33 477	-kr	78 936
Udisponert overskudd/underskudd 2022	-kr	63 677	kr	33 477
Udisponert overskudd/underskudd 2023	kr	61 242	kr	63 677
Udisponert overskudd/underskudd 2024	kr	68 079	kr	61 242
Sum Opptjent egenkapital	**kr**	**135 583**	**kr**	**54 980**
Sum Egenkapital	**kr**	**135 583**	**kr**	**54 980**
Gjeld				
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld	**kr**	**82 868**	**kr**	**37 320**
2400 Leverandørgjeld	kr	82 868	kr	37 320
Skyldige offentlige avgifter	**kr**	**1 435**	**kr**	**17 801**
2600 Forskuddstrekk	kr	602	kr	14 943
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift	kr	268	kr	2 311
2785 Påløpt arbeidsgiveravgift feriepenger	kr	565	kr	547
Annen kortsiktig gjeld	**kr**	**11 618**	**kr**	**15 021**
2910 Gjeld til ansatte og eiere	kr	546	kr	546
2940 Skyldige feriepenger	kr	11 072	kr	10 731
2950 Påløpt rente			-kr	6
2960 Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntekt			-kr	16 816
2980 Avsetning for forpliktelser			kr	20 566
Sum Kortsiktig gjeld		**95 920**	**kr**	**70 142**
Sum Gjeld		**95 920**	**kr**	**70 142**
Sum Egenkapital og gjeld	**kr**	**231 504**	**kr**	**125 122**

Sameie Bakerigården	Budsjett 2025		Regnskap 2024		Budsjett 2024	
Boligdelen (alle tall inkl mva)						
INNTEKTER						
Utfakturerte a konto fellesutgifter	kr	332 276	kr	363 668	kr	363 668
Fastavgift vann og kloakk	kr	55 640	kr	41 730		
Renovasjon (fra 2.halvår)	kr	31 389				
SUM INNTEKTER	**kr**	**419 304**	**kr**	**405 398**	**kr**	**363 668**
KOSTNADER						
Renovasjon	kr	62 777	kr	59 788	kr	59 174
Diverse kostnader boliger	kr	21 306	kr	20 291	kr	23 778
Ventilasjon	kr	-	kr	-		
Heis	kr	36 006	kr	34 291	kr	30 000
Vann/avløpsavgift	kr	55 640	kr	55 624	kr	15 000
Vann/avløpsavgift forbruk	kr	13 437	kr	12 797		
Strøm	kr	21 375	kr	20 357	kr	30 000
Renhold	kr	23 970	kr	22 828	kr	24 984
Brannvern	kr	18 178	kr	17 312	kr	17 039
Diverse kostnader sameie	kr	4 342	kr	4 135	kr	10 074
Utvendig vedlikehold	kr	5 468	kr	5 208	kr	20 000
Vaktmestertjenester	kr	33 563	kr	31 964	kr	31 419
Uteområdet	kr	50 009	kr	47 628	kr	32 986
Regnskap/administrasjon	kr	20 730	kr	19 743	kr	19 637
lisenser regnskapssystem	kr	7 171	kr	6 829	kr	6 910
Forsikring	kr	29 119	kr	27 732	kr	25 513
SUM DRIFTSKOSTNADER KOSTNADER	**kr**	**403 090**	**kr**	**386 528**	**kr**	**346 515**
			kr	-		
DRIFTSRESULTAT	**kr**	**16 214**	**kr**	**18 870**	**kr**	**17 153**

Fordeling formue pr 31.12.2024								
Seksjonsnummer	**Eier**	**Andel**	**Andel formue pr. 31.12.2023**	**Andel inntekt 2024**	**Andel kostnad 2024**	**Andel resultat 2024**	**Andel formue pr. 31.12.2024**	**Andel av formue %**
1	Sindre Hultin	9,10 %	kr -1 747	kr 38 594	kr 35 175	kr 3 419	kr 1 673	4,5 %
2	Morten Eilertsen	8,33 %	kr -15	kr 34 550	kr 32 204	kr 2 346	kr 2 330	6,2 %
3	Didrik Oxlund	7,53 %	kr 1 785	kr 30 346	kr 29 114	kr 1 232	kr 3 017	8,1 %
4	Hayatullah Saffar Ali	6,54 %	kr 4 033	kr 25 106	kr 25 272	kr -166	kr 3 867	10,3 %
5	Vidar Jønsson	5,24 %	kr 6 969	kr 18 254	kr 20 241	kr -1 987	kr 4 982	13,3 %
6	Rune Olsen	5,49 %	kr 6 389	kr 19 606	kr 21 232	kr -1 626	kr 4 764	12,7 %
7	Grete Ellingsen	5,73 %	kr 5 858	kr 20 846	kr 22 143	kr -1 297	kr 4 561	12,2 %
8	Trond Einarsen	5,80 %	kr 5 697	kr 21 226	kr 22 420	kr -1 194	kr 4 503	12,0 %
9	Harald Ramstad	9,89 %	kr -3 532	kr 42 754	kr 38 225	kr 4 529	kr 997	2,7 %
10	Sylvi Adolfsen og John Hansen	9,94 %	kr -3 645	kr 43 022	kr 38 423	kr 4 599	kr 954	2,6 %
11	Lill Grethe Medby	7,18 %	kr 2 572	kr 28 510	kr 27 768	kr 742	kr 3 314	8,9 %
12	Ashild Ellingsen	10,19 %	kr -4 203	kr 44 314	kr 39 374	kr 4 940	kr 737	2,0 %
13	Rigmor og Alphonse Soleglad	9,04 %	kr -1 610	kr 38 270	kr 34 937	kr 3 333	kr 1 723	4,6 %
SUM		**100,00 %**	**kr 18 552**	**kr 405 398**	**kr 386 528**	**kr 18 870**	**kr 37 422**	**100,0 %**
Sameie Bakerigården	**TOTALT**		**Boligdel**	**Næringsdel**				
Resultat 2019	kr 24 480		kr 15 993	kr 8 488				
Resultat 2020	kr 78 936		kr 51 439	kr 27 497				
Resultat 2021	-kr 33 477		-kr 33 839	kr 362				
Resultat 2022	-kr 63 677		-kr 47 142	-kr 16 535				
Resultat 2023	kr 61 242		kr 32 101	kr 29 141				
Resultat 2024	kr 68 079		kr 18 870	kr 49 209				
Formue pr 31.12.2019	kr 24 480		kr 15 993	kr 8 488				
Formue pr 31.12.2020	kr 103 416		kr 67 432	kr 35 984				
Formue pr 31.12.2021	kr 69 939		kr 33 593	kr 36 346				
Formue pr 31.12.2022	kr 6 262		-kr 13 549	kr 19 811				
Formue pr 31.12.2023	kr 67 504		kr 18 552	kr 48 952				
Formue pr 31.12.2024	kr 135 583		kr 37 422	kr 98 161				

Referat ordinært sameiermøte Bakerigården

Tidspunkt torsdag 24. april 2025 kl 1800

Til stede: Geir Abel Ellingsen med fullmakt fra Grete Ellingsen, Trond Einarsen, Rigmor og Alphonse Soleglad,

John Hansen, Vidar Jønsson, Hyatullah Saffar Ali, Sylvi Adolfsen, Rune og Gry Olsen, Ashild Ellingsen, Lill -Grete Medby og Harald Ramstad.

3 eiere ikke til stede.

Sak 1: **Åpning av møtet**

Geir Abel Ellingsen ønsket velkommen.

Geir Abel Ellingsen valgt som møteleder

Sylvi Adolfsen fører protokoll

Lill-Grete Medby valgt som medunderskriver.

Ingen innvendinger til innkallingen. Godkjent.

Sak 2: **Regnskap**

Geir Abel gjennomgikk regnskapet.

Renovasjon kostnadene vil videre fordeles likt mellom alle leilighetene.

Regnskapet godkjent

Sak 3: **Budsjett**

Budsjettet er satt opp med en generell prisstigning på 5 %.

Vi har skiftet heis- service til Otis, som trer i kraft pr. juli.

Fellesutgiftene gjenopprettes til å følge sameiebrøken fra 3. kvartal etter at perioden på ca. 2 år med justeringer er ferdig.

Budsjett godkjent

Sak 4: Diverse saker

Rigmor mente det kunne legges platting på blomsterbedene, det vil da kreve mindre vedlikehold av bedene. Det ble diskutert litt frem og tilbake og de fleste synes de skulle opprettholdes, men at det kunne være en dugnad på våren hvor vi rydder/spyler/luker og ordner utenfor. Eventuelt kjøper noen nye blomster til bedene. Sylvi og Ashild fikser dette.

Sylvi ordner med en dugnad en gang i løpet av mai.

Det ble diskutert oppheng av julepynt og her må vi spørre de yngre om de kan hjelpe til. Alphonse har utstyret, men det må kjøpes ei ny lyslenke. John har ei lyslenke som sameiet kan overta. Passelig tidspunkt for oppheng rundt 20. november 25.

Sak 5: Innglassing av balkongene.

Vi har fått godkjenning fra kommunen om innglassing av ballkongene. Fristen er 3 år.

Geir Abel gjennomgikk hva som er gjort i forkant av innhenting av tilbud mottatt fra Utedesign i Harstad.

Morten Gjøsund fra Utedesign deltok på møte pr telefon ang. tilbudet vi har fått. Det ble stilt diverse spørsmål.

Sparebanken1 Nord-Norge mener at det ikke var tilrådelig med et samlet lån gjennom sameiet, da det blir for komplisert med panteforhold. Hver enkelt må derfor søke finansiering i bank for investering i sin balkong.

Geir Abel har snaket med Dag Daae Johansen i Takst-Team. Han sier at innglassing vil gi verdiøkning på leilighetene, De kan gi verdivurdering/takst på leilighetene slik de er nå, og med en vurdering av økninga i verdien dersom balkongen blir innglasset.

En liten spørrerunde med hvem som er interessert.:

Aktuelle leiligheter: 205, 206, 207, 208, 301, 302 og 304.

Medby i 303 ønsket ikke innglassing. De andre ville vente til nærmereutreding.

Det ble poengtert at dette er et foreløpig tilbud som kan tilpasses de enkelte leilighetene. Vi var nok enige om at dette ble dyrt.

Enighet om at vi prøver å få inn flere tilbud. Geir Abel tar kontakt med Klaussen gruppen om de kan tilby oss dette til en bedre pris.

Det er uklart hva som kreves fra Kommunen:

- Er det krav om at alle må glasse inn?
- Kreves det sprinkelanlegg på den innglassede delen?
- Er det krav om universell utseende?
- Må det lages ny brannteknisk rapport?

Geir- Abel sjekker med kommunen om disse spørsmålene.

Sak 6 Valg av Styret

Ingen endringer i styret.

Styreformann	:	Geir Abel Ellingsen
Sekretær	:	Sylvi Adolfsen
Styremedlem	:	Rigmor Soleglad
Varamedlem	:	Trond Einarsen

Enstemmig godkjent av møtet.

Sak 6: Eventuelt

Ingen saker innmeldt til årsmøte, men noen ønsket at det kunne foretas en vindusvask for de vinduene man ikke kommer til.

Geir Abel sjekker med vaktmestrene

Møtet avsluttet kl 20.10

Geir Abel Ellingsen _____

Lill-Grete Medby _____

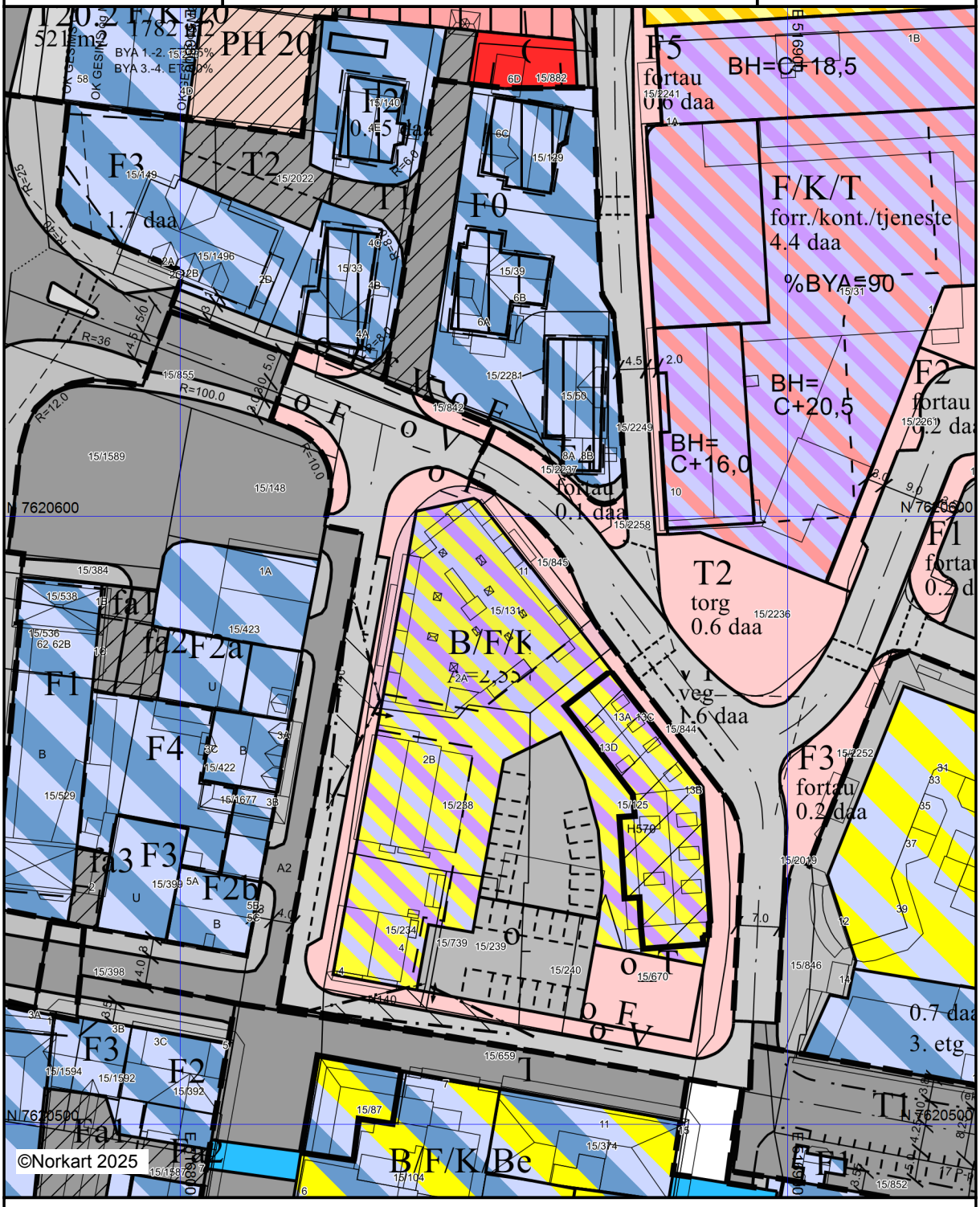
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/131/0/14
Adresse: Gårdsalléen 11
Dato: 23.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

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-Byggeområder (PBL1985 §

Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Bevertning

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Gate med fortau

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Parkeringsplass

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

Grav- og urnelund

Bevaring av bygninger

Bevaring av anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

Felles avkjørsel

Felles parkeringsplass

Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

Bolig/Forretning

Bolig/Forretning/Kontor

Forretning/Kontor

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Bolig/forretning/kontor

Forretning/kontor/tjenesteyting

Bebyggelse og anleggsformål kombinert me

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Veg

Fortau

Torg

Parkering

Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

Sikringsone - Frisikt

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

Sikringsonegrense

Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Bygg, kulturminner mm. som skal bevares

Byggegrense

Byggelinje

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som inngår i planen

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Regulert kant kjørebane

Regulert kjørefelt

Regulert parkeringsfelt

Regulert fotgjengerfelt

Målelinje/Avstandslinje

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift radius

Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 15/131/0/14
Adresse: Gårdsalléen 11
Utskriftsdato: 23.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

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

Planident: 2010266

Arkivsak: 09/1987

KVARTAL 18 I SORTLAND SENTRUM.
REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartet er datert	22.09.2010
Dato for siste revisjon av plankartet:	16.06.2011
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	16.06.2011
Dato for kommunestyrets vedtak:	16.06.2011

§1 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart over Kvartal 18, merket Solem Hartmann AS og datert 22.09.10.

§2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN
Planområdet reguleres til følgende formål etter plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg	
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Veg	V
Fortau	F
Torg	T
Parkeringsplasser	P

§3 GENERELLE BESTEMMELSER
3.1 Utomhusplan
Sammen med byggesøknad etter plan- og bygningsloven, skal det innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde del av planområdet.
Planen skal minimum vise bebyggelsens plassering og høgde målsatt ved inngangspartiet, lokalisering og utforming av avkjørsler, felles uteareal på takterasse, parkeringsplasser, avfallsanlegg og uteoppholdsareal samt beplantning, møblering, skilt, murer mm. Planen skal vise materialbruk, ledelinjer og stigningsforhold på alle veger og adkomster.

Utformingen av offentlige uteoppholdsarealer skal være i tråd med Sortland kommune sin gatebruksplan.

Kommunens ”Estetiske retningslinjer for fargesetting av bygg og skrift på blå bunn” skal gjelde innenfor planområdet.

3.2 Universell utforming
Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle bygninger og uterom. Alle utearealer og forretninger/kontor skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig. Ved utforming, prosjektering og behandling av tiltak skal anbefalinger gitt i Sortland kommunen sin ”Veileder for universell utforming av publikumsbygg” legges til grunn.

3.2 Kulturminner
Dersom det under arbeid innen planområde skulle komme fram gjenstander, strukturer eller andre levninger av kulturhistorisk betydning, skal arbeidet stanses og kulturvernmyndighetene kontaktes.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG - BOLIG/FORRETNING/KONTOR (B/F/K)
4.1 Arealbruk
Området skal benyttes til bolig-, forretnings- og kontorformål. Det tillattes også etablert mindre omfang av bevertning.

4.2 Bebyggelsens plassering og utforming.
Bebyggelsen skal ut mot omkringliggende samferdselsanlegg plasseres i byggelinjene som er vist på plankartet. Balkonger og karnapper tillates ikke utkraget over viste byggelinje.

Bebyggelsen skal utformes med flatt tak eller saltak. Mot Strandgata og Kjøpmannsgata skal fasaden i øverste etasje være inntrukket minimum 2.0 meter fra vist byggelinje og minimum 40 % av takflaten skal ha saltakutforming med vinkel mellom 20 º og 30º, slik at det oppnås en god tilnærming til høgde og takvinkel mot bebyggelsen i Strandgata 13. Prinsipper og estetikk gitt i skisse datert 27.05.11 skal legges til grunn i utformingen av bygget i Gårdsalléen 11.

Maksimale byggehøgder innen byggeområdet er kote +17,0 meter. Tekniske installasjoner, med et areal på maksimum 10 % av takflaten, kan bygges inntil 1,5 meter over maksimal byggehøgde,

Boliger tillates ikke etablert i første etasje. Svalgang tillates ikke oppført mot Strandgata, Kjøpmannsgata og Rådhusgata. Minimum 30 % av boenhetene skal være 3-roms leiligheter eller større. Minimum 50 % av antall leiligheter skal utformes etter prinsippene for universell utforming slik dette er definert i Forskrift om tekniske krav til byggverk

Utomhusareal for boligene skal etableres på tak og veranda innenfor hvert bygningskompleks. Det skal være et minste uteoppholdsareal (MUA) på 20 m² pr boenhet eksklusivt veranda. Uterommet som etableres på takterasse må være tilgjengelig for alle beboerne innen hvert bygningskompleks og må sikres slik at det ikke oppstår fallulykker og lignende.

I tilknytning til parkeringskjeller tillates oppført nettstasjon. Plassering av denne skal godkjennes av energileverandør.

4.3 Antall boenheter og grad av utnytting
Det tillates etablert maksimum 30 boenheter/ leiligheter innen planområdet.

Samlet tomteutnyttelsen BYA innen området B/F/K skal ikke overstige 75 % BYA. Bebyggelse under terreng regnes ikke med i grad av utnytting.

4.4 Avfallshåndtering
Avfallshåndteringen skal være avlukket og fortrinnsvis løses innenfor bygningsvolumene. Søppelbeholdere på gatenivå skal avskjermes.

4.5 Adkomst, parkering og skilting
Planområdet skal ha adkomster som vist på plankartet.

Det skal etableres parkeringskjeller som skal benyttes av beboerne innen planområdet. Parkeringskjeller under terrengnivå og nedkjøringsrampe kan bygges utenom de viste byggegrensene på plankartet.

I tillegg til parkeringskjeller tillates etablert parkering på terrengnivå innenfor området vist som f_P1 og o_P2. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal settes av for bevegelseshemmede.

Ved utbygging innen planområdet skal det etableres minimum følgende plasser for parkering av bil i parkeringskjeller eller på terrengnivå:
• 1,0 pr. bolig og 0,2 pr. bolig for besøkende.
• 1,0 pr. 50 m² gulvflate forretningsareal og pr 75 m² gulvflate kontorareal.

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det legges ved skiltplan.

4.6 Støy
Lydnivået innendørs må ikke overskride verdiene i NS 8175 klasse C, i forhold til støy både fra utendørs kilder og innendørs aktivitet.

§5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
5.1 VEG (V)
Veg vist som o_V er offentlig veg med teknisk og trafikal standard som trafikkforholdene tilsier. Det tillates etablert langsgående parkeringsplasser inntil fortau.

Veg vist som f_V er felles veg for Gårdsalléen 2-8.

5.2 FORTAU (F)
Området vist som o_F skal benyttes som offentlig fortau og skal opparbeides i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen.

5.3 TORG (T)
Området vist som o_T skal være en plass som er tilgjengelig for allmennheten og blant annet benyttes i forbindelse med aktiviteter knyttet til bevertninger og lignende som etableres innen planområdet. Kommunen skal styre bruken av arealet.

Ved opparbeidelse skal torget ha en utforming som øker tilgjengeligheten for orienterings- og bevegelseshemmede.

5.4 PARKERINGSPLASS (P)
Området f_P1 skal benyttes som parkeringsplass i for brukere av området B/F/K.
Området o_P2 skal benytte som offentlig parkeringsplass for allmennheten.
Minimum 5 % av parkeringsplassene skal settes av for bevegelseshemmede.

§6 HENSYNSSONER
6.1 Frisiktssone (H140)
Innen området som i plankartet er merket som hensynssone for frisikt må det være fri sikt i en høgde fra 0,5 meter over tilstøtende veg.

6.2 Eksisterende bygning som skal bevares: Strandgata 13/Rådhusgata 6 (H570)
Bygningen i Strandgata 13/Rådhusgata 6 skal bevares, og det er ikke tillatt å rive den. All utvendige bygningsdeler skal så langt det er teknisk mulig bevares på plass. Ved byggetiltak skal det påses at husets målestokk, takform, fasader, dør- og vindusutforming, samt utvendig materialbruk opprettholdes, eller mest mulig tilbakeføres til opphavelig form. Ved nødvendig utskifting skal det i størst mulig grad tas hensyn til bygningen sin totale karakter.

Før kommunal myndighet behandler byggesøknad, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk fagkyndig.

§7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Utomhusplan

Utomhusplan skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Arealet skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før ferdigattest for første byggetrinn kan gis.

7.2. Fortau

Før det gis brukstillatelse for nye byggetiltak innen planområdet skal skilt og belysning i henhold til prosjekteringsplaner samt fortau rundt kvartal 18 være ferdig opparbeidet.

7.3. VA-anlegg

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides vann- og avløpsplan. Vann- og avløpsløsninger skal byggest i samsvar med godkjent plan.

7.4. Utbyggingsavtale

Før det gis oppstartstillatelse til tiltak innen kvartal 18, skal kommunen har godkjent utbyggingsavtale mellom infrastruktureier og framtidig utbygger.

Vedlegg:
Skisse datert 27.05.11

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Kommuneplanens arealdel

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK	Nytt arealformål	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode 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	0-0-0-80
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
Forretninger	1150		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0		9999FF	153-153-255	40-40-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		FF9999	255-153-153	0-40-40-0		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		AC6668	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
Uteoppholdsareal	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	1)	FFCC00 FFFFFF	255-204-0 255-255-255	0-20-100-0 0-0-0-0	1)	E6B800 FFFFFF	230-185-0 255-255-255	0-17-90-0 0-0-0-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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		FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0		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	1)	CCCCCC FFFFFF	204-204-204 255-255-255	0-0-0-20 0-0-0-0	1)	999999 FFFFFF	153-153-153 255-255-255	0-0-0-40 0-0-0-0

GRØNNSTRUKTUR

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								
Friområde	3040								
Park	3050								
Kombinerte grønnstrukturformål	3800	1)	99FF99 FFFFFF	153-255-153 255-255-255	40-0-40-0 0-0-0-0	1)	669966 FFFFFF	102-204-102 255-255-255	40-0-40-20 0-0-0-0

FORSVARET

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								
Skytefelt/øvingsområde	4020								
Forlegning/leir	4030								
Kombinerte militære formål	4800	1)	CCCC99 FFFFFF	204-204-153 255-255-255	0-0-20-20 0-0-0-0	1)	999966 FFFFFF	153-153-102 255-255-255	0-0-20-40 0-0-0-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift	(5000)								
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsdrift tilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	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

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
Ferdsel	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
Drikkevann	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		00DFDF	0-236-236	93-0-0-7
Friluftsområde	6700								
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800	1)	CCFFFF FFFFFF	204-255-255 255-255-255	20-0-0-0 0-0-0-0	1)	66FFFF FFFFFF	102-255-255 255-255-255	60-0-0-0 0-0-0-0

1) Bredde på stripene i signaturen; 2,5

HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, nytt	Anmerkning
KpFareSone	310, 320, 330, 350, 360, 370, 380, 390	H330_4		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	H290_1		000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpStøySone	210, 220, 230, 290			
KpInfrastrukturSone	410, 430, 440, 450			
KpGjennomføringSone	810, 820, 830			
KpAngittHensynSone	510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580	H570_2		000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpBåndleggingSone **(Arealst 1 og 2)**	710, 720, 730, 740, 750	H720_2	H720_2	000000/FF0000,svart/rød. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring
KpDetaljeringSone (Vi-dereføring av reg.plan)	910	(PlanId)		000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn; Hvit. Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring
Små flater, alle hensyns-soner				Bruk farge, skravurtype og vinkel som angitt på hensynssonene, men reduser avstand mellom linjene til det halve.

LINJESYMBOL

Linjesymbol Objekttype/Egenskap	Strek-tykkelse	Lengde	Mellom	Farge, nåværende Symbol	Anmerkning
KpGrense	1,0	5,0	2,0	RGB 0-0-0	Benyttes som avgrensing av KPDetaljeringSone mot kommuneplanens arealdel.
KpArealGrense	0,18			RGB 0-0-0	
KpFareGrense **KpSikringGrense** **KpStøyGrense** **KpAngittHensynGrense** **KpGjennomføringGrense** **KpDetaljeringGrense**	0,5	4	1,5	RGB 0-0-0	Benyttes som avgrensning av alle hensynssoner i denne gruppen.
KpInfrastrukturGrense **KpBåndleggingGrense**	0,5	4	1,5	RGB 0-0-0	Fremtidig avgrensing gjelder hensynssone for båndlegging og infrastruktur.
KpBestemmelseGrense	0,5	2	2		
KpRegulertHøyde	0,20	2,0	1,0		

Linjesymbol	SOSI-kode	Symbol-beskrivelse Lengde (mm) Vertniv 1	Lengde (mm) Vertniv 2	Mellomrom (mm) Vertniv 3	Mellomrom (mm) Vertniv 1	Mellomrom (mm) Vertniv 2	Mellomrom (mm) Vertniv 3	Nåværende Farge RGB 0-0-0 (svart) hvis ikke annet er angitt Vertniv Tunnell 1	Nåværende Vertniv På bakken 2	Nåværende Vertniv Bro mv. 3	Nytt Farge RGB 255-0-0 (rød) Vertniv Tunnell 1	Nytt Vertniv På bakken 2	Nytt Vertniv Bro mv. 3
KpSamferdselLinje/ ..TYPESAMFLINJE		Tykkelse (mm)											
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	0.25	0,35	0,4					
Turveg/turdrag	1140	0,15	0,5	0,7	0.5	0,35	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											
Kollektivtrasé	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		0.8			0.5						
Småbåtled	1162	0,2		0,5			0.4						
Motorferdsel i utmark	1163	0,4		0,3			1						
KpJuridiskLinje/ ..KPJURLINJE													
Byggegrense	1111	0,35		2,0			2,0		RGB 153-153-153				
Forbudsgrense sjø	1112	0,35		2,0			2,0		RGB 153-153-153				
Forbudsgrense vassdrag	1113	0,35		2,0			2,0		RGB 153-153-153				
Strandlinje sjø	1160	0,35		5,0			2.0		RGB 153-153-153				
Strandlinje vassdrag	1161	0,35		5,0			2,0		RGB 153-153-153				
Midtlinje vassdrag	1162	0,15		4,0			2,0						
Markagrense *(gjelder kun lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven))*	1163	0,35		5,0			2,0		RGB 0-153-0				
KpInfrastrukturLinje/ ..KPINFRASTRUKTURLINJE													
Vann	1165	0,1		2,0			1.0						
Avløp	1166	0,1		2,5			0,5						
Kraftledning	1167	0,25		3,0			1,5						
Overvannstrasé	1168	0,1		2,0			0,5						

PUNKTSYMBOL

Punktsymbol	SOSI-kode	Nåværende Vertniv Tunnell 1	Nåværende Vertniv På bakken 2	Nåværende Vertniv Bro mv. 3	Nytt Vertniv Tunnell 1	Nytt Vertniv På bakken 2	Nytt Vertniv Bro mv. 3
KpSamferdselPunkt/ ..TYPESAMFPUNKT							
Vegkryss	1129						
Kollektivknutepunkt	1159						

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no | www.regjeringen.no/kartforskriften

Kjøpmannsgata 2A

Nabolaget Sortland sentrum/Kjerkåsen - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Enslige**
- **Etablerere**





Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene
Bra 70/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Offentlig transport

Telebygget Totalt 10 ulike linjer	3 min 0.2 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	19 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 27 min

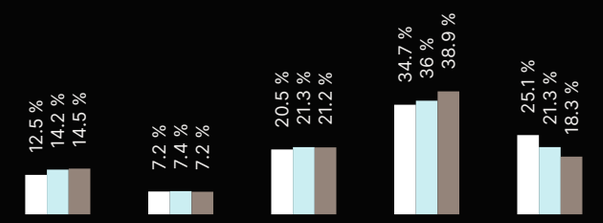
Skoler

Sortland barneskole (1-7 kl.) 306 elever, 20 klasser	8 min 0.6 km
Lamarka skole (1-7 kl.) 235 elever, 15 klasser	21 min 1.9 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	7 min 0.5 km

Ladepunkt for el-bil

Sortland Supercharger	3 min
Skibsgården Senter	3 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sortland sentrum/Kjerkåse...	971	566
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Granbuska andelsbarnehage (1-5 år) 27 barn	6 min 0.4 km
Lykkentreff barnehage (1-5 år) 33 barn	9 min 0.8 km
Vestmarka barnehage (0-5 år) 96 barn	13 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Mega Sortland	2 min
Bunnpris & Gourmet Sortland Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min 0.4 km

FINN

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

Kjøpmannsgata 2A

Nabolaget Sortland sentrum/Kjerkåsen - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Telebygget Totalt 10 ulike linjer	3 min 0.2 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	19 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 27 min

Skoler

Sortland barneskole (1-7 kl.) 306 elever, 20 klasser	8 min 0.6 km
Lamarka skole (1-7 kl.) 235 elever, 15 klasser	21 min 1.9 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 424 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	7 min 0.5 km

Ladepunkt for el-bil

Sortland Supercharger	3 min
Skibsgården Senter	3 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

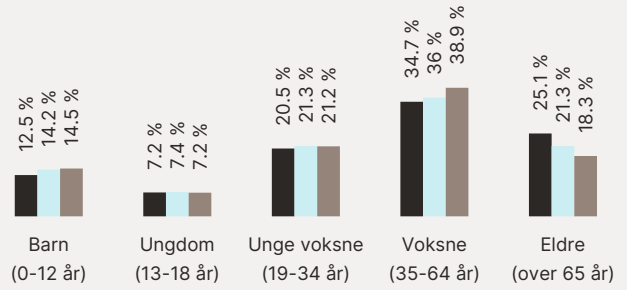
Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sortland sentrum/Kjerkåse...	971	566
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Granbuska andelsbarnehage (1-5 år) 27 barn	6 min 0.4 km
Lykkentreff barnehage (1-5 år) 33 barn	9 min 0.8 km
Vestmarka barnehage (0-5 år) 96 barn	13 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Mega Sortland	2 min
Bunnpris & Gourmet Sortland Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min 0.4 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

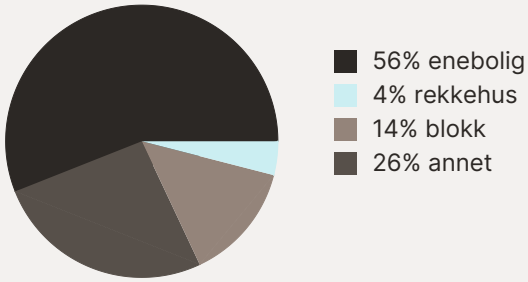
Gateparkering
Lett 86/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Sport

Sortlandshallen Aktivitetshall	6 min 0.4 km
Sortland idrettsplass Ballspill, sandvolleyball	8 min 0.6 km
Family Sports Club Sortland	1 min
Feel24 Rådhusgata	1 min

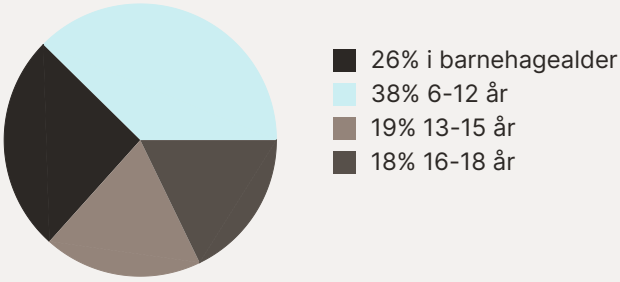
Boligmasse



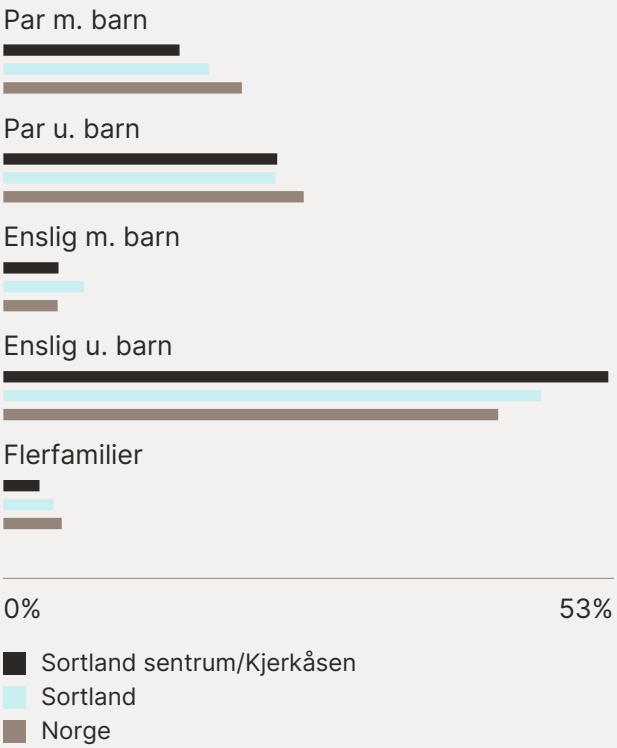
Varer/Tjenester

Skibsgården Senter	2 min
Apotek 1 Sortland	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



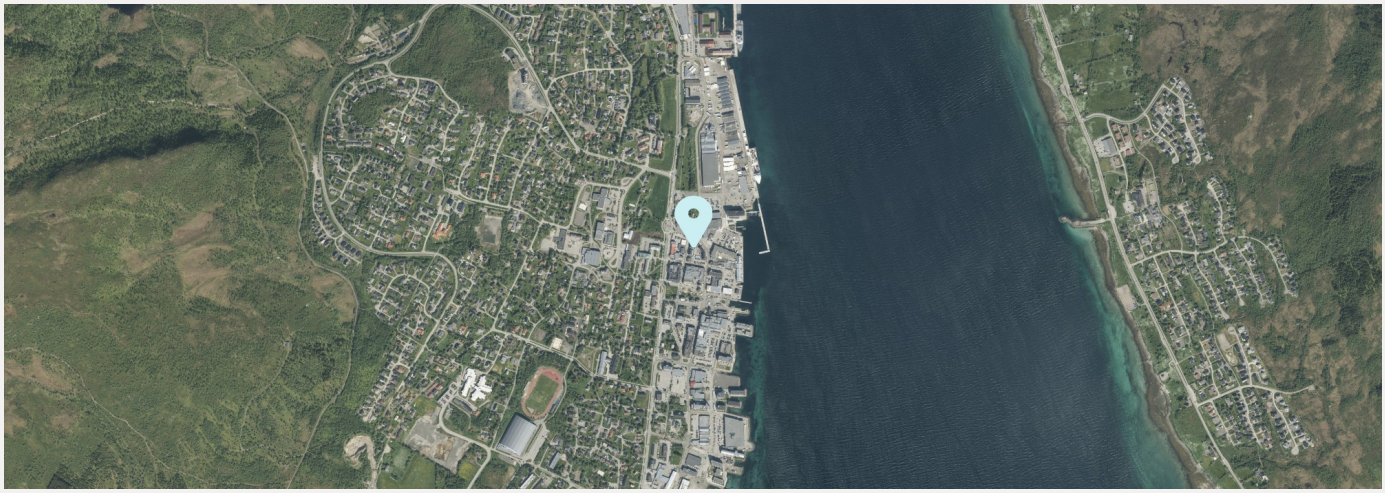
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

FINN
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





FINN 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

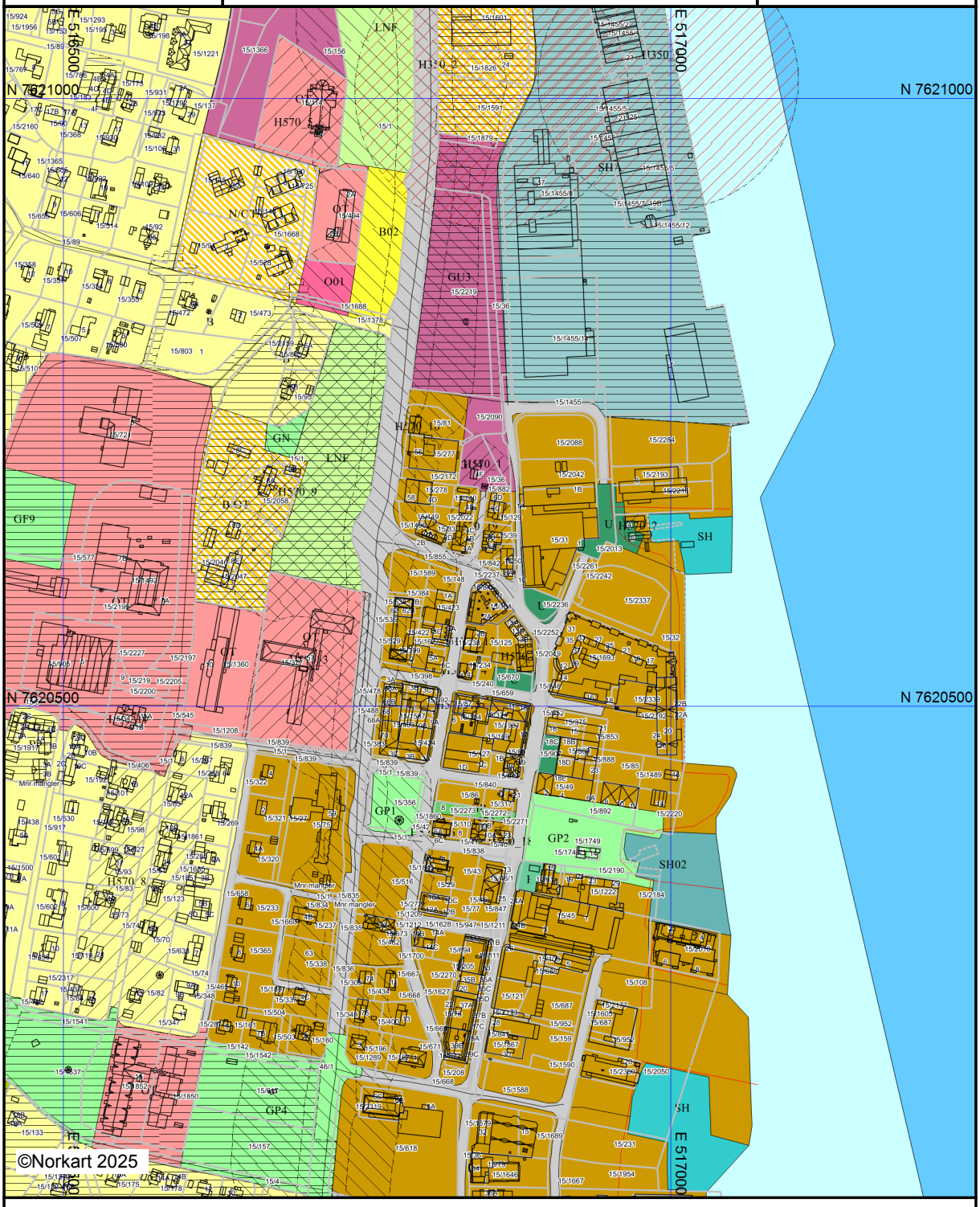
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/131/0/14
Adresse: Gårdsalléen 11
Dato: 23.06.2025
Målestokk: 1:5000

N

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.

ambita

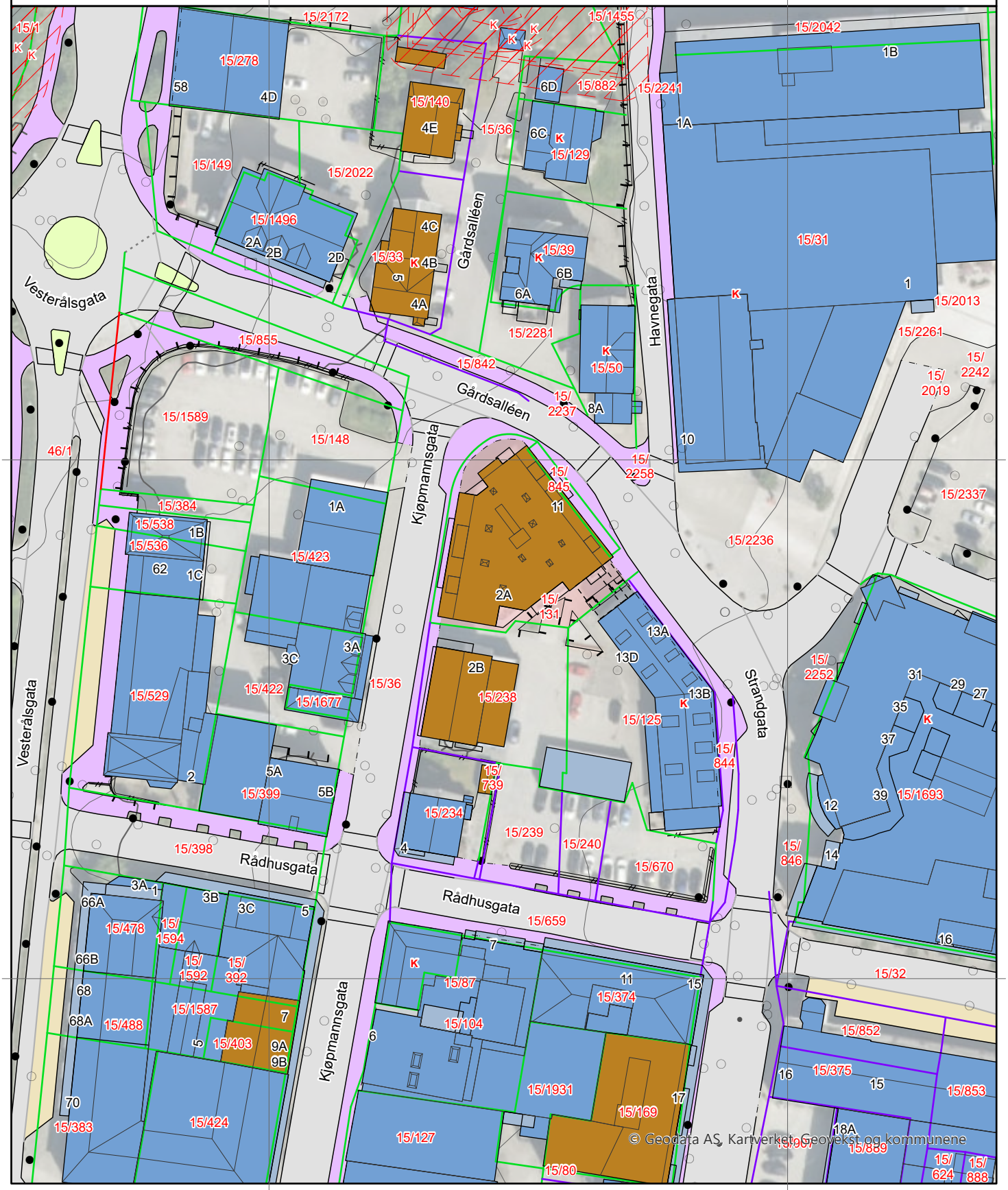
Kommune: 1870 Sortland
Eiendom: 1870/15/131/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.6.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

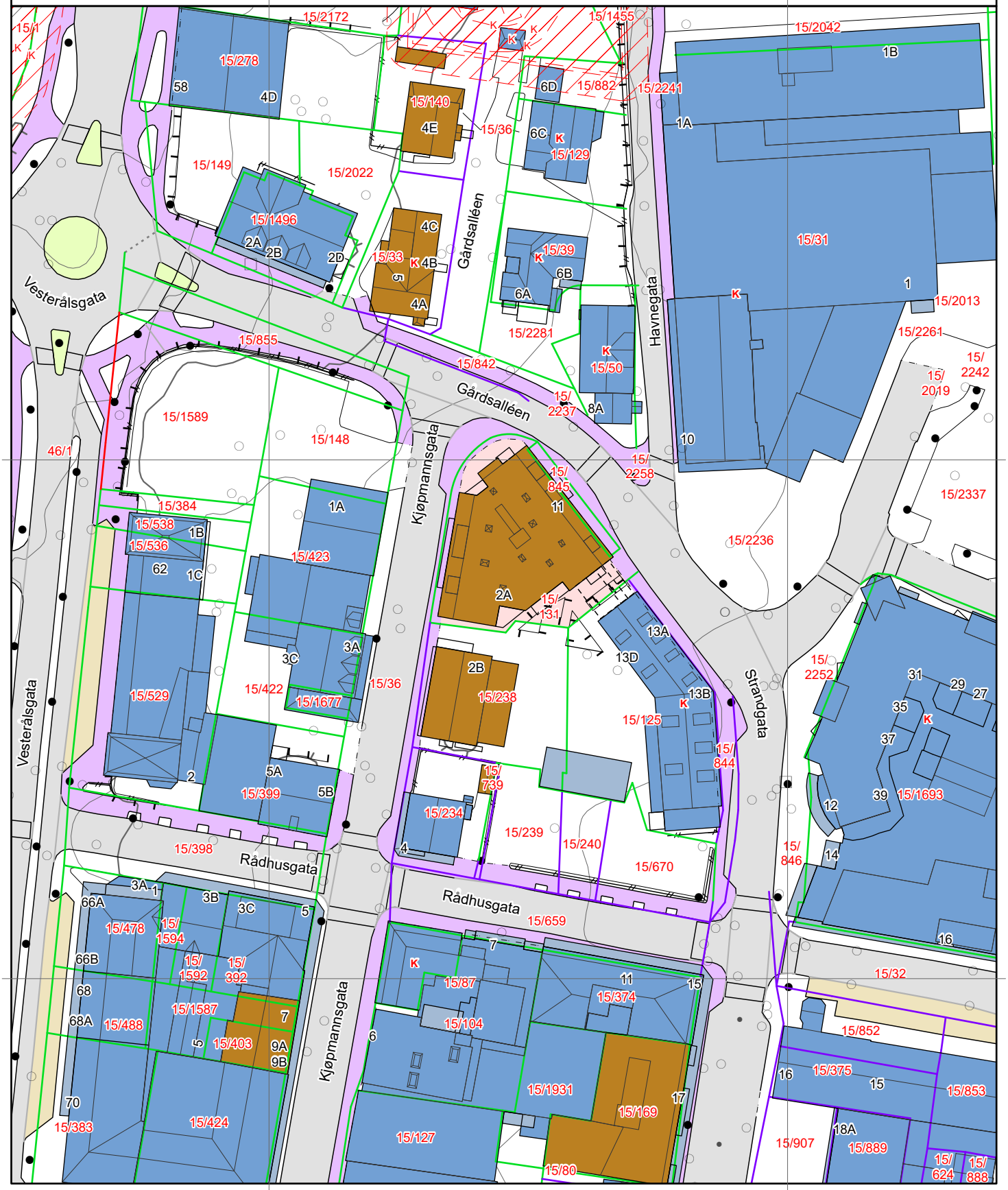
Kommune: 1870 Sortland
Eiendom: 1870/15/131/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.6.2025



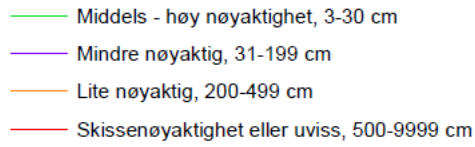
0 25 50 m

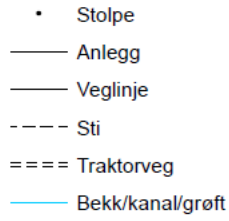
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

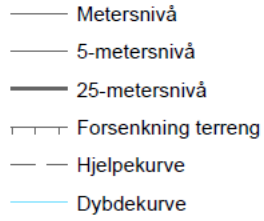


Eiendomsgrenser

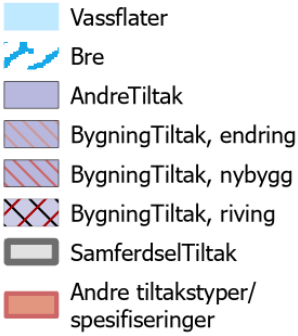




Høydekurver







ambita

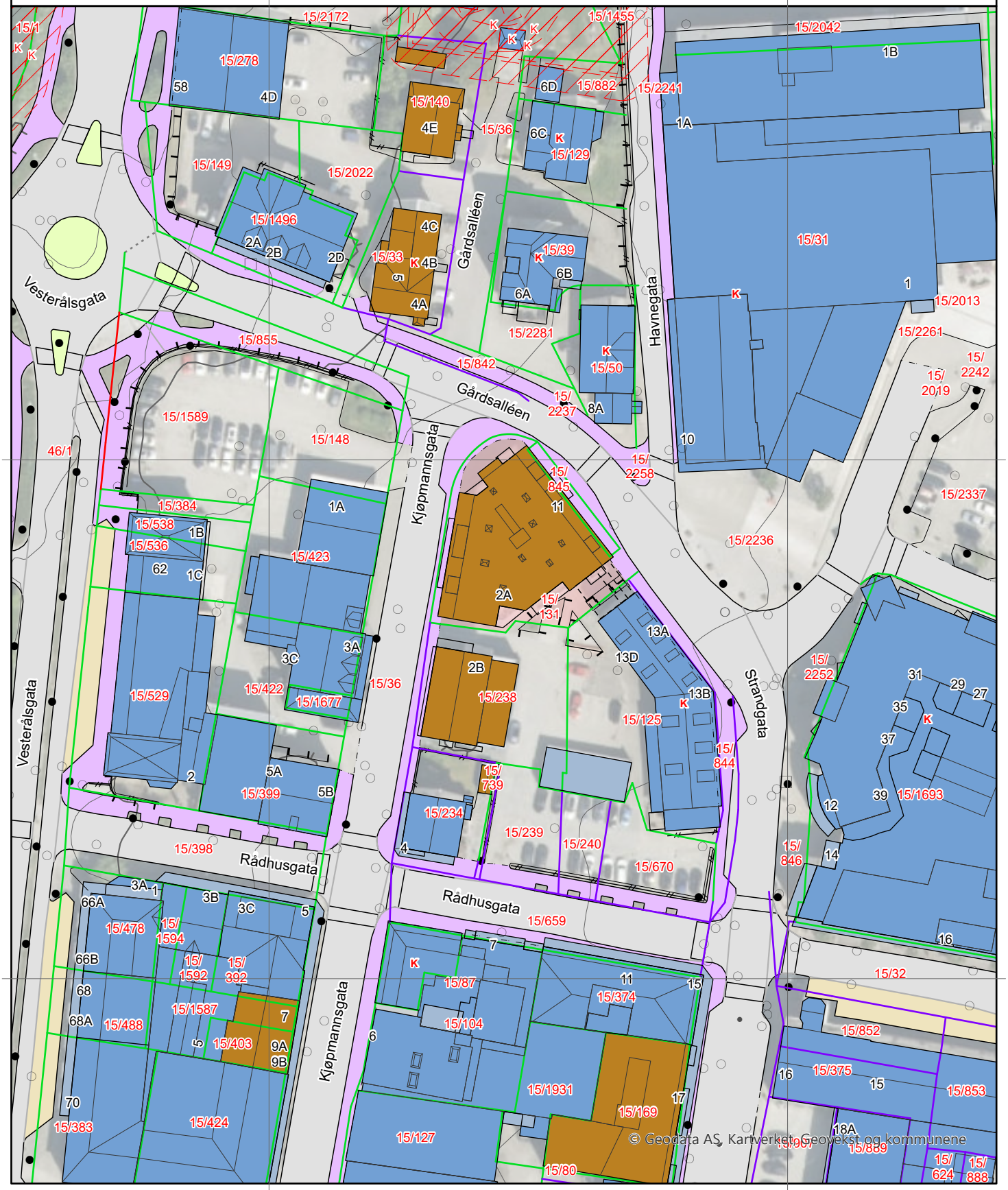
Kommune: 1870 Sortland
Eiendom: 1870/15/131/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.6.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

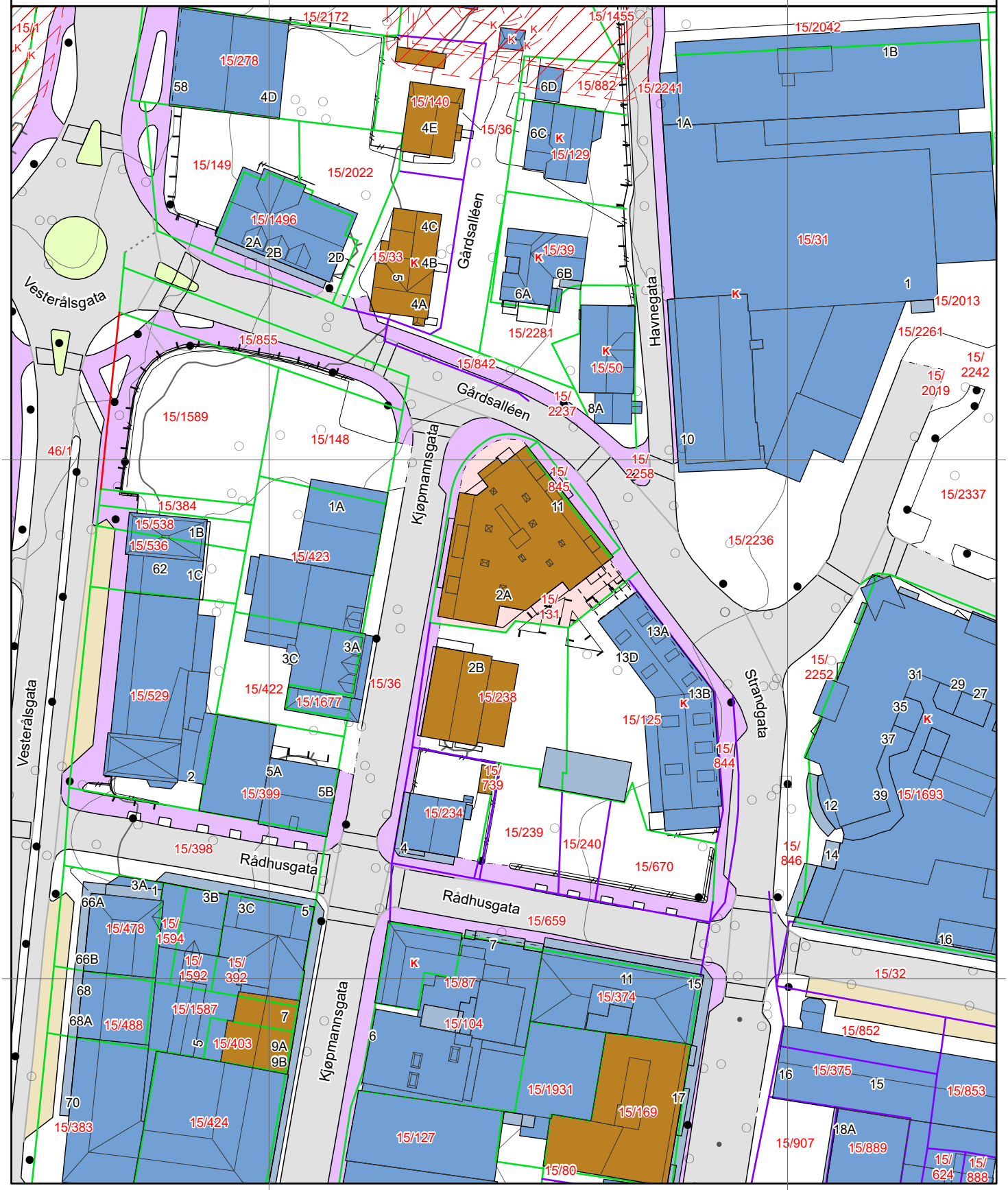
Kommune: 1870 Sortland
Eiendom: 1870/15/131/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 23.6.2025



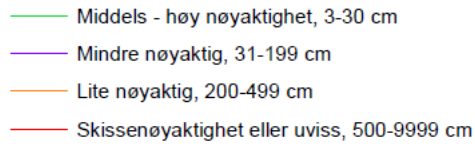
0 25 50 m

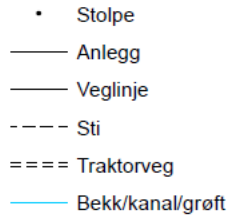
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

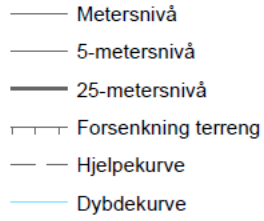


Eiendomsgrenser

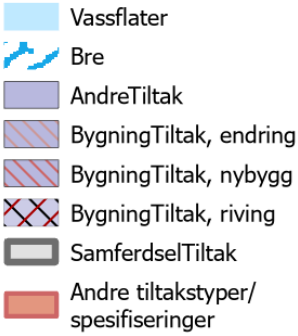




Høydekurver







blåbyen

ARENA









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 friluftsformål, 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 Næringstilknytta 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 planområdets 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
1.1.1 Generelt plankrav 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. Jf pbl § 11-9, pkt 1.	**Generelt plankrav i pbl** 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 bla være aktuelt i tilfeller hvor fortetting/ utnyttingsgrad bør vurderes nærmere.
1.1.2 Unntak fra plankrav Tiltak i eksisterende byggeområder kan unntas fra det generelle plankravet i 1.1.1 dersom følgende er oppfylt: a) Tiltaket skal være er i tråd med formål i gjeldende regulerings-/kommuneplan. b) Tiltaket skal ikke være konfliktfylt i forhold til omgivelsene. c) Fortetting skal være i henhold til pkt. 2.2.3 d) Tiltaket skal være tilstrekkelig sikret mot fare og støy, og ikke bidra til fare og støybelastning i sitt nærmiljø. e) Tiltaket skal ikke berøre fredede kulturminner. Jf. også retningslinje om kulturminner. f) Grunnforholdene skal være vurdert, og det skal dokumenteres at det ikke være fare for kvikkleireskred eller andre	**Unntak fra plankrav skal gi enklere fortetting** <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. <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. <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.): - Nordland fylkeskommune (norske k.minner) - Sametinget (samiske k.minner) - Tromsø museum (k.minner under vann) <u>Samfunnsikkerhet:</u> Alle type terrenginngrep og utbygging skal vise

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
grunnforhold som kan medføre fare. Dette gjelder både for bygg og anlegg. 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	aktsomhet i forhold til skredfare, dette gjelder også ved mindre tiltak som graving og utfylling av masser.

1.2 Planer som oppheves

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
1.2.1 Reguleringsplaner som skal oppheves Reguleringsplaner som skal oppheves er listet opp i vedlegg nr. 1.	
1.2.2 Planer som fortsetter å gjelde 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	

1.3 Krav til nye reguleringsplaner

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
1.3.1 Byutvikling 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: • Retningslinjer for Sjøfronten • Retningslinjer for fargesetting av Blåbyen • Formingsveileder for Sentrum • Retningslinjer for lekeareal Jf pbl § 11-9, pkt 8.	
1.3.2 Barn og unges interesser Barn og unges interesser skal dokumenteres og sikres ved gjennomføring av nye tiltak/planlegging.	Det er utarbeidet Barnetråkkregistrering for alle skoler og barnehager i Sortland kommune. Egen rapport

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
Retningslinjer for lekeareal skal følges. Jf pbl § 11-9, pkt 8.	utarbeidet Se for øvrig bestemmelser i kap. 4; *Grønnstruktur*.
1.3.3 Byggeskikk og estetikk 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: • Retningslinjer for fargesetting av Blåbyen • Formingsveileder for Sentrum Jfr. pbl. § 11-9, pkt nr 5, 6 og 8	
1.3.4 Folkehelse Nye tiltak og planer skal legge til rette for tiltak som kan bidra til bedre folkehelse.	
1.3.5 Friluftsliv 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. Jf pbl § 11-9, pkt 8.	Det er utarbeidet "Grønn plakat" for planområdet som kartlegger og verdisetter ulike kvaliteter på grøntområder og rekreasjonsområder. Regionrådet har registrert og verdsatt alle friluftsområder i Vesterålen
1.3.6 Miljøvennlig energiforsyning I alle planer og ved større tiltak skal mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energiforsyning utredes. Jf pbl § 11-9, pkt 8.	
1.3.7 Matjord Matjord skal tas vare på og det skal skaffes bruker til jorda i samarbeid med kommunens landbruksmyndighet.	
1.3.8 Risiko og sårbarhet a) **Havnivåstigning/stormflo** 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. På Strandsiden fastsettes kotehøyde i reguleringsplan.	**ROS-analyse** Det er foretatt en ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet.

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

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
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.	
1.3.11 Trafikkforhold a) Planer skal legge til rette for effektiv og sikker trafikkavvikling for alle typer trafikanter. b) I nye planer skal det bla sikres trygge gangveger/snarveger mellom boliger og bussholdeplasser langs riks- og fylkesveinettet. 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	
1.3.12 Universell utforming a) I alle nye planer skal det søkes medvirkning fra lokale brukergrupper. 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 . Jf pbl § 11-9, pkt 5 og 8.	

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
1.3.13 Verneverdier Verneverdier knyttet til natur- og kulturmiljø skal dokumenteres og sikres i planer og ved gjennomføring av tiltak. Jf pbl § 11-9, pkt 8.	**Vern av arealer** Jf. bestemmelser gitt i kulturminneloven og naturmangfoldloven.
1.3.14 Automatisk fredede kulturminner Lov om kulturminner gjelder uavkortet innenfor planområdet, jf. Kulturminnelovens § 3, 1.ledd: *"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 automatiske fredet kulturminnet eller framkalle fare for at det skal skje."* Jf. Kulturminnelovens § 8, 1.ledd: *"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."* Vedkommende myndighet er Kultur- og miljøavdelingen, Nordland Fylkeskommune.	
1.3.15 Byggegrense mot sjø Der ikke annet er angitt gjelder formålsgrense som byggegrense mot sjø.	

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Generelle bestemmelser og rekkefølgekrav

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.1.1 Rekkefølgekrav Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder følgende: 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. 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. c) Det skal ikke gis igangsettelsestillatelse før: • Kommunaltekniske anlegg er etablert • Nødvendige utbyggingsavtaler er inngått • Følgende skal være godkjent: (i utomhusplan) - Parkeringsløsninger (bil og sykkel) - Gang- og sykkelveiforbindelser, skolevei - Areal i forbindelse med lek og rekreasjon - Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, og fotgjengere (alle brukere) - Støynivåer og eventuelle støydempende tiltak både ut- og innvendig. - Utforming av sjøfronten ihht retningslinjer for sjøfronten, dersom dette er aktuellt d) Det skal ikke gis brukstillatelse før følgende er opparbeidet: • Parkeringsløsninger (bil og sykkel) • Gang- og sykkelveiforbindelser, skolevei • Areal i forbindelse med lek og rekreasjon • Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, og fotgjengere (alle brukere) • Støynivåer er registrert og eventuelle støydempende tiltak både ut- og innvendig er ferdigstillt. e) Fare- og riskiovurderinger skal være utført før reguleringsplaner sendes på høring. Jf pbl § 11-9, pkt 4	

2.1.2 Krav til parkering

a) Parkering skal primært dekkes på eget areal, men det tillates også at det at dekkes på nærliggende areal/parkeringshus.

b) Parkering til boligformål: Antall parkeringsplasser pr. boenhet, inklusiv garasje og gjesteparkering, skal være:

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

Småhusbebyggelse

Omfatter eneboliger, rekkehus, horisontaldelte/vertikal delte boliger.

Ved konsentrert småhusbebyggelse, skal det vurderes om parkering kan løses på felles parkeringsplass for området.

Bestemmelser		Beskrivelse/forklaring
c) Parkering til næringsformål, offentlig og allmennyttige formål:		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.
Formål	**Minimumskrav til antall parkeringsareal pr m^2 BRA**	
Forretningsareal	1 bil pr. 50 m2 BRA	
Kontorareal	1 bil pr. 75 m2 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	
		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 sambruk av parkeringsplasser.

Industri- og lagerbebyggelse	1 bil pr. 100 m2 BRA	
Lager	0,25 p-plass pr 100 m2.	

f) Sykkelparkering:

Oppstillingsplass for motorsykler og sykler avsettes på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. Dette skal være i nærhet til inngang.

Antall plasser skal beregnes ut i fra type virksomhet og plassering. Minimum 8 plasser. Ved mindre virksomheter bør samordning vurderes

20 % av plassene bør være overdekket, ved små tiltak minimum 4 plasser.

2.1.3 Frikjøp parkering

a) For manglende parkeringsdekning på egen tomt/fellesareal kan det i forbindelse med byggesaken innvilges frikjøp. Dette gjelder ikke eneboliger og rekkehus

b) Pengene fra frikjøpsordningen skal benyttes til å etablere p-plasser.

Jf pbl §§ 11-9, pkt 5 og 28-7, 3. ledd.

Satser for frikjøp

Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde for frikjøp av parkering.

2.2 Boligbebyggelse

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.2.1 Plankrav 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, b) **Krav til kvalitet ved ny boligbebyggelse** 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 tagnet i kartet Jf pbl § 11-9, pkt 1 og 5	**Sosial boligpolitikk** I alle nye planer for boligområder skal boligsosialt behov avklares med kommunen og evt. innarbeides.
2.2.2 Lekeareal a) Sortland kommunes "Retningslinjer for Lekeareal " gjelder for all ny boligbebyggelse.	For mere detaljert beskrivelse av opparbeidelse og innhold i lekeareal; se pkt 4.1.3 i bestemmelsene
2.2.3 Fortetting i eksisterende boligområder a) Det skal vurderes behov for utbyggingsavtale. Se bestemmelsene pkt. 2.1.1. b) Fortettingsprosjekter skal prioriteres, og er av denne grunn på visse vilkår unntatt plankrav, jf. bestemmelsenes pkt. 1.1.2 *Unntak fra plankrav*. Fortetting kan unntas fra plankrav dersom følgende er oppfylt: 1. Tiltaket skal være er i tråd med formål i gjeldende regulerings-/kommuneplan 2. Tiltaket skal ikke være konfliktfylt i forhold til	**Fortetting** <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.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
omgivelsene? 3. Det tillates maks en BYA på 30 %, bruksareal inkludert garasje. 4. Følgende må være ivaretatt i henhold til gjeldende bestemmelser: • Atkomstforhold • Vann og avløpsforhold • Lekeareal, skoleveg • Parkering 5. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng og eksisterende bebyggelse i høyde og størrelse. 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. 7. Over 4 boenheter krever alltid regulering.	
2.2.4 Eksisterende boligområder som ikke skal fortettes. Følgende områdene er avsatt med hensynssoner i plankartet: 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.	
2.2.5 Arealkrav, boligtomter a) Eneboligtomter maks. 1000m2. b) Tomt til vertikaldelt bolig min. 300 m2. c) Ved evt. avvik (dispensasjon) skal bla den helhetlige løsningen på tomta vurderes i forhold til uteoppholdsarealer (lek, solforhold), parkeringskapasitet med mer. Jf pbl § 11-9, pkt 5	**Tomtestørrelse** 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.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.2.6 Reduksjon av uteoppholdsareal Dersom det settes av innvendig fellesareal gjesteleilighet og servicerom vil kravet til uteareal kunne reduseres som vist i tabellen under:	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.

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

2.2.7 Garasjer - størrelse og plassering

a) Garasjen skal ha et maks BRA på 50m2
b) Garasjer skal underordne seg eksisterende tilhørende bolig i størrelse og utforming.
c) Avstand til adkomstveg:
Inntil kommunens vegnorm er vedtatt, gjelder følgende:
- For regulerte områder: fastsatt byggelinje i reguleringsplan
- Ikke regulert område: 15 m fra vegmidte.

2.2.8 Næringsvirksomhet på boligeiendom

a) I områder avsatt til boligbebyggelse, kan det etter søknad tillates etablert lettere næringsvirksomhet på inntil 20 % av boligens BRA.

b) Næringsvirksomheten må ikke være til miljøbelastning eller annen ulempe for boligområdet, og forutsettes primært å være av midlertidig og/eller småskala karakter.

Jf pbl §§ 11-9, pkt 5

Lettere næringsvirksomhet
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)

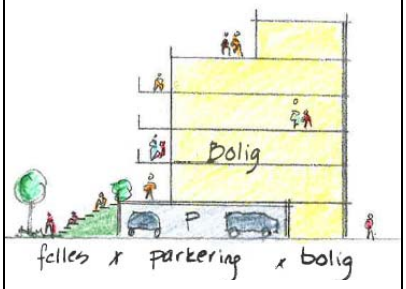
2.2.9 Plankrav til det enkelte boligområde

Gjelder for alle boligområdene:
- I organisering og plassering av bebyggelsen skal

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
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. • Ved utbygging skal trafikksikkerhet hele veien fra bolig til skole ivaretas. Nødvendige tiltak for ivareta dette skal være en del av reguleringsplan og utbyggingsavtale.	
B01 Skytterhaugen a) Det skal utarbeides en helhetlig reguleringsplan for området som viser utforming av de ulike byggeområdene, atkomst og kvartalslekeplasser.	
B02 Jordet øst for Rødekors a) Det skal avklares tidlig i planprosessen om det finnes automatisk fredede kulturminner i området. b) Utbyggingen skal ikke medføre uakseptabel konflikt med hensynet til Sortland Kirke og områdets helhetlige kulturminnemiljøverdier. Dette må dokumenteres med realistisk fjern- og nærvirkning.	
B03 Fortetting v/Grusbanen a) Boligene skal ha atkomst fra Trollhøgda	Anbefalt boligtype: enebolig og rekkehus
B04 – B05 Lamarka nord a) Plassering av Fagerlundveien- atkomstvei til Lamarktunet kan justeres i reguleringsplan, men skal ligge i skillet mellom de ulike formålene i området. b) Fagerlundveien skal ha fortau. c) Område B04 skal ha boliger som er tilrettelagt for eldre og brukere med spesielle behov, slik at de kan benytte servicen på Lamarktunet. d) Det tillates ikke eneboliger i B04. e) Det skal opparbeides kvartalslekeplass i området. (B04-B05) f) Det skal etableres felles sti gjennom området g) Buffersone mot Bjørklundveien skal ikke benyttes som anleggssone og eksisterende vegetasjon skal bevares og forsterkes.	Anbefalt boligtype: flermannsbolig og rekkehus
B06 Boliger sør for Bjørklundveien a) Det skal avsettes en buffersone mot næringsområde og Bjørklundveien **b)** Det skal utarbeides en helhetlig reguleringsplan for området som viser utforming av byggeområdet, atkomst og lekeplasser.	

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
B07 – B09 Boliger langs lysløypa 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	
B20: 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.	
Eksisterende boligområder med hensynssone: Parkveien:Se pkt 2.2.4 i bestemmelsene.	

2.3 Sentrumsformål

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.3.1 Generelle bestemmelser a) Formål: Som sentrumsformål defineres forretninger, kontorer og andre publikumsintensive virksomheter /tjenesteytinger som eksempelvis hoteller, frisørsalonger, helse- og velværetjenester, kjøpesentre og boliger. b) Industri og plasskrevende næring tillates ikke i sentrum. c) Kjøpesentre skal ha flere innganger, med mulighet til å gå gjennom senteret i flere retninger der det er naturlig i forhold til bystrukturen. d) Boliger og parkering tillates ikke i 1. etasje ut mot gaten eller byrom i sentrum. 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: • 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. f) Ny bebyggelse skal ikke føre til betraktelig økt skyggelegging av parkarealer og andre viktige byrom på vår og høstjevndøgn som vil gå utover bruken av det aktuelle byrommet. g) Eksisterende trær i sentrum skal bevares, så langt det er mulig. Fjerneing av trær på privat eller offentlig eiendom krever kommunal godkjenning. h) P-areal skal være knyttet til hovedatkomstene. Nedkjøring til privat p-kjeller fra gaten skal ha port. 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. j) Søppelhåndtering og lagring tillates ikke utendørs.	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. 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, aktivitessone ol. Dette gjelder ikke i kvartalsstrukturen.  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 %.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.3.2 Byform og estetiske krav i sentrum a) Ny bebyggelse skal ha et variert formspråk som speiler samtiden. b) Bebyggelsen skal henvende seg direkte til gaten eller andre byrom. c) Ny bebyggelse skal plasseres på linje med vegglivet på annen bebyggelse i gateløpet. Gate- og fortaubredde skal ikke reduseres i kvartalsstrukturen. d) Samspill mellom eldre og ny bebyggelse søkes oppnådd ved tidsmessig kontrast slik at de forskjellige tidsepoker synliggjøres.	
2.3.3 Høyder i sentrum Dokumentasjonskrav: 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 <u>Tillatte maksimums høyder i sentrum i ulike områder:</u> **Sjøfronten**: Opp til 7 etasjer, maks 30 % av bebyggelsen innenfor hvert kvartal <u>Det stilles følgende krav til bebyggelsen i sjøfronten</u> 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.	Brutto etasjehøyde er inklusive overliggende etasjeskille <u>Beskrivelse av delområdene:</u> 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. 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.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
Utviklingsområde: opp til 9 etg., maks 20 % av bebyggelsen innenfor hvert kvartal/utbyggingsprosjekt. Det stilles følgende krav til bebyggelsen i utviklingsområdet: 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. **Kvartalsstrukturen**; 4 etasjer med en tilbaketrukker 5. etasje Det stilles følgende krav til bebyggelsen i kvartalsstrukturen: 1. I kvartalsstrukturen tillates det en generell byggehøyde på 4. etasjer, en tilbaketrukken 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.	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.
2.3.4 Akser – siktlinjer a) Følgende gater er definert som akser i sentrum og er markert i temakart for byrom og høyder. • Gårdsaleen • Rådhusgata • Byaksen • Nordre Frydenlund allé • Kjempenhøy	Aksene er i tillegg viktige tverrgående forbindelser for syklende og gående. 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

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) • Gatene skal beplantes med alléer. • Dersom det bebygges i kvartal som grenser til gater som skal beplantes, er utbygger ansvarlig for beplanting. Beplanting skal tas inn i utbyggingsavtalen.	
2.3.6 Parker og plasser a) **Generelt:** • 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. b) **Offentlige parker:** • 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. c) **Følgende parker og plasser er avsatt i sentrum og skal ikke bebygges:** 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	Definisjon: 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.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
9. Plass v/Håndtverkeren, KV. 12 10. Lykkentreff 11. Frydenlundparken 12. Rådhusparken d) **Plass ved Håndtverkeren- tilleggsbestemmelser.** 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 .	
2.3.7 Lekeareal for bolig i sentrum a) Kvartalslekeplasser i sentrum. Følgende offentlige byrom kan opparbeides til urbane byrom og kvartalslekeplasser for by-boligen. Dette gjelder for følgende byrom: 1. Torget, GP2 2. Paviljongparken GP1 3. Lykkentreff GP3 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 skal være del av reguleringssaken og utbyggingsavtalen. c) Kvartalslekeplassene skal ha en god estetisk og urban utforming og tilrettelegges for alle brukergrupper. d) Fargevalg på dekke og møblering skal følge opp intensjonen med Blåbyen. e) Plan for utforming og utbyggingsavtale/ bindende avtale for gjennomføring og ferdigstillelse skal være godkjent som del av byggesaken.	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.
2.3.8 Parkering a) Tidsbegrenset parkering: Åpne parkeringsplasser for publikum i sentrum skal ha felles tidsbegrenset bruk. b) HC- parkering: Det skal være tilstrekkelig antall p-plasser med rett utforming. Det skal dokumenteres i uteromsplan.	"Åpne" parkeringsplasser er plasser som alle kan benytte og kan være både private og offentlige. Dette kan være store og små parkeringsplasser og gateparkering.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.3.9 Støy i sentrumsområdene 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: a) Det skal dokumenteres i byggesaken at støykrav er ivaretatt. 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.	Behovet for ytterligere skjerping og detaljering av støykrav, samt avbøtende tiltak, skal vurderes i reguleringsplan eller byggesak.
2.3.10 Formingsveileder for Blåbyen a) Den til enhver tid gjeldende formingsveileder for sentrum skal følges. b) <u>Inntil formingsveileder er vedtatt gjelder følgende:</u> 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.	
2.3.11 Fargesetting av Blåbyen a) Den til enhver tid gjeldende palett og retningslinjer for fargesetting av Blåbyen skal følges.	Se "Retningslinjer for fargesetting av bygg på Sortland"

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
b) <u>Krav til fargesetting av nybygg:</u> 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 c) <u>Skrift på blå bunn</u> De til enhver tid gjeldende retningslinjer for skrift på blå bunn skal følges	- Alle nye bygninger i fokusområdet skal være med å forsterke identiteten til "Den blå byen" og føringene som ligger i det kunstneriske prosjektet. - Bygninger skal fargesettes ut i fra sin rolle og plassering i sentrum ihht retningslinjene.
2.3.12 Lysplan for sentrum Det skal utarbeides en lysplan for Sortland sentrum. I tillegg til å ivareta trafikksikkerhetsmessige hensyn skal lysplanen også være med å gi blåbyen et helhetlig og spennende utrykk som forsterker den kunstneriske opplevelsen av blåbyen.: 1. Trafikksikkerhet, opplevelse, estetikk, blåby, byens identitet og visuell effekt skal ivaretas. 2. Lyssetting av sentrum skal sees i sammenheng med lyssettig av Sortlandsbrua og hele sjøfronten.	

2.4 Sjøfronten

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.4.1 Generelle bestemmelser for sjøfronten. 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 Havneterminalen til Sørhamna b) <u>Ferdigstillelse av sjøfronten</u> Sjøfronten i alle nye utfyllingsområder mot sundet skal ferdigstilles. Opparbeidelse av sjøfronten med offentlig	Se gjeldende retningslinjer for sjøfronten.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
tilgjengelighet skal være ferdig før tiltaket gis brukstillatelse. c) Prinsipplan for sjøfronten Plassering av ulike aktiviteter, bredde og innhold skal følge prinsipplanen, med mindre det kan vises til en løsning som vil bli bedre for brukerne på sikt. **2.4.2 Utførelse, kvalitet og gjennomføring** a) Plastret fyllingsfront Dersom sjøfronten plastres skal det være en plan plastret fylling. Blokkstørrelse minimum Ø 0.5 m. b) Kaifront - 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 fendring. c) Pir - 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. d) Nedtrapping til sjøen Nedtrappingen skal være utformet i forhold til tiltenkt bruk og plassering langs sjøfronten. e) Sitteplasser - Hvileplassene skal plasseres der det er attraktivt å stoppe. - Maksimum avstand mellom hvileplasser er 100 m. f) Bakenforliggende områder skal ikke privatisere sjøfronten	For å oppnå en variert og innholdsrik sjøfront skal det legges inn "hendelser underveis" som vist på prinsipplanen. Dette kan være, utkikkspunkt, kunstprosjekt, bålplass, leskur, lekeskulpturer, fiskeplass, trapper ned til sjøen og lignende, Det skal tilstrebes variasjon langs sjøfronten. Nedtrapping: - Helningsgrad og materialbruk skal vurderes. - Konsekvenser av høy og lavvann skal vurderes, både i forhold til estetikk og brukelighet. Sitteplasser skal plasseres og utformes slik det er naturlig ut i fra klima, opplevelse og aktiviteter.
2.4.3 De ulike områdene langs sundet a) For utforming og innhold i de ulike områdene langs sundet, gjelder de til enhver tid gjeldende retningslinjene og prinsipplaner. b) Sentrum: - Det tillates ikke eksponerte steinfyllinger eller plastring i sentrum. - Avslutning mot sjøen skal være; kai, nedtrapping, strand eller bebyggelse rett i sjøen.	Se retningslinjer og prinsipplan for sjøfronten

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
- Opparbeidelsen av sjøfronten skal ha en urban utforming og være av høy kvalitet	
2.4.4 Havnepromenaden Det skal etableres havnepromenade i sentrum og langs Natstensøyra. 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. Havnepromanaden 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.	Se retningslinjer for sjøfronten, kapittel om Havnepromenaden Der materialbruk og utforming vil variere skal overgangen mellom ulike områder ivaretas spesielt Skilt skal plasseres der det er naturlig og behov, slik at Havnepromenaden inviterer til bruk Materialene skal være robuste, kraftige og naturlige. Tre, betong, granitt og stål. Utforming av havnepromenaden skal være med å forsterke Blåbyens estetiske utrykk Belysning, søppelkasser, benker og lignende skal legges i en møbleringssone utenfor gangsonen. 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. Belysning skal legges i stoppkant eller i lave pullerter

2.5 Offentlig og privat tjenesteyting

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.5.1 O01 –O06 Offentlig og privat tjenesteyting. Institusjoner 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). 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 Jf pbl §§ 11-9, pkt 5 og 11-10, pkt 3	
2.5.2 OT- Sortland kirke a) Det tillates kun HC-parkering på oppmerkede plasser innenfor kirkeporten. b) Det kan tillates oppført servicebygg for avfallshåndtering, utstyrslagring 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
2.6.1 Eksisterende gravplasser <u>GU1-GU4</u> 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.	Det forutsettes gjenbruk av GU 1-GU 3.

b) Det kan tillates oppføring av bygg inntil 10 m^2 for søppelhåndtering og redskapslagring. Maksimal gesimshøyde 3,5 m og mønehøyde 5,5 m. c) For GU2- v/Sortland kirke gjelder at bygget skal underordnes kirka i material og fargebruk. d) GU4 – Minnelunden er fredet etter kulturminneloven	

2.7 Fritids- og turistformål

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

2.8 Råstoffutvinning

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

2.9 Nærings- og forretningsområder

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
2.9.1 Plankrav **Generelle bestemmelser** 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 Vesterålsgate skal gjøres slik at de eksponeres positivt mot Vesterålsgata og ses i sammenheng med nærliggende bebyggelse langs gata. Det tillates ikke høye og tette gjerder mot Vesterålsgate. 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 Vesterålsgate eller sjøfronten som kan være skjemmende. 9. Dersom utbyggingen ligger ved en skolevei, skal trafikksikkerhet hele veien fra bolig til skole vurderes. Nødvendige tiltak for å ivareta dette skal være en del av reguleringsplan og utbyggingsavtale.	
2.9.2 Plankrav til det enkelte utbyggingsområde **N01 – N02 Vesterålen næringspark** • Området er avsatt til kontor, lettere industri, håndverks- og lagervirksomhet	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
• Før det gis igangsettingstillatelse til nye tiltak skal gang- og sykkelvei langs Markveien og Blåheiveien til Øvre Ånstadvei ferdigstilles. • Avbøtende tiltak mot friområdene: 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 forstyrring 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. **N01:** • G/S vei langs Markveien skal være etablert før det gis brukstillatelse til første bygg og anlegg i området. • Ved utbygging skal torvsjåen 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.	
N04 – Sør for Prestelva • 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.	
N20 – Utfylling nord for fergekaia på Strand • 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.
• 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.	
F20 Nord for bruhodet på Strand 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 bruksarel på maks 2000m2. d) Bruk av områdene til næring skal ikke hindre allmenn ferdsel langs sjøen	

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

Illustrasjon til N01-N02 – med buffersone mot Selneselva .



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

2.10 Kombinerte områder

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
2.10.1 Generelle bestemmelser: Alle bestemmelsene i 2.9.1 gjelder uavkortet for de kombinerte områder**.** <u>For storhandel gjelder følgende:</u> a) Virksomheten skal ha et bruksareal for forretning på 1500m2 – 3000m2. (Det tillates ikke forretninger under 1500m2) b) Forretninger skal ha en markedsdekning ut over kommunegrensen. c) Varegrupper som ikke tillates: dagligvare (52.11), vin og brennevin (52.251) 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) e) Det tillates kun etablering av 2 storhandelskonsept totalt sett utenfor sentrum i planperioden. f) Etableringen skal ikke ha negativ effekt på byutviklingen. Dette skal dokumenteres i analyse. g) Det skal dokumenteres tilgjengelighet for gående/syklende, trafikksikkerhet, kapasitet på veinettet og miljøvirkningen av økt	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
trafikk. **2.10.2 Definisjoner:** **Offentlig privat tjenesteyting (OT)** Formålet offentlig omfatter arealer og bygninger for forskjellig former for privat eller offentlig tjenesteyting (som barnehage, institusjon, helsehus). **Næring (N):** Begrepet næringsformål omfatter blant annet kontor, industri-, håndverks- og lagervirksomhet, og øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål. **Forretning (F):** Formålet omfatter arealer og bygninger for detaljhandel. Hovedsakelig *til private sluttbrukere.* **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. **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. **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.	

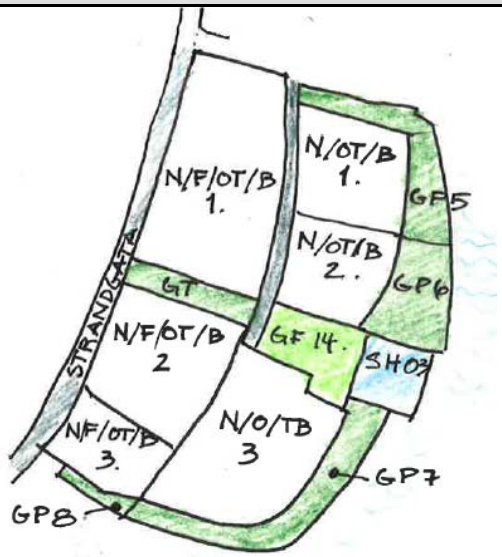
Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
2.10.3 Bestemmelser til de enkelte planområdene:	
N/F 1-Ånstadsjøen a) Området er avsatt for å sikre utvidelsesmuligheter for eksisterende og ny næring og forretning. b) Følgende gjelder for forretningsformålet: a. Varegruppe: plasskrevende varer. b. Det tillates nytt 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.	
N/F 2 Nord for Selneselva • Området er avsatt til nye nærings- og handelsareal gjennom utfylling i sjø • Følgende gjelder for forretningsformålet: o Varegruppe: plasskrevende varer. o Det tillates totalt bruksareal til forretning på maks 5000m2. o Det tillates enkeltbygg med et bruksareal på maks 3000m2. o 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 næring- 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.
N/F 3 Utfylling nord for Sortlandsbrua a) Området er avsatt til næring- og handelsareal gjennom utfylling i sjø b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 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. c) Det tillates ikke utfylling og massedeponering på N/F 2 før området er regulert.	
N/F 4 Sør for Sortlandsbrua. a) Området er avsatt til næring- og handelsareal b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Plasskrevende varer med bruksareal til forretning på maks 2000m2.	
N/F 5 Vest for Kystvakta a) Området er avsatt til næring- og handelsareal b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Varegruppe og størrelse: 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	
N/F 6 Vest for Sortland Havn a) Området er avsatt til næring- og handelsareal b) Videre utbygging forutsetter oppgradering av krysset FV82 og Havnegata c) Følgende gjelder for forretningsarealet: Varegruppe og størrelse:	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
1. Plasskrevende varer og storhandel 2. Totalt bruksareal til forretning for plasskrevende varer og storhandel: 3000m2.	
N/F 7 Kvartal 1 a) Området er avsatt til næring- og handelsareal b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 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.	
N/F 8 Nord for Sørhamna a) Området er avsatt til næring- og handelsareal b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 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.	
N/F 9 Strandskogjordet a) Området er avsatt til næring- og handelsareal b) Følgende gjelder for forretningsarealet: Varegruppe og størrelse: 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.
N/F 10 Utvidelse av Strandskog næringsområde i sjø. a) Området er avsatt til næring- og handelsareal og skal brukes til utvidelse av eksisterende næringer b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Varegruppe: plasskrevende varer. 2. Størrelse: nytt bruksareal til forretning på maks 1000m2. a) Før utbygging skal ny adkomstvei og kryss FV.82 etableres sør for området. 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.	
Natsteinsøyra **Generelle bestemmelser** • 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.	
N/OT /F /B 1 Natsteinsøyra nordvestre del a) Området er avsatt til bolig, forretning, offentlig tjenesteyting og næring. b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Varegruppe: plasskrevende varer og storhandel. 2. Størrelse: Totalt bruksareal til forretning: 6000m2. Av dette kan maksimalt 3000m2 benyttes til storhandel. c) Behov for Helsehus og barnehage skal vurderes i reguleringplan-arbeidet. d) Området skal reguleres slik at GT skal inkluderes i reguleringsplanen. GT	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for området. e) Områdene skal ha en relativt høy utnyttelse og gode kvaliteter for boliger, forretnings- og publikumsformål. 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. **N/F/OT /B/ 2-3 Natsteinsøyra sørvestlige del** a) Områdene er avsatt til bolig, forretning, offentlig tjenesteyting og næring. b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Varegruppe: plasskrevende varer og storhandel. 2. Størrelse: Totalt bruksareal til forretning: 6000m2, av dette kan maksimalt 3000m2 benyttes til storhandel. 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. d) GP 8 skal inkluderes i reguleringsplanen for N/OT/B 3, og være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for dette området. 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.	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
	
N/F 20 Strand sentrum a) Området er avsatt til næring- og forretningsareal b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Varegruppe: dagligvare. 2. Det tillates totalt bruksareal til dagligvareforretning på 1500m2	

Idrettsanlegg

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.10.4 I01 Skianlegg 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.	Anlegget skal ikke være til vesentlig hinder for dyr på beite i sommerhalvåret. Etablering av anlegget forutsetter utvidelse av parkering. Ved store arrangementer bør det legges opp til samarbeid med campingplass for å løse parkeringsbehovet. Flerbruk kan f.eks. være asfaltert rulleskiløypetrasé som er universelt utformet.
2.10.5 IO2 Sortland idrettspark 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 tilfredsstille 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
3.1.1 Generelt **Byggeskikk og estetikk** Planens estetikkbestemmelser gjelder også for etablering av trafoer og andre bygg og anlegg for samferdsel og teknisk infrastruktur.	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.
3.1.2 Overføringsanlegg/kabler Ved etablering av nye anlegg, samt ombygging/endring av eksisterende, tillates det ikke luftstrekk i boligområder, fritidsboligområder eller for øvrig i tettbygde strøk. Jf pbl §11-10, pkt 2 Trafoer: Plassering skal som hovedregel lokaliseres/innarbeides i ordinære reguleringsplan-prosesser. Skal integreres i bebyggelsen	
3.1.3 Master 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 èn enkeltaktør. Jf pbl § 11-9, pkt 6	**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.

3.2 Veg, vann og avløp

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
3.2.1 Generelt Kommunens normer for vei, vann og avløp skal benyttes. Før disse er utarbeidet, skal SVV normer benyttes . Jf pbl §§ 11-9, pkt 5 og 11-10, pkt 2	
3.2.2 Samferdselsanlegg <u>Fellesbestemmelser til samferdselsanlegg</u> Vegene innenfor planområdet er klassifisert i følgende vegtyper: 1. Riks og fylkesveger 2. Kommunale veger a) Hovedveger b) Samleveger c) Lokalveger d) Sentrumsgater Alle riks- fylkes- og kommunale veger skal dimensjoneres etter SVV håndbøker.	Strukturen gir føringer for utarbeiding av hovedplan vei. Det forutsettes at krav til utforming er i henhold til vegklassifisering som fremgår av plankartet.
3.2.3 Nye kjøreveger og g/s-veger 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. Jf pbl § 11-9, pkt 1	
3.2.4 Ladestasjoner Det skal etableres ladeannlegg på alle offentlige parkeringsplasser med plass til over 50 biler.	

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

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
a) Parkeringsplassene skal ha informasjonsskilt som viser friområdet og graden av tilgjengelighet. Det skal avsettes hc- parkeringsplass. b) Følgende nye parkeringsplasser avsettes: - Muningssletta - Prestelva - Kringelneset c) Følgende p-plasser utvides - Skibua - Selnes kirkegård - Lamarka skole	
3.2.6 Infomasjonsområder SI 01 og SI 20 er avsatt til informasjonsområder for besøkende ved hovedinnfartsveiene til Sortland. a) Informasjonsområdene skal være godt synlig med enkel og intuitiv avkjøring. b) Det tillates ikke overnatting på informasjonsområdene, og de kan ha tidsbegrenset parkering. c) Informasjonsområdene skal ha en helhetlig og god utforming som ivaretar blåbyens profil. d) Utforming skal være slik at det skaper gode oppholdssoner i forhold til klima og utsikt og ha god avslutning mot sjøen.	Informasjonsområdene skal inneholde oppdatert informasjon, søppelkasser, benker og være universelt utformet.

4 Grønnstruktur

4.1 Grønnstruktur. Turdrag, friområder og parker

<table>
<tr><th>Bestemmelser</th><th>Beskrivelse/forklaring</th></tr>
<tr><td>

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 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:

<table>
<tr><td>GF 1</td><td>Selneselva</td><td>Rekreasjon, viktig forbindelse til marka</td></tr>
<tr><td>GF 2</td><td>Øvre Selnes</td><td>Sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 3</td><td>Røslyngveien nærmiljøanlegg.</td><td>Sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 4</td><td>Skytterhaugen</td><td>Natur og rekreasjonsområde</td></tr>
<tr><td>GF 5</td><td>Nattmålsveien friområde</td><td>Natur og rekreasjonsområde</td></tr>
<tr><td>GF 6</td><td>Oppslåttveien nærmiljøanlegg</td><td>Sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 7</td><td>Grusbanen</td><td>Sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 8</td><td>Skoleparken- naturpark</td><td>Opparbeidet m/lavo, akeb. mm</td></tr>
<tr><td>GF 9</td><td>Skolekvartalet,</td><td>Sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 10</td><td>Frydenlundparken vest</td><td>Sentralt lekefelt og ballbaner</td></tr>
<tr><td>GF 11</td><td>Rundheia</td><td>Ski- og akebakke.</td></tr>
<tr><td>GF 12</td><td>Bjørklundparken</td><td>Nærmiljøanlegg, Sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 13</td><td>Lamarka Nord- nytt lekefelt</td><td>Del av sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 14</td><td>Natsteinsøyra – nytt lekefelt</td><td>Sentralt lekefelt og park</td></tr>
<tr><td>GF 15</td><td>Lamarka Skole</td><td>Skoleplass og sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 16</td><td>Skjellbakken</td><td>Naturområde,ski, ake m/lys</td></tr>
<tr><td>GF 20</td><td>Strand skole</td><td>Skoleplass. Sentralt lekefelt.</td></tr>
<tr><td>GF 21</td><td>Strand barnehage</td><td></td></tr>
<tr><td>GF 22</td><td>Mayabergveien 1</td><td>Del av sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 23</td><td>Mayabergveien 2</td><td>Del av sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 24</td><td>Ski- og akebakke</td><td>Naturområde,ski- og akebakke</td></tr>
</table>

B) **Parker- GP**

- Er opparbeidede parker og torg

</td><td>Det sikrer ikke allmenn tilgjengelighet, før det offentlige har ervervet slik rett.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>Bestemmelser</th><th>Beskrivelse/forklaring</th></tr>
<tr><td>

- 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.

Følgende parker og torg er avsatt i planen:

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

C) Turdrag- GT

Er grønne forbindelseslinjer som skal sikre sammenhenger atkomst til marka, sjøen, friområder og parker.

Følgende nye turdrag er avsatt i planen:

GT 1	Selneselva	Turdrag/rekreasjonsområde.
GT 2	Prestelva	Turdrag/grønn korridor

d) Naturområde- GN

Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Det tillates avbøtende tiltak for å ivareta reindriftsnæringen.

</td><td></td></tr>
<tr><td>

4.1.2 Generelle kriterier

a) Eksisterende trær og annen vegetasjon i grøntstrukturen skal i størst mulig grad ivaretas og utnyttes til klimavern og lek.

b) Lekearealene skal i størst mulig grad samordnes med overordnet grønnstruktur for å sikre et sammenhengende vegetasjonsbelte.

c) Hvis grønnstrukturen omdisponeres til annet formål skal det skaffes fullverdig erstatning i nærområdet, se rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.

d) Tilrettelegging: Turområder skal i størst mulig grad være tilrettelagt for flest mulig brukergrupper.

e) Følge områder skal være universelt utformet:
- Lysløypa fra Skibua til Prestelva
- Selnesstien

</td><td>Plan for utforming og opparbeidelse
Kommunen kan be om egen plan for utforming, møblering og opparbeidelse av friområder.</td></tr>
</table>

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
- Kringelneset: Fra parkeringsplassen i Steinbruddet til Kringelfjæra f) Utbygger har ansvar for opparbeidelse av påkrevd grønnstruktur, herunder sandlekeplass, kvartals-lekeplass og annet fellesareal. 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.	
4.1.3 Lekeareal 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. 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. c) Arealene skal ha trafikksikker adkomst, være solvendt og skjermet for støy, fare, vind og luftforurensning. d) Lekeareal skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse. e) Utforming og innhold i lekeplassene skal gjøres i henhold til de kommunale retningslinjene. • Sandlekeplass: Min 100 m2, maks 50 m. fra boligen, for maks 30 boenheter. • Kvartalslekefelt: Min areal 1.5 daa, maks 200 m. fra boligen • Sentralt lekefelt: Min 5daa (2X2.5 daa), maks 500 m. fra boligen. h) Følgende områder er avsatt til sentrale lekefelt og skal opparbeides ihht retningslinjene: GF 2: Øvre Selnes GF 3: Røslyngveien lekefelt GF 6: Oppslåttveien nærmiljøanlegg GF 7: Grusbanen GF 8: Skoleparken	De til enhver tid gjeldende retningslinjer for lekeareal skal følges.

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
4.2.1 Skiløypeløypetraseer ned i bebyggelsen Følgende forbindelser er avsatt til tursti og lysløype: 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 - 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
4.3.1 Tverrgående forbindelseslinjer Tydelige grønne forbindelseslinjer til marka skal etableres for gående og syklende, med spesiell fokus på krysningspunkt på følgende strekninger: 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 (Munningssletta sør)	Jf. Temakart Grønt
4.3.2 Bruk av Sortlandsmarka, inkludert elvene Gapahuker, lavoer og bålplasser som settes opp i Sortlandsmarka skal ikke privatiseres, men kunne benyttes av alle og være universelt utformet der det er relevant.	
4.2.3. Bestemmelser for enkeltområder <u>GF1 Selnesstien.</u> - 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. <u>GT og GT2 (Selnesstien , langs elva)</u> - 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. <u>GF 8 Skoleparken</u>. - 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.	Avbøtende tiltak mot Vestmarka næringspark, se pkt. 2.9.2 N02-N03

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

5.1 Generelt om LNF/LNFR

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
5.1.1 LNF og LNFR Innenfor områdene merket LNF og LNFR tillates ikke spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse, da det foreligger viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser. Tillatelse til tiltak som skal fremme allment friluftsliv som eksempelvis gapahuker o.l. kan tillates etter nærmere vurdering. I arealdisponeringen skal det tas særskilte hensyn til områder definert som *kjerneområder i landbruket*. Innenfor Byplan er disse vist med egen hensynssone på plankartet.	**Definisjon** 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.
5.1.2 Landbruk pluss 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. Denne planens øvrige bestemmelser knyttet til bl.a utforming, plankrav, hensynet til omgivelsene mm kommer imidlertid til anvendelse.	Miljøverndepartementets veileder "Plan- og bygningsloven og landbruk pluss" skal legges til grunn i fortolkningen om tiltak er å anse som landbrukstilknyttet næringsvirksomhet eller ikke.
5.1.3 Næringstilknytta bebyggelse Det kan tillates oppført kårbolig på bruk i selvstendig drift. Slik bebyggelse skal plasseres i gårdens tun. Nye driftsbygninger skal plasseres i tilknytning til eksisterende bygningsmasse på gården. Nybygg og tilbygg skal tilpasses eksisterende bygningsmiljøer og landskapet	
5.1.4 Eksisterende bebyggelse i LNF/LNFR 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.	

6 Sjø, vassdrag og strandsone

6.1 Områder i og langs vassdrag

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
6.1.1 Forbud og plankrav langs vassdrag **Selneselva og Prestelva:** 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 torvsjåen flyttes til Selneselva. d) De naturlige elveløpene skal bevares ved utbygging av Ånstad næringspark og videreutvikling av Vestmarka Næringsområde. **Mindre elver og bekkedrag:** a) Det skal avsettes en buffersone på 10 m. ved mindre vassdrag, av hensyn til flom og erusjon. **Tiltak etter vannressursloven:** 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. Jfr. Pbl. §§ 11-9, pkt 1 og 11-11, pkt 5.	

6.2 Områder i og langs sjø

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
6.2.1 Småbåthavn **a) Følgende områder avsettes til småbåthavn/gjestehavn:** SH01, SH02, SH03, og SH20 Det stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan ved nybygging eller utvidelse.	

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
b) Plankrav til den enkelte småbåthavn: • SH01: Utvidelse av småbåthavna skal utformes slik at kvaliteter i eksisterende turistnæring ikke forringes betraktelig. • SH02: er avsatt til gjestehavn. • SH03: (Natsteinsøyra) området kan nyttes til småbåthavn/sjøretta aktivitet som badestrand med mer. Aktiviteten skal samordnes med øvrig aktivitet i parkbeltet mot sjøen på Natsteinsøyra. • SH20 Strand fergeleie/småbåthavn tillater følgende bruk : småbåthavn, beredskapsformål og enkel næringsvirksomhet knyttet opp mot småbåthavna. o SI20- portal til Sortland/turistinformasjon, utsikts/aktivitetspunkt skal tas med i reguleringsplanen. Grensen mellom disse to formålene kan justeres. o 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. o Området er svært eksponert i Sortlandssundet og skal ha en god estetisk utforming mot sjøen Retningslinjer for sjøfronten gjelder. - Plandelt gangforbindelse fra skole boligområder øst for RV 85. skal være ferdigstillt før SH20 kan tas i bruk.	
6.2.2 Naturlig fjære 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
7.1.1 Fareområder **a) Tankanlegg:** - Det tillates ikke boligbebyggelse innen hensynssonen til tankanlegget - Ved andre tiltak innen hansynssonen, skal tiltaket utredes og avklares spesielt	**Generelt om fareområder** For nye utbyggingsområder der det foreligger kjent kunnskap om potensiell fare, er det lagt på en egen hensynssone for fare på plankartet, **Snøskred** Jf. aktsomhetskart for snøskred som er publisert av NVE.
7.1.2 Forurenset grunn	Forurenset grunn innenfor planområdet fremkommer i ROS-analysen.

Sone med særlig hensyn

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

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
7.1.3 Bestemmelser for hensynssonene I hensynssoner gjelder hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Det kan være angitt flere soner for samme areal. Ved planarbeider som kan berøre hensynssonene skal landskapskvaliteter og viktige sammenhenger i grønnstruktur for fauna og flora være en viktig premiss for planarbeidet. Konsekvensene for naturmiljø utredes ved planlegging.	Tillatelse til tiltak som skal fremme allment friluftsliv som eksempelvis gapahuker med mer kan tillates, disse skal holdes åpne for allmenheten.
7.1.4 Hensynsone landbruk H510 Innenfor området angitt som Kjerneområdet gjelder følgende: • I dette sammenhengende landbruksområdet skal landbrukets ressursgrunnlag, herunder jordressursene, vernes om i et langsiktig perspektiv. • Det skal utøves en streng forvaltningspraksis hvor muligheten	Kjerneområde landbruk Hensynssonen definerer hvilke landbruksarealer som har størst verdi innenfor Byplangrensene, og som derfor skal ha et spesielt og

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
for framtidig matproduksjon og i hensyn til verdifulle områder for landbrukets kulturlandskap skal være tungtveiende.	langsiktig vern i arealforvaltningen.
7.1.5 Hensynsone bevaring kulturmiljø H570 Innenfor området angitt som hensynsone H570 Kulturmiljø jf. Pbl. § 11-9 nr. 7 områder vist med hensynsone H570 gjelder følgende: Verneverdige bygninger skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes. Kommunen kan stille krav om faglige begrunnelser for løsningene som velges. 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. 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. 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. <u>Bavaringsverdig bebyggelse :</u> Høyde og utforming på nybygg må vurderes i forhold til kulturminnet. Nybygg skal utformes slik at det hensyntar og bevarer kulturminnets kvalitet. Bygg og bygningsmiljøer avsatt til bevaring i planen: - Sortland hovedgård - Kv. 20. Trehusbebyggelsen - Kv 20. Den gamle telegrafen - Kv 27. Rødbrygga og Kvitbrygga - Kv.18. Bakerikvartalet - Kv 15. Myhregården - Kv. 13. Søndre bygningsrekke - Rødskolen, Skolekvartalet - Uhre-eiendommen på Selnes	Ved utbedring av verneverdig bebyggelse kan bygninger tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie. Eldre bygningsdeler bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng.

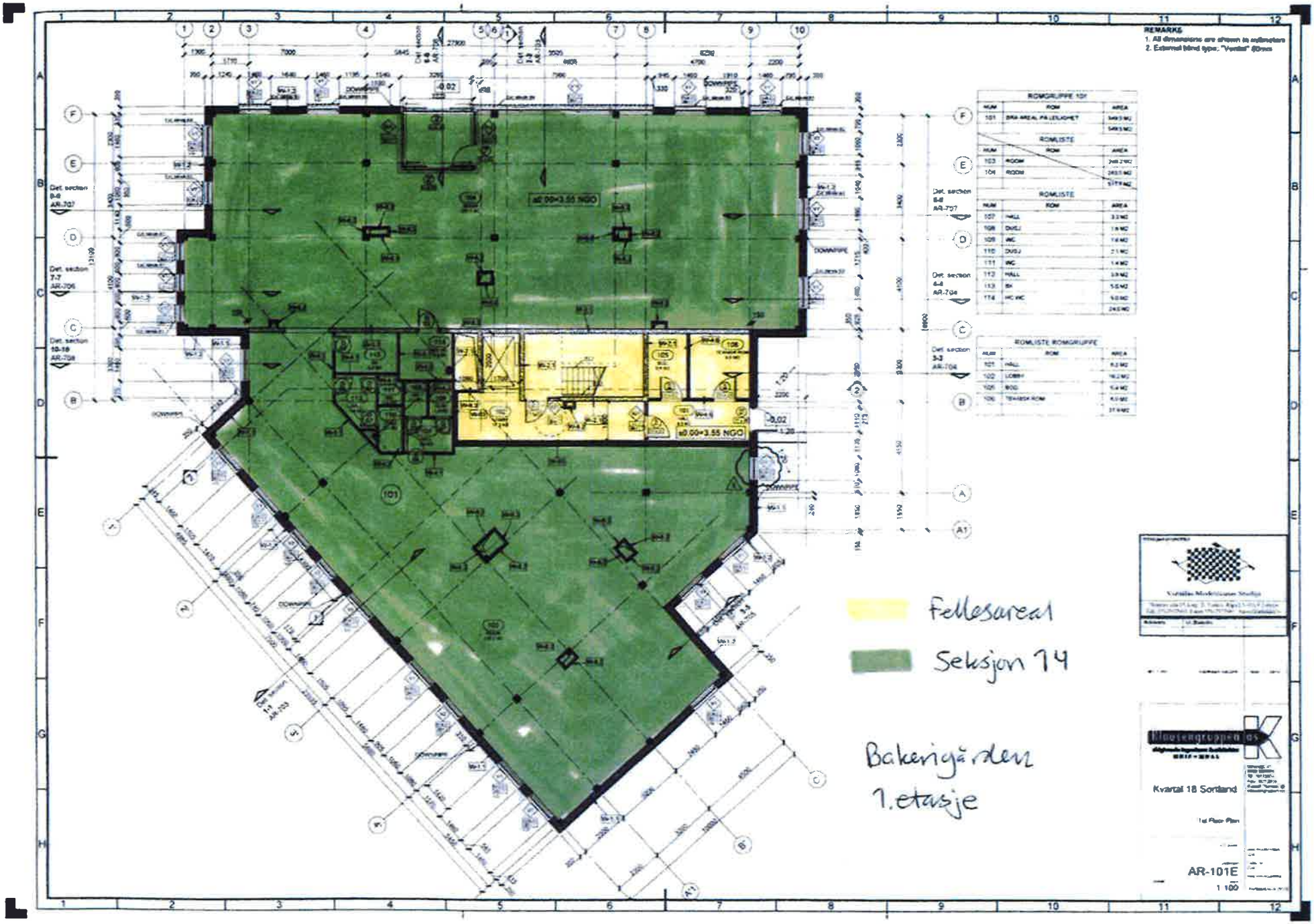
Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
- Parkveien se pkt 2.2.5 - Naustene og fjæra sør for Natsteinsøyra	
7.1.6 Rødskolen i Skolekvartalet • Rødskolen gis lokalt vern. • Vernestatusen kan vurderes dersom det er behov for dette arealet som del av en helhetlig utvidelse av VGS. • Dette forutsettes avklart innenfor en 4 års periode. Etter 4 år skal Rødskolen igjen ha status som lokalt vernet bygning.	

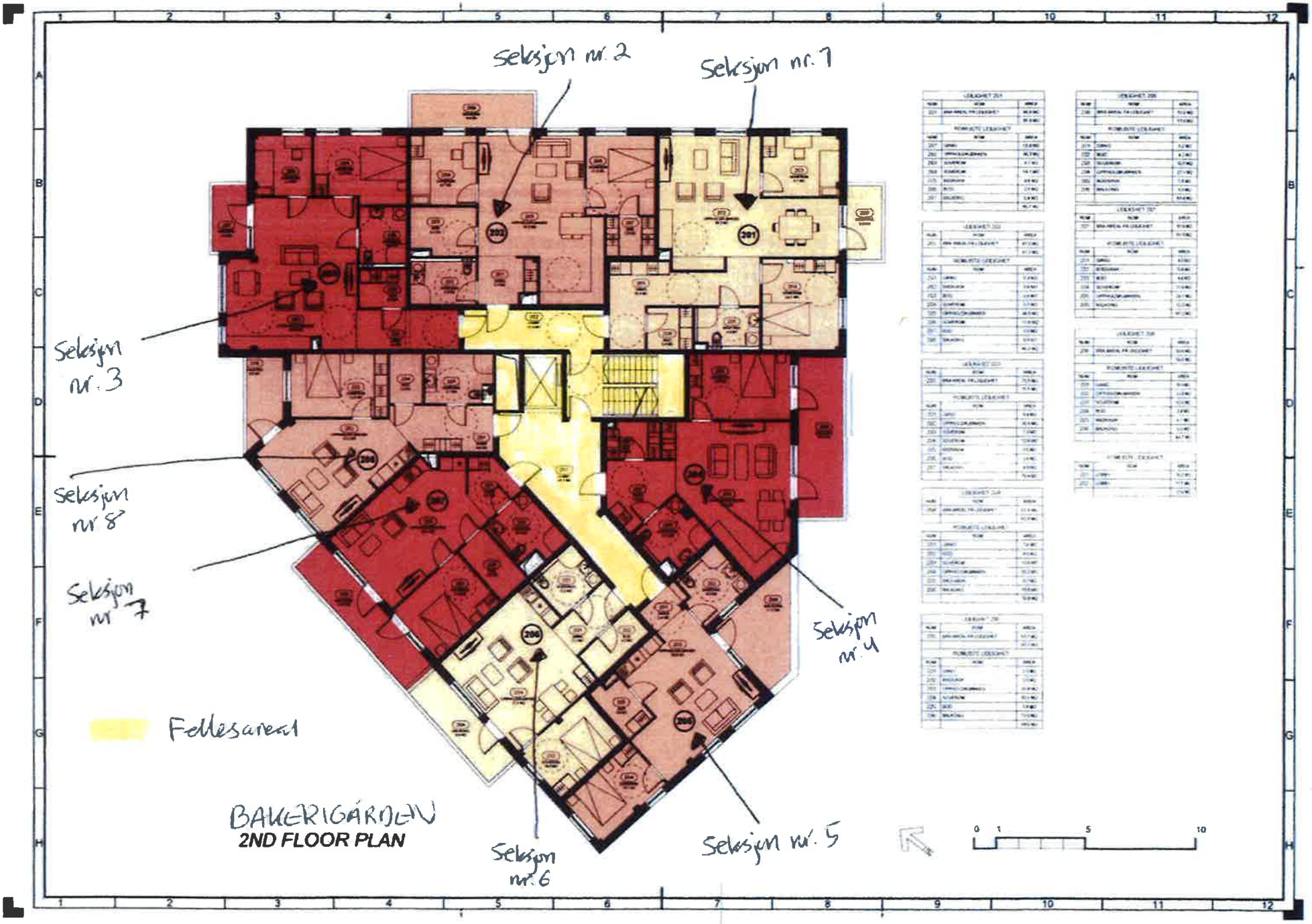
7.2 Sone for båndlegging

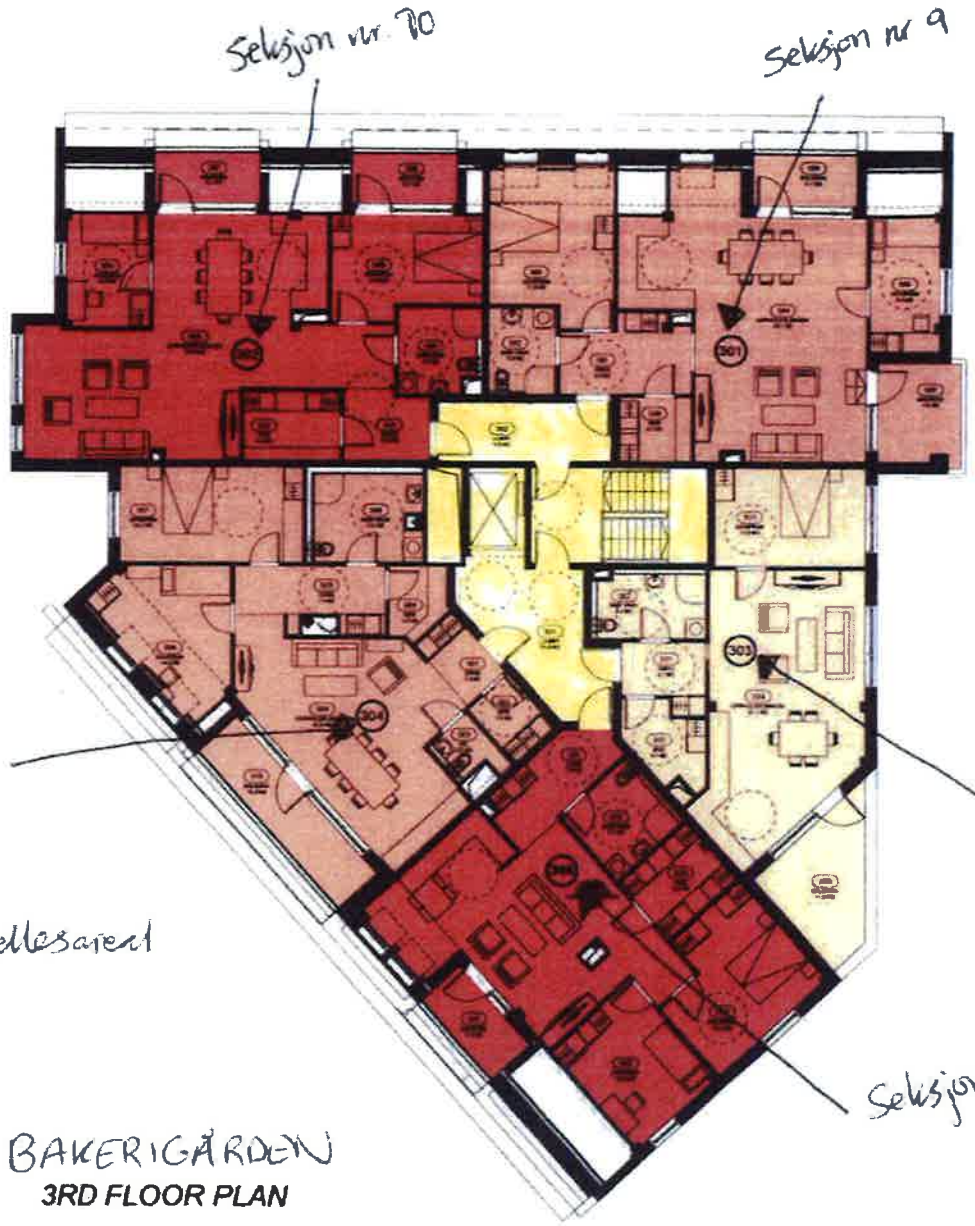
Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
7.2.1 Båndlegging for fredning etter kulturminneloven 1. Sortland Rådhus med parkanlegg. 2. Minnelunden	

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		

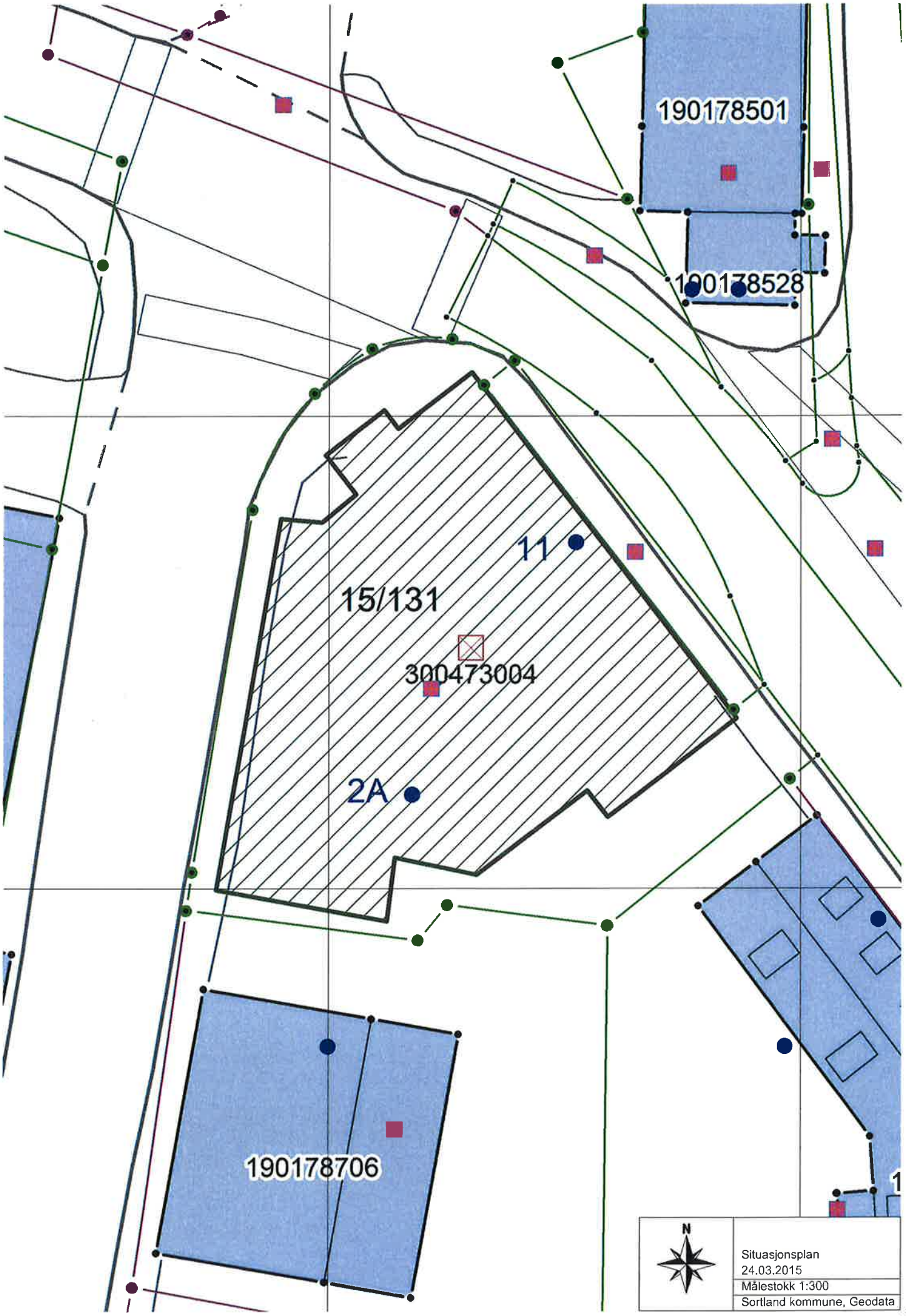

REMARKS
1. All dimensions are shown in millimeters
2. External blind type: "Venitel" 89mm
ROMGRUPPE 101
ROMLISTE
ROMLISTE
ROMLISTE ROMGRUPPE
Fellesareal
Seksjon 74
Bakerigården
1. etasje
Kvartal 18 Sørland
1st Floor Plan
AR-101E
1:100

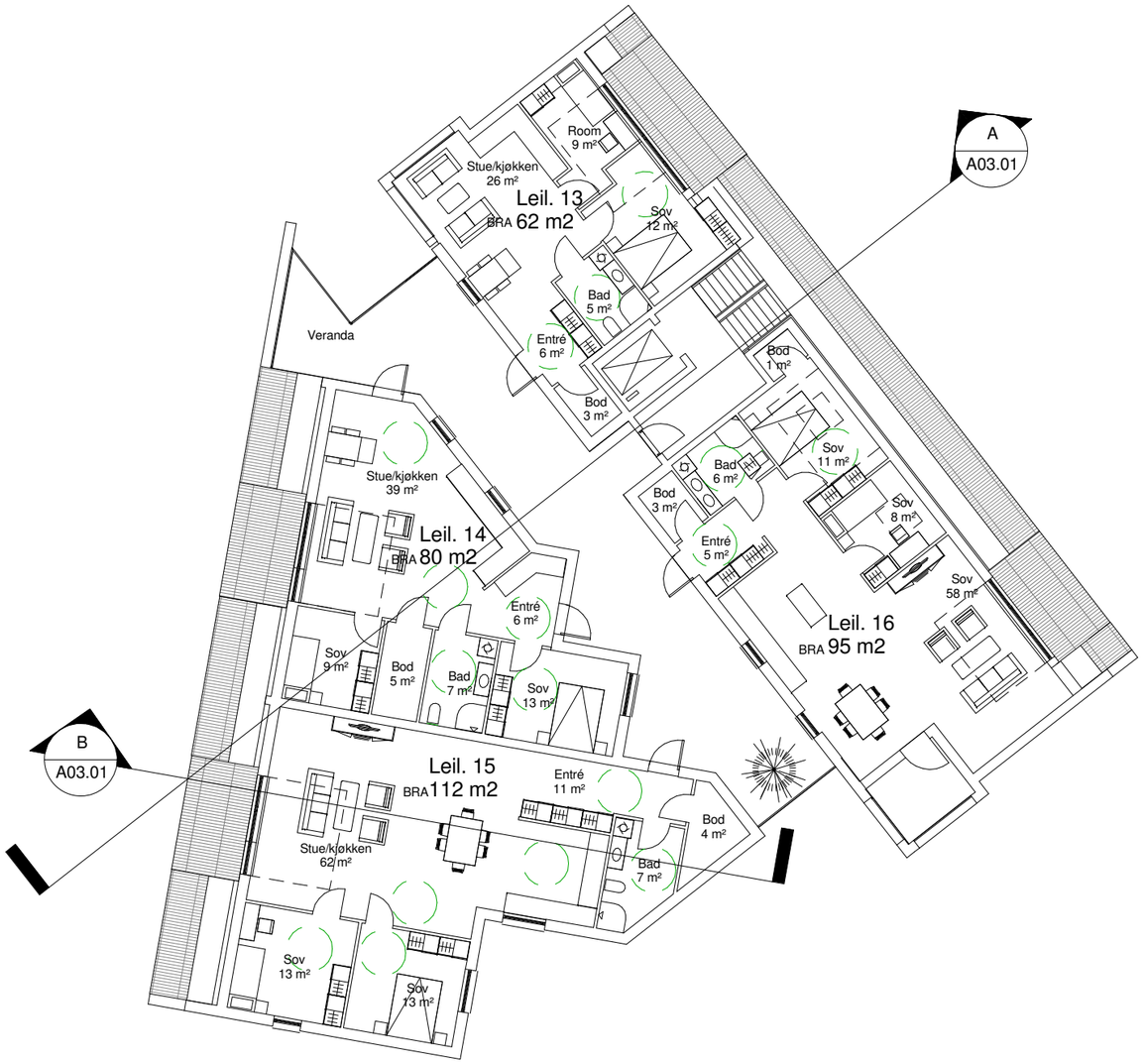

Seksjon nr. 2
Seksjon nr. 7
Seksjon nr. 3
Seksjon nr 8
Seksjon nr 7
Seksjon nr 4
Seksjon nr. 6
Seksjon nr. 5
Fellesareal
BAKERIGÅRDEN
2ND FLOOR PLAN
0 1 5 10



BAKERIGÅRDEN

3RD FLOOR PLAN


190178501
190178528
11
15/131
300473004
2A
190178706
N
Situasjonsplan
24.03.2015
Målestokk 1:300
Sortland kommune, Geodata



04 etg.
1 : 200

Prosjekt
Kvartal 18 Sortland

Rev. Index.	Rev. Nr.	Fag	Tegn. nr
		A	A02.04

Rev Nr.	Beskrivelse	-	Dato	EK	SK

Tegningsstatus
Rammesøknad

Prosjekterende
solem:arkitektur

Byggherre
Georg Abel Ellingsen

Prosj. Nr.	Prosjekt
09.103	Kvartal 18 Sortland

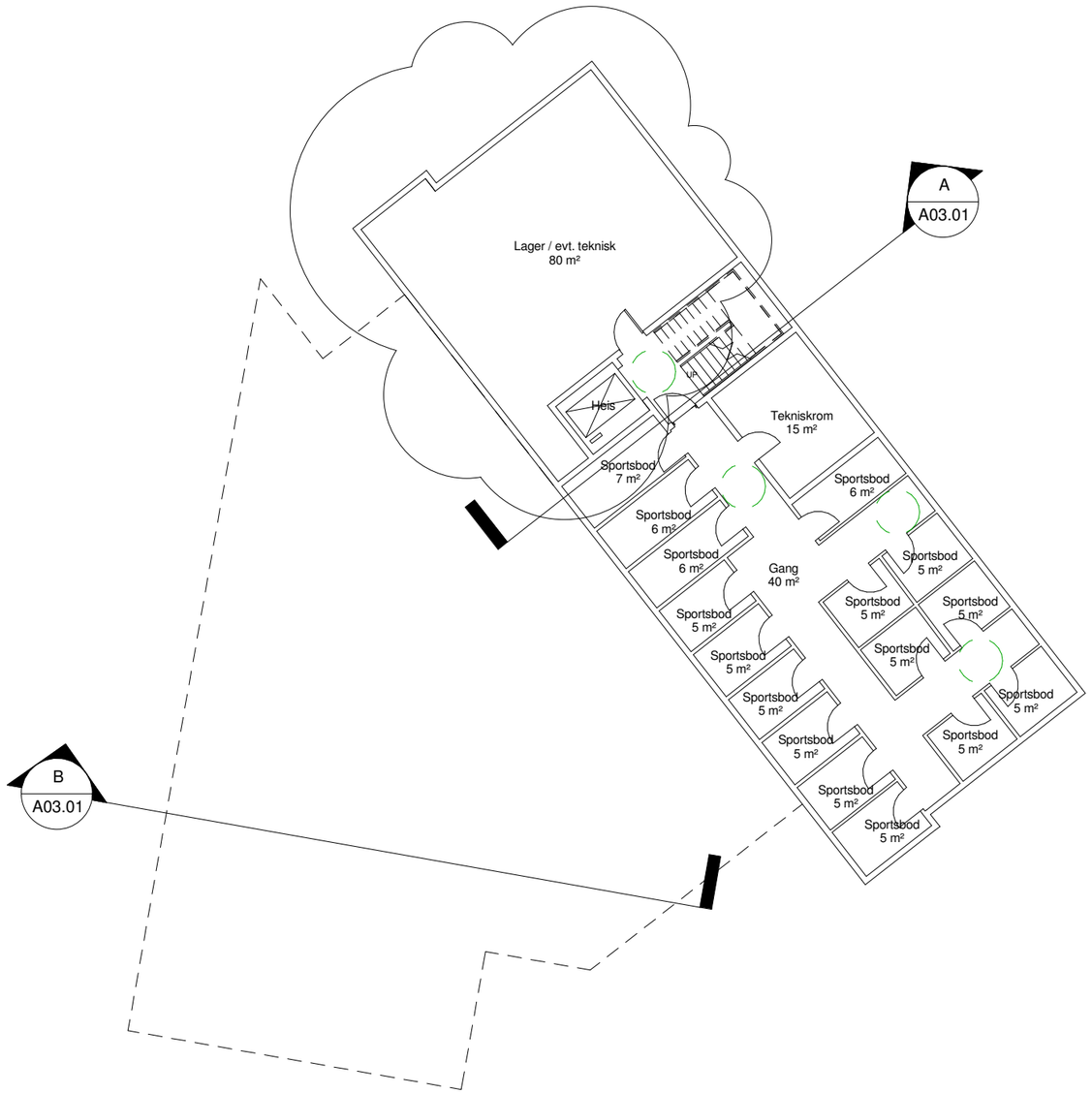
Tittel
Plan 04 etg.

Dato	Målestokk
19.08.11	1 : 200

Underlag: Fag	Tegn. Nr.	Rev. Index.	Rev. Nr.
		.	.

Saksb.	Egenkontroll	Sidemannskontroll	Tverrfaglig kontroll
lg	snh		

Fag	Tegn. nr	Rev. Index.	Rev. Nr.
A	A02.04	.	



Kjeller
1 : 200

Prosjekt
Kvartal 18 Sortland

Rev. Index.	Rev. Nr.	Fag	Tegn. nr
	B	A	A02.00

Rev Nr.	Beskrivelse	Dato	EK	SK
B	Lagerlokale	30.08.11		snh
A	Antall boder	23.08.11	-	snh

Tegningsstatus
Rammesøknad

Prosjekterende
solem:arkitektur

Byggherre
Georg Abel Ellingsen

Prosj. Nr.	Prosjekt
09.103	Kvartal 18 Sortland

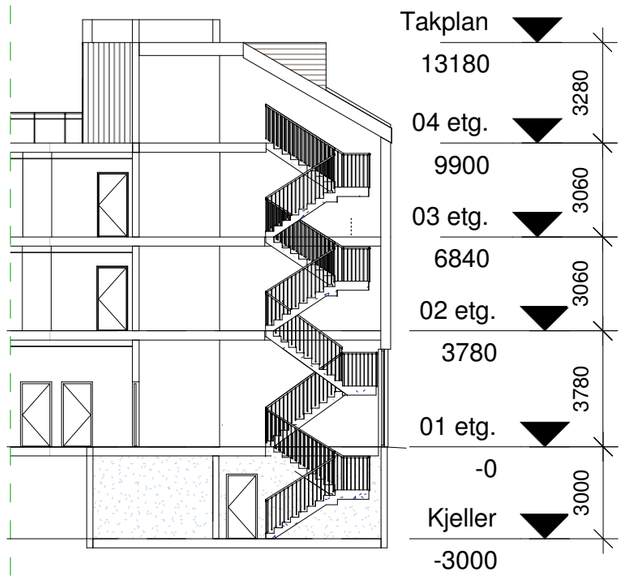
Tittel
Kjeller

Dato	Målestokk
19.08.11	1 : 200

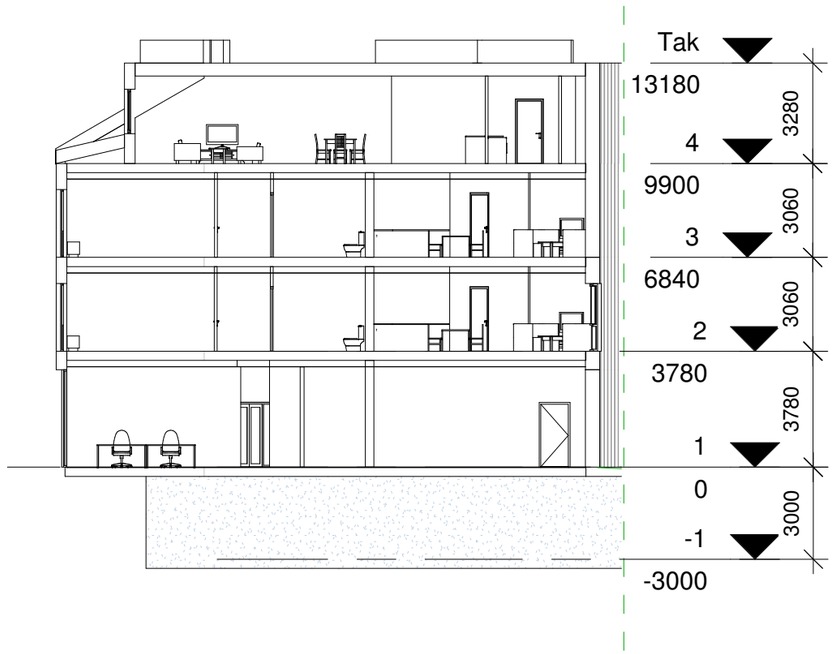
Underlag: Fag	Tegn. Nr.	Rev. Index.	Rev. Nr.
.	.	.	.

Saksb.	Egenkontroll	Sidemannskontroll	Tverrfaglig kontroll
lg	snh	.	

Fag	Tegn. nr	Rev. Index.	Rev. Nr.
A	A02.00	.	B



Snitt A-A
1 : 200



Snitt B-B
1 : 200

Prosjekt
Kvartal 18 Sortland

Rev. Index.	Rev. Nr.	Fag	Tegn. nr
		A	A03.01

Rev Nr.	Beskrivelse	-	Dato	EK	SK

Tegningsstatus
Rammesøknad

Prosjekterende
solem:arkitektur

Byggherre
Georg Abel Ellingsen

Prosj. Nr.	Prosjekt
09.103	Kvartal 18 Sortland

Tittel
Snitt A-A og Snitt B-B

Dato	Målestokk
25.08.11	1 : 200

Underlag: Fag	Tegn. Nr.	Rev. Index.	Rev. Nr.
.	.	.	.

Saksb.	Egenkontroll	Sidemannskontroll	Tverrfaglig kontroll
lg	snh	.	

Fag	Tegn. nr	Rev. Index.	Rev. Nr.
A	A03.01	.	



Fasade vest
1 : 200



Fasade nordøst
1 : 200



Fasade sørøst
1 : 200

Prosjekt
Kvartal 18 Sortland

Rev. Index.	Rev. Nr.	Fag	Tegn. nr
		A	A04.02

Rev Nr.	Beskrivelse	-	Dato	EK	SK

Tegningsstatus
Rammesøknad

Prosjekterende
solem:arkitektur

Byggherre
Georg Abel Ellingsen

Prosj. Nr.	Prosjekt
09.103	Kvartal 18 Sortland

Tittel
Fasader V, NØ og SØ

Dato	Målestokk
05.09.11	1 : 200

Underlag: Fag	Tegn. Nr.	Rev. Index.	Rev. Nr.
		.	.

Saksb.	Egenkontroll	Sidemannskontroll	Tverrfaglig kontroll
lg	snh		

Fag	Tegn. nr	Rev. Index.	Rev. Nr.
A	A04.02	.	

SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.: 11/1474
Dok.nr: 2
Arkiv: GNR-15/235
Saksbehandler: Eskild Brønlund
Dato: 15.11.2011

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE I KVARTAL 18 - GNR. 15, BNR. 235.

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
097/11	Formannskapet	01.12.2011

INNSTILLING
Formannskapet vedtar:
Søknad mottatt 23.09.11 om rammetillatelse for oppføring av bolig- og forretningsbygg på eiendommen gnr. 15, bnr. 235 godkjennes på vilkår om:

- Vilkår i utbyggingsavtalen etterkommes – jf. reguleringsplan for kv. 18.
- Før utbyggingen settes i gang skal det foreligge godkjent detaljert utomhusplan – jf. rekkefølgekravene § 7-1.
- Før utbyggingen settes i gang skal det foreligge tinglyst avtale for dekning av private parkeringsplassen utenfor kvartalet – jf. vurdering i saken.
- 16 parkeringsplasser pluss en HC-parkering dekkes i gårdsrommet – jf. vurdering i saken.
- Prosjektering av fortau rundt kvartalet og Torgplass fremlegges til godkjenning.
- Prosjektering og utførelse skal gjennomføres i samsvar med reguleringsbestemmelsens § 3.2 – jf teknisk forskrift TEK10.
- Koordinatbestemt plassering av bygningen herunder høydeplassering foreligger ved søknad om igangsettingstillatelse
  Riggplan skal foreligge når det søkes om igangsettingstillatelse.
- Arbeidstilsynets godkjenning.
- Bygningen tilknytes fjernvarmeanlegg.
- Plan for håndtering av bygningsavfall fremlegges ved søknad om igangsettingstillatelse.

Solem Arkitekter AS, EL-team AS, Harstad Luftteknikk AS, Hinnstein AS og Teknoconsult AS innvilges godkjenning og ansvarsrett i samsvar med søknad.

Hjemmel for vedtaket: Plan- og bygningsloven, § 20-1 jf. reguleringsplan for kvartal 18.

01.12.2011 FORMANNSKAPET

FS-097/11
BEHANDLING I MØTE
Grete Ellingsen har før møtet bedt om å få vurdert sin habilitet og fratrådte under behandling av habilitetsspørsmålet.
Vedtak:
Med hjemmel i forvaltningslovens § 8 annet ledd, jfr forvaltningslovens § 6 annet ledd – særegne forhold vedtar formannskapet at Grete Ellingsen er inhabil i sak 97/11.

Silvia Ovik ledet møtet under behandling av denne saken.

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

VEDTAK:
Formannskapet vedtar:
Søknad mottatt 23.09.11 om rammetillatelse for oppføring av bolig- og forretningsbygg på eiendommen gnr. 15, bnr. 235 godkjennes på vilkår om:

- Vilkår i utbyggingsavtalen etterkommes – jf. reguleringsplan for kv. 18.
- Før utbyggingen settes i gang skal det foreligge godkjent detaljert utomhusplan – jf. rekkefølgekravene § 7-1.
- Før utbyggingen settes i gang skal det foreligge tinglyst avtale for dekning av private parkeringsplassen utenfor kvartalet – jf. vurdering i saken.
- 16 parkeringsplasser pluss en HC-parkering dekkes i gårdsrommet – jf. vurdering i saken.
- Prosjektering av fortau rundt kvartalet og Torgplass fremlegges til godkjenning.
- Prosjektering og utførelse skal gjennomføres i samsvar med reguleringsbestemmelsens § 3.2 – jf teknisk forskrift TEK10.
- Koordinatbestemt plassering av bygningen herunder høydeplassering foreligger ved søknad om igangsettingstillatelse
  Riggplan skal foreligge når det søkes om igangsettingstillatelse.
- Arbeidstilsynets godkjenning.
- Bygningen tilknytes fjernvarmeanlegg.
- Plan for håndtering av bygningsavfall fremlegges ved søknad om igangsettingstillatelse.

Solem Arkitekter AS, EL-team AS, Harstad Luftteknikk AS, Hinnstein AS og Teknoconsult AS innvilges godkjenning og ansvarsrett i samsvar med søknad.

Hjemmel for vedtaket: Plan- og bygningsloven, § 20-1 jf. reguleringsplan for kvartal 18.

Journalposter i arkivsaken

1	I	14.09.2011	Georg A ellingsen AS	Søknad om rammetillatelse
3	U	11.10.2011	SOLEM ARKITEKTUR AS	Mangelfull innsendt søknad
7	I	15.11.2011	Solem Arkitekter as	Rammesøknad vedrørende Kvartal 18, gnr. 15/ bnr. 235
4	I	15.11.2011	Solem Arkitektur AS	Rammesøknad vedrørende Kvartal 18, gnr. 15/ bnr. 235
6	I	15.11.2011	Solem Arkitekter as	Komplettering til rammesøknad vedrørende Kvartal 18 (ref.nr. 11/1474)
5	I	18.11.2011	Solem Arkitektur as	Kvartal 18

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Tiltaket gjelder oppføring av bolig- og kontorbygg på i alt 2950 m2 bruksareal og et bebygd areal på 617 m2. Bygningen føres opp i 4 etasjer hvor 1. etasje skal benyttes til kontorformål og de øvrige etasjene benyttes til boligformål som skal romme i alt 16 boenheter.

FAKTA I SAKEN

Tiltaket ligger innenfor reguleringsplan for kvartal 18 som er godkjent i kommunestyret den 16.06.11. Det foreligger utbyggingsavtale godkjent i kommunestyret den 16.06.11.

VURDERING

Utbyggingen er fastlagt i detaljregulering for kvartal 18. Dette betyr at det i forbindelse med reguleringen langt på vei er avklart hvordan bygningens arkitektoniske form skal være. Omsøkte tiltaks ytre ramme forholder seg til dette når det gjelder bygningsvolum, takform, fasadeuttrykk og materialbruk.

Omsøkte tiltak innebærer endringer ved at parkeringskjeller sløyfes og at parkeringsbehovet dekkes på annen måte. Videre medfører dette at Sortlandsbekken ikke skal flyttes. I utbyggingsavtalen er det forutsatt at bekken skal omlegges og avtalen må på dette punkt justeres. Med bakgrunn i at dette medfører mindre inngrep og reduserte kostnader, legges det opp til at justeringen gjøres administrativt mellom de berørte parter.

Det er beregnet et parkeringsbehov på i alt 27 parkeringsplasser fordelt på 1 plass pr boenhet, 8 plasser til kontorvirksomhet og 4 plasser til besøkende. Det er fremlagt planer som viser hvordan resterende plasser skal dekkes utenfor kvartalet, inne på parkeringsområdet mellom Posthuset og Blåbrygga. Utomhusplanen viser at det er avsatt 16 private parkeringsplasser i kvartalet. Administrasjonen finner å kunne anbefale denne løsningen forutsatt at disse øremerkes beboerne og at det i tillegg avsettes en HC-parkeringsplass. De øvrige plassene forutsettes dekt på nærliggende privat parkeringsareal, fortrinnsvis på parkeringsplassen mellom Posten og Blåbrygga. I forbindelse med byggingen av Skipsgården ble det anvist dekning for 6 parkeringsplasser i kvartal 18. Disse må også tas med i dekningsgrunnlaget, og det må gjøres en helhetlig beregning for kapasiteten på parkeringsplassen ved Blåbrygga.

I reguleringsplanen forutsettes det at utomhusareal skal etableres på tak og veranda med min. 20 m2 pr. boenhet. Utbygger har gått bort fra slik løsning, og ønsker nå å etablere arealet på bakkenivå. Administrasjonen er positiv til nevnte endring, da dette vil gi mulighet for en bedre kvalitet en om at dette behovet skulle løses på taket. Utarealet anlegges inne i gårdsrommet og får en god beliggenhet i forhold til sol og vindskjerming. Det etableres lekeapparater, benkplasser, plaststøpt fallunderlag, treplatter, beplantning, sykkelstativ og nedgravd avfallshåndtering. Videre etableres det fysisk skille mot trafikk- og parkeringsareal og gangpassasje ut mot Gårdsalleen. Gangpassasjen må imidlertid få en bedre definert ganglinje.

Når det gjelder torgplassen legges det opp til en kombinasjon av hellelegging og treplatter med innslag av beplantning. Torget skal være tilgjengelig for allmennheten og blant annet benyttes i forbindelse med aktiviteter knyttet bevertning og lignende som etableres innen området, og kommunen skal styre bruken av området. Videre skal torget ha en utforming som øker tilgjengeligheten for orienterings- og bevegelseshemmede. Administrasjonen er opptatt av at torget får en utforming som er i samsvar med intensjonen i reguleringsplanen og dette må avklares nærmere, fortrinnsvis i forbindelse med prosjektering av fortauene rundt kvartalet.

Det er fremlagt forslag til fargesetting av bygningen – jf. vedlagte fargestudie dat. 27.10.11. Fargene som benyttes på de største veggflatene er blå varme og ligger innenfor fargepaletten i de estetiske retningslinjene for fargevalg. Videre er det i tilknytning til de store glassfeltene i 1. etasje, samt inntrukne fasadeliv, forslag til annet fargevalg. Det er forutsatt at fasadene kles med trepanel. Administrasjon mener forslaget ivaretar helheten på bygningen og samtidig fremhever skillet i bygningsvolumene, særlig sett fra krysset Kjøpmannsgata/Gårdsalleen. Det har i reguleringsprosessen vært en forutsetning at bygningen skal kunne forholde seg til eksisterende vernet trebygning, og bruk av trepanel vil være i tråd med dette.

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn ved uforming av bygningen og uterom. Ved utforming, prosjektering og behandling av tiltak skal anbefalinger gitt i "Veileder for universell utforming av publikumsbygg" legges til grunn. Det vises i denne sammenheng til reguleringsbestemmelsens § 3.2 og til teknisk forskrift TEK10.

Det foreligger brannstrategisk plan for bygningen. Det forutsettes at brannteknisk prosjektering skjer etter anerkjente prinsipper, og der oppfyllelse av teknisk forskrift dokumenteres ved allment aksepterte tekniske analyse- eller beregningsmetoder. Tiltaket ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og må i samsvar med kommunens vedtekt tilknytes fjernvarmeanlegg. Tiltaket er ikke behandlet av arbeidstilsynet, så det må tas forbehold om at arbeidstilsynets godkjenning foreligger før byggearbeidene kan settes i gang.

Konklusjon
Rådmannen anbefaler at rammesøknaden godkjennes med de vilkår som fremkommer av innstillingen.

Vedlegg

11.10.2011	124393	Mangelfull innsendt søknad
23.09.2011	123673	8299185_byggesak.pdf
20.11.2011	123680	8299185_Tegning_ny_fasade.pdf
20.11.2011	123681	8299185_Tegning_ny_snitt.pdf
20.11.2011	123682	8299185_Annet.pdf
20.11.2011	123684	8299185_Tegning_ny_plan.pdf
20.11.2011	123685	8299185_Tegning_ny_plan2.pdf
20.11.2011	123686	8299185_Tegning_ny_plan3.pdf
20.11.2011	123687	8299185_Tegning_ny_plan4.pdf
20.11.2011	123688	8299185_Beskrivelse.pdf
21.11.2011	128076	Fargevalg 1.pdf
21.11.2011	128077	Fargevalg 2.pdf
21.11.2011	128019	Hovedplan 181111 A3 1 500.pdf

SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.: 11/1474
Dok.nr: 13
Arkiv: GNR-15/235
Saksbehandler: Kjersti Skog
Dato: 05.02.2014

GNR. 15, BNR. 235 - ENDRING AV GITT RAMMETILLATELSE

Delegasjonssak	Delegasjon	Vedtaksdato
034/14	Delegert administrasjon	04.02.2014

Journalposter i arkivsaken

1	I	14.09.2011	Georg A ellingsen AS	Søknad om rammetillatelse
3	U	11.10.2011	SOLEM ARKITEKTUR AS	Mangelfull innsendt søknad
7	I	15.11.2011	Solem Arkitekter as	Rammesøknad vedrørende Kvartal 18, gnr. 15/ bnr. 235
6	I	15.11.2011	Solem Arkitekter as	Komplettering til rammesøknad vedrørende Kvartal 18 (ref.nr. 11/1474)
4	I	15.11.2011	Solem Arkitektur AS	Rammesøknad vedrørende Kvartal 18, gnr. 15/ bnr. 235
5	I	18.11.2011	Solem Arkitektur as	Kvartal 18
8	U	19.12.2011	Georg A. Ellingsen AS	Underretning om vedtak
9	I	13.10.2012	Geir Abel Ellingsen	Vedr. rammetillatelse Kvartal 18
10	U	25.04.2013	Georg A ellingsen AS	Vedr. rammetillatelse kvartal 18, gnr. 15, bnr. 235
11	U	10.01.2014	Klausengruppen AS	Grensesnitt kulturfabrikken - kvartal 18
12	I	15.01.2014	Klausengruppen	Kvartal 18 - endret prosjekt - søknad om endring av gitt tillatelse

VEDTAK

Under henvisning til Deres søknad mottatt 15.01.2014 innvilges med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 rammetillatelse på følgende vilkår:

1. Samtykke fra Arbeidstilsynet må foreligge før søknad om igangsettelse.
2. For endelig fargesetting er det avtalt at kommunens representant jobber direkte opp mot SIA VMS ved Uldis Balodis.

3. Ved søknad om igangsettelse skal det foreligge evt. inngått utbyggingsavtale mellom byggherren og Sortland kommune som vil bli komplettert med nødvendige tilleggsavtaler som avtalt i forhåndskonferanse.(reg.best. § 1.2, pkt.g), i) og j)
4. Balkong mot Gårdsalleen og Kjøpmannsgata etableres ikke, reviderte tegninger fremlegges ved søknad om igangsettelse.
5. Tilknytning vann og avløp, riggplan, koordinatbestemt plassering og høydeplassering skal leveres og godkjennes i første igangsettelse.
6. Avklarer hjørnetorget, Strandgata-Rådhusgata i egen avtale.
7. Avklaring mellom naboprosjekter for prosjekteringsavklaring ved fortau, ved senere søknad om igangsettelse.
8. Prosjektering av fortau rundt kvartalet og Torgplass fremlegges til godkjenning.
9. Prosjektering og utførelse skal gjennomføres i samsvar med reguleringsbestemmelsens § 3.2 – jf teknisk forskrift TEK10.
10. Eiendomsgrensene må være avklart og dokumenteres i søknad om igangsettelse.
11. Avfallsplan leveres ved søknad om igangsettelse.
12. Utomhusplanen viser at det er avsatt 16 private parkeringsplasser i kvartalet. Formannskapet har vedtatt denne løsningen forutsatt at disse øremerkes beboerne og at det i tillegg avsettes en HC-parkeringsplass. De øvrige plassene forutsettes dekt på nærliggende privat parkeringsareal, fortrinnsvis på parkeringsplassen mellom Posten og Blåbrygga. I forbindelse med byggingen av Skipsgården ble det anvist dekning for 6 parkeringsplasser i kvartal 18. Disse må også tas med i dekningsgrunnlaget, og det må gjøres en helhetlig beregning for kapasiteten på parkeringsplassen ved Blåbrygga som skal fremlegges bygningsmyndigheten ved søknad om igangsettelse. Før utbyggingen settes i gang skal det foreligge godkjent detaljert utomhusplan – jf. rekkefølgekravene § 7-1. Må vise avfallshåndtering jf. bestemmelsens § 4.4 og frisiktsone skal angis i plan jf. bestemmelsens § 6, hensynssoner.
13. Før utbyggingen settes i gang skal det foreligge tinglyst avtale for dekning av private parkeringsplassen utenfor kvartalet – jf. vurdering i saken.
14. Det etableres fysisk skille mot trafikk- og parkareal og gangpassasje ut mot Gårdsaleen, viser løsning ved søknad om igangsettelse i godkjent utomhusplan – jf. rekkefølgekravene § 7-1.
15. Bygningen tilknyttes fjernvarmeanlegg.
16. Ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal avfallshåndtering dokumenteres ved avfallssedler for levert avfall til godkjent deponi.

Generelle vilkår:

- Søknad, 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 § 21-9.
- Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, se pbl § 21-10.
- Bygningsmyndighetene kan til enhver tid inspisere tiltaket og se til at kontrollplanene følges, se pbl § 25-1. **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.**
- Bygningsmyndigheten skal varsles når ansvarlig har satt tiltaket ut i terrenget, for eventuelt tilsyn jf. Pbl § 25-1.
- Gravetillatelse må innhentes før graving starter. Skjema fås hos kommunens Servicetorg.

- **Eventuell tilknytning til offentlig vann- og kloakkledninger skal utføres i samråd med Kommunalteknikk. Avtale med kommunen som infrastruktureier skal inngåes før igangsetting av arbeider.**
- Avkjørsel skal utføres med stikkrenne av betongrør eller tilsvarende, min. Ø 30 cm. Avkjøringen skal ha maksimum bredde på 4 meter.
- Det gjøres oppmerksom på etablering av forsvarlig adkomst for feiing. Her vises til Teknisk forskrift(TEK10) § 15-3.

Godkjenning av foretak:
Det innvilges lokal godkjenning med hjemmel i Pbl § 22-3 for følgende foretak og funksjon:

Klausengruppen AS innvilges ansvarsrett i henhold til sentral godkjenning, for funksjoner og ansvarsområde jfr. godkjent søknad om ansvarsrett.

Faktaopplysninger:
Det søkes om endring av gitt rammetillatelse for oppføring av forretningsbygg med leiligheter i 2. og 3. etasje.

Grunneiendommen er gitt til 2550kvm, det er beregnet maksimalt byggeareal på 1912,5kvm. Beregner eksisterende areal 925kvm, beregnet ny bebyggelse 620kvm som gir totalt bebygdareal 1545kvm-BYA, utgjør 60,59%-BYA.
Det søkes om 12enheter for bolig(1039kvm-BRA) og 1 enhet for forretning(613kvm-BRA) over 3 etasjer og det søkes installert heis.
7 stk. 3 roms leiligheter og 5 stk. 2 roms leiligheter.
Bygget planlegges med sprinklet boligdel.
Eiendommer er regulert i plan nr. 2010266, Kvartal 18, Sortland sentrum, vedtatt i kommunestyret 16.06.2011 og utbyggingsavtale vedtatt i kommunestyret 16.06.2011.

Tidligere gitt rammetillatelse for tiltaket er behandlet administrativt og det er søkt og godkjent et tilsvarende bygg i 4 etasjer uten parkeringskjeller. Det søkes nå om endring i forhold til å ta ned bygningen med 1 etasje til 3 etasjer uten parkeringskjeller. Det søkes om endring av ansvarsretter, tidligere tildelt ansvarsrett ved Kvartal 18 og Sjøparken boliger.

Bakgrunnen for endringen er høye byggekostnader for parkeringskjeller samt et marked som ikke rommer salg av det opprinnelige antall leiligheter.

Det er tidligere gitt tillatelse til parkering utendørs, og de 16 parkeringsplassene som er avklart i forbindelse med tidligere rammesøknad, vil bli løst delvis i et carportanlegg som vil bli bygge meldt separat.

Det er inngått utbyggingsavtale mellom byggherren og Sortland kommune som vil bli komplettert med nødvendige tilleggsavtaler som avtalt i forhåndskonferanse.

Innkomne merknader:
Ingen registrerte merknader til tiltaket.

Tidligere praksis:
Det er tidligere innvilget rammetillatelse i formannskapet for oppføring av tilsvarende arkitektonisk bygg i kvartal 18, i 4 etasjer uten parkeringskjeller med vilkår:
- Vilkår i utbyggingsavtalen etterkommes – jf. reguleringsplan for kv. 18.
- Før utbyggingen settes i gang skal det foreligge godkjent detaljert utomhusplan – jf. rekkefølgekravene § 7-1.

- Før utbyggingen settes i gang skal det foreligge tinglyst avtale for dekning av private parkeringsplassen utenfor kvartalet – jf. vurdering i saken.
- 16 parkeringsplasser pluss en HC-parkering dekkes i gårdsrommet – jf. vurdering i saken.
- Prosjektering av fortau rundt kvartalet og Torgplass fremlegges til godkjenning.
- Prosjektering og utførelse skal gjennomføres i samsvar med reguleringsbestemmelsens § 3.2 – jf teknisk forskrift TEK10.
- Koordinatbestemt plassering av bygningen herunder høydeplassering foreligger ved søknad om igangsettingstillatelse
  Riggplan skal foreligge når det søkes om igangsettingstillatelse.
- Arbeidstilsynets godkjenning.
- Bygningen tilknytes fjernvarmeanlegg.
- Plan for håndtering av bygningsavfall fremlegges ved søknad om igangsettingstillatelse.

Estetikk/ terrengtilpasning:
Ved endring av tiltak er bygget bedre tilpasset den eksisterende bebyggelsen i området med tanke på høydetilpassing.

Vurderinger:
Det er tidligere vurdert (satt i *«kursiv»*):
«Utbyggingen er fastlagt i detaljregulering for kvartal 18. Dette betyr at det i forbindelse med reguleringen langt på vei er avklart hvordan bygningens arkitektoniske form skal være. Omsøkte tiltaks ytre ramme forholder seg til dette når det gjelder bygningsvolum, takform, fasadeuttrykk og materialbruk.»
Den ene endringen i forhold til tidligere gitt tillatelse er etasjeantall altså bygningsvolum. Det nye volumet er fortsatt innenfor reguleringsplanens begrensninger og er arkitektonisks sett bedre tilpasset eksisterende bebyggelse i området, selv om uttrykket er mere moderne.

«I reguleringsplanen forutsettes det at utomhusareal skal etableres på tak og veranda med min. 20 m2 pr. boenhet. Utbygger har gått bort fra slik løsning, og ønsker nå å etablere arealet på bakkenivå. Administrasjonen er positiv til nevnte endring, da dette vil gi mulighet for en bedre kvalitet en om at dette behovet skulle løses på taket. Utearealet anlegges inne i gårdsrommet og får en god beliggenhet i forhold til sol og vindskjerming. Det etableres lekeapparater, benkplasser, plaststøpt fallunderlag, treplatter, beplantning, sykkelstativ og nedgravd avfallshåndtering. Videre etableres det fysisk skille mot trafikk- og parkeringsareal og gangpassasje ut mot Gårdsalleen. Gangpassasjen må imidlertid få en bedre definert ganglinje.»
Den andre endringen er balkonger over fortau skal iht. søknad etableres over byggegrensen. Balkongene vil skape skygge over fortau som gangareal, og begrense dagslys for kontorer i første etasje eller underliggende leilighet. Bygningsmyndigheten kan ikke godkjenne balkonger i fasaden ved kvartal 18 ut mot offentlige rom. Balkong mot nord er heller ikke hensiktsmessig, da det er skyggesiden og det ofte blåser kald vind fra nord.
Det søkes ikke om etablering av carporter i denne rammetillatelsen, det forutsettes likevel at det etableres fysisk skille mot trafikk- og parkareal og gangpassasje ut mot Gårdsaleen.

Det er inngått tilleggsavtale med Sortland kommune, kommunal teknikk, angående skissert trase for legging av Sortlandsbekken. Sortlandsbekkens trase skal da ikke være til hinder for utbygging av omsøkt tiltak.

«Det er beregnet et parkeringsbehov på i alt 27 parkeringsplasser fordelt på 1 plass pr boenhet, 8 plasser til kontorvirksomhet og 4 plasser til besøkende. Det er fremlagt planer som viser hvordan resterende plasser skal dekkes utenfor kvartalet, inne på parkeringsområdet mellom Posthuset og Blåbrygga. Utomhusplanen viser at det er avsatt 16 private parkeringsplasser i kvartalet. Administrasjonen finner å kunne anbefale denne løsningen forutsatt at disse øremerkes beboerne og at det i tillegg avsettes en HC-parkeringsplass. De øvrige plassene forutsettes dekt på nærliggende privat parkeringsareal, fortrinnsvis på parkeringsplassen mellom Posten og

Blåbrygga. I forbindelse med byggingen av Skipsgården ble det anvist dekning for 6 parkeringsplasser i kvartal 18. Disse må også tas med i dekningsgrunnlaget, og det må gjøres en helhetlig beregning for kapasiteten på parkeringsplassen ved Blåbrygga.»
Det er ved endring av tiltak beregnet et nytt parkeringsbehov for kvartalet. Vedtektene til Sortland kommune legger opp til 1,5 p-plass per bolig. For hybelbygg kreves tilsvarende for hver annen hybel. For forretningsformål skal det etableres 1 biloppstillingsplass per 50kvm gulvflate i bebyggelsen. For kontorareal er det krav til 1 biloppstillingsplass per 75kvm golvflate i bebyggelsen. For motorsykler og sykler avsettes areal på egen tomt eller fellesareal for flere tomter.
Endringen går på 4 leiligheter mindre, det vil si 6 færre parkeringsplasser. Det er som sagt godkjent å ikke etablere parkeringskjeller. Slik at parkeringsdekningen må løses som skissert i første rammetillatelse ved 16 parkeringsplasser pluss en HC-parkering dekkes i gårdsrommet – jf. vurdering i første rammetillatelse.

«Når det gjelder torgplassen legges det opp til en kombinasjon av hellelegging og treplatter med innslag av beplantning. Torget skal være tilgjengelig for allmennheten og blant annet benyttes i forbindelse med aktiviteter knyttet bevertning og lignende som etableres innen området, og kommunen skal styre bruken av området. Videre skal torget ha en utforming som øker tilgjengeligheten for orienterings- og bevegelseshemmede. Administrasjonen er opptatt av at torget får en utforming som er i samsvar med intensjonen i reguleringsplanen og dette må avklares nærmere, fortrinnsvis i forbindelse med prosjektering av fortauene rundt kvartalet.»
Det er enighet ved forhåndskonferanse at man avklarer hjørnetorget, Strandgata-Rådhusgata i egen avtale.

«Det er fremlagt forslag til fargesetting av bygningen – jf. vedlagte fargestudie dat. 27.10.11.»
For endelig fargesetting er det avtalt at kommunens representant jobber direkte opp mot SIA VMS ved Uldis Balodis.

Det foreligger brannstrategisk plan for bygningen. Det forutsettes at brannteknisk prosjektering skjer etter anerkjente prinsipper, og der oppfyllelse av teknisk forskrift dokumenteres ved allment aksepterte tekniske analyse- eller beregningsmetoder. Tiltaket skal tilknytes fjernvarmeanlegg. Tiltaket er ikke behandlet av arbeidstilsynet, så det må tas forbehold om at arbeidstilsynets godkjenning foreligger før byggearbeidene kan settes i gang.

Fra opprinnelig søknad beholdes kun Technoconsult for brann. Andre ansvarsretter søkes i forbindelse med søknad om igangsettelse.

Konklusjon:
Det innvilges endring av gitt rammetillatelse med vilkår som gitt i vedtak.

Godkjente dokumenter i saken

21.01.2014	191881	Kvartal 18 - endret prosjekt - søknad om endring av gitt tillatelse
04.02.2014	191886	Endring av tilllatelse.pdf
04.02.2014	191885	Endret prosjekt Kvartal 18.pdf
04.02.2014	191884	bilag 4 - ny gjennomføringsplan.pdf
04.02.2014	191883	bilag 3 - søknad om ansvarsrett.pdf
04.02.2014	192805	Tegninger kv18
04.02.2014	192806	Gamle tegninger kv18

Med hilsen



Eskild Brønlund
Avdelingsleder myndighet

SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.: 11/1474
Dok.nr: 19
Arkiv: GNR-15/235
Saksbehandler: Kjersti Skog
Dato: 21.03.2014

GNR. 15, BNR. 131 - IG 1-GRUNNARBEID, SORTLANDSBEKKEN OG FUNDAMENTERING

Delegasjonssak	Delegasjon	Vedtaksdato
094/14	Delegert administrasjon	20.03.2014

Journalposter i arkivsaken

1	I	14.09.2011	Georg A ellingsen AS	Søknad om rammetillatelse
3	U	11.10.2011	SOLEM ARKITEKTUR AS	Mangelfull innsendt søknad
7	I	15.11.2011	Solem Arkitekter as	Rammesøknad vedrørende Kvartal 18, gnr. 15/ bnr. 235
6	I	15.11.2011	Solem Arkitekter as	Komplettering til rammesøknad vedrørende Kvartal 18 (ref.nr. 11/1474)
4	I	15.11.2011	Solem Arkitektur AS	Rammesøknad vedrørende Kvartal 18, gnr. 15/ bnr. 235
5	I	18.11.2011	Solem Arkitektur as	Kvartal 18
8	U	19.12.2011	Georg A. Ellingsen AS	Underretning om vedtak
9	I	13.10.2012	Geir Abel Ellingsen	Vedr. rammetillatelse Kvartal 18
10	U	25.04.2013	Georg A ellingsen AS	Vedr. rammetillatelse kvartal 18, gnr. 15, bnr. 235
11	U	10.01.2014	Klausengruppen AS	Grensesnitt kulturfabrikken - kvartal 18
12	I	15.01.2014	Klausengruppen	Kvartal 18 - endret prosjekt - søknad om endring av gitt tillatelse
14	U	11.02.2014	GEORG A ELLINGSEN AS; Klausen gruppen AS	Gnr. 15, bnr. 235 - Melding om vedtak
15	I	17.02.2014	Klausengruppen as	Kvartal 18 - søknad om dispensasjon mm
17	I	10.03.2014	Klausengruppen	Kvartal 18 - søknad om igangsetting - grunn og fundamenteringsarbeider
18	I	19.03.2014	Klausengruppen	Kvartal 18 - søknad om igangsettingstillatelse - revisjon

VEDTAK

Under henvisning til Deres søknad mottatt 10.03.2014 og 19.03.2014 innvilges med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 igangsettingstillatelse og § 19-2 dispensasjon fra reguleringsplan 2010266 på følgende vilkår:

1. Tillatelsen gjelder kun omsøkte tiltak med forbehold om at dersom rammetillatelsen ikke støtter tiltak som her søkt, samt alle eventuelle endringer som måtte oppstå i saken, ikke kan lastes Sortland kommune, som angitt i mail fra ansvarligsøker 19.03.2014.
2. Det er gitt noen vilkår for Rammetillatelse 1 som ikke er etterkommet i denne søknad om igangsettelse 1, som videreføres:
    - pkt. 1 Arbeidstilsynets godkjenning.
    - pkt. 2 Endelig fargesetting.
    - pkt. 4 Resultat vil foreligge etter formannskapets behandling.
    - Pkt. 5 Tilknytning vann- og avløp behandles som egen sak, tilkoblingspunkt avklares i den saken og er ikke i hensyntatt i denne igangsettelsen.
    - pkt. 6-9 Ved senere søknad om igangsettelse.
    - pkt.10 Grensepåvisning forutsetter grensejustering for det arealet hvor bygg viser etablert på annen eiendom i situasjonsplan.
    - pkt. 12-14 Parkeringsdekning avklart i rammetillatelse 2, som ikke er ferdig behandlet i formannskapet. Resterende del av punkt 12 skal ivaretas i senere søknad om igangsettelse. Utomhusplan mangler avgrensning mot lekeplass. Ikke angitt hensynssoner som frisiktsone osv.
    - pkt. 15-16 Bekreftet tilknytning til fjernvarme og avfallshåndtering bekreftes med avfallsedler for levert avfall til godkjent deponi ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

3. Vilkår gitt i rammetillatelse 2 etter formannskapets behandling etterkommes(sak er ikke behandlet i formannskapet per dags dato, søker har påtatt seg ansvaret for evt. endringer eller avslag.)
4. Foreligger tillatelse til tilkobling vann og avløp ved igangsettelse av tiltak.
5. Fundament er prosjektert for å oppfylle krav ved en evt. endret byggteknisk prosjektering.

Generelle vilkår:

- Søknad, 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 § 21-9.
- Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, se pbl § 21-10.
- Bygningsmyndighetene kan til enhver tid inspisere tiltaket og se til at kontrollplanene følges, se pbl § 25-1. **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.**
- Bygningsmyndigheten skal varsles når ansvarlig har satt tiltaket ut i terrenget, for eventuelt tilsyn jf. Pbl § 25-1.
- Gravetillatelse må innhentes før graving starter. Skjema fås hos kommunens Servicetorg.
- **Eventuell tilknytning til offentlig vann- og kloakkledninger skal utføres i samråd med Kommunalteknikk. Avtale med kommunen som infrastruktureier skal inngåes før igangsetting av arbeider.**

Godkjenning av foretak:
Det innvilges lokal godkjenning med hjemmel i Pbl § 22-3 for følgende foretak og funksjon:

Klausengruppen AS, Bulldozer Maskinlag AS, VVS installasjon AS og Multiconsult AS innvilges ansvarsrett i henhold til sentral godkjenning, for funksjoner og ansvarsområde jfr. godkjent søknad om ansvarsrett.

Faktaopplysninger:
Det søkes om igangsettelse 1 for grunn- og fundamenteringsarbeider i kvartal 18, bakeritomta, med dispensasjon.

Det presiseres i mail av 19.03.2014: *«Det presiseres at arbeidene settes i gang for tiltakshavers risiko og regning, og ved eventuelle avgjørelser som blir tatt av Sortland kommune vedr endelig rammetillatelse, vil Sortland kommune ble holdt skadesløs for de merkostnader dette vil påføre de omsøkte arbeider i igangsettingstillatelsen.»*

Dispensasjon:
Det søkes om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene og utsettelse for utarbeidelse og godkjenning av utomhusplan til senere i prosjektet.

Innkomne merknader:
Ingen registrerte merknaden.
Nabovarsling ivaretatt i rammetillatelsen.

Tidligere praksis:
Kan ikke finne at det tidligere er gitt igangsettelse for tiltak uten at endring i rammetillatelsen er ferdigbehandlet i formannskapet.

Vurderinger:
Den omsøkte igangsettingstillatelse omfatter flytting av Sortlandsbekken, utgraving av tomt, bunnledninger og fundamenter.

Flytting av Sortlandsbekken er prosjektert av Multiconsult og det foreligger utbyggingsavtale med tilleggsavtaler for tiltaket. Tilkobling for vann og avløp behandles i egen sak og forutsatt gitt ved igangsettelse av tiltaket.

Det søkes om midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens krav til utomhusplan ved søknad om igangsettelse og dermed også for rekkefølgebestemmelsene.

Det er tidligere innvilget midlertidig dispensasjon for en rekke krav til dokumentasjon for innlevering i prosjektet på et senere tidspunkt. Slik at prosjektet kan komme i gang så tidlig som mulig mens det er bra forhold for igangsettelse.

Det søkes her kun for grunnarbeider. Søker angir at bygningens grunnflate ikke vil endre seg, selv om man kanskje får pålegg om endring av bygningens fasade. Det forutsettes at byggets fundamentering er prosjektert for å tåle en eventuell endring i den bygningstekniske konstruksjonen.

Med bakgrunn i første og andre rammetillatelse innvilges tillatelse til igangsetting av grunn- og fundamenteringsarbeider som her søkt med vilkår og forutsetninger som gitt i saken.

Konklusjon:
Bygningsmyndigheten innvilger igangsettelse 1 for tiltak som her søkes, på ansvarlig søker og tiltakshavers ansvar som angitt i mail av 19.03.2014, og med vilkår som gitt i vedtak.

Godkjente dokumenter i saken

11.03.2014	195839	Kvartal 18 - søknad om igangsetting - grunn og fundamenteringsarbeider
21.03.2014	195843	Søknad om igangsettingstillatelse Kv 18 - trinn 1.pdf
21.03.2014	195842	oppmålingsforretning.pdf
21.03.2014	195841	P072_GP-01E_SITE_PLAN_2014_02_27.pdf
21.03.2014	195840	Construction site plan 28012014.pdf
19.03.2014	196451	Kvartal 18 - søknad om igangsettingstillatelse - revisjon
21.03.2014	196452	revidert gjennomføringsplan og ny ansvarsrett 19-3-2013.pdf
04.02.2014	192799	Gnr. 15, bnr. 235 - endring av gitt rammetillatelse
20.02.2014	194179	Gnr. 15, bnr. 235 - Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen
21.03.2014	196587	Kvartal 18 - søknad om igangsettingstillatelse på eget anbsvarl

Med hilsen



Eskild Brønlund
Avdelingsleder myndighet

SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.: 11/1474
Dok.nr: 26
Arkiv: GNR-15/235
Saksbehandler: Kjersti Skog
Dato: 15.05.2014

GNR. 15, BNR. 131 - IG2, MONTERING PREFAB. KONSTRUKSJON

Delegasjonssak	Delegasjon	Vedtaksdato
166/14	Delegert administrasjon	15.05.2014

Journalposter i arkivsaken

1	I	14.09.2011	Georg A ellingsen AS	Søknad om rammetillatelse
3	U	11.10.2011	SOLEM ARKITEKTUR AS	Mangelfull innsendt søknad
4	I	15.11.2011	Solem Arkitektur AS	Rammesøknad vedrørende Kvartal 18, gnr. 15/ bnr. 235
7	I	15.11.2011	Solem Arkitekter as	Rammesøknad vedrørende Kvartal 18, gnr. 15/ bnr. 235
6	I	15.11.2011	Solem Arkitekter as	Komplettering til rammesøknad vedrørende Kvartal 18 (ref.nr. 11/1474)
5	I	18.11.2011	Solem Arkitektur as	Kvartal 18
8	U	19.12.2011	Georg A. Ellingsen AS	Underretning om vedtak
9	I	13.10.2012	Geir Abel Ellingsen	Vedr. rammetillatelse Kvartal 18
10	U	25.04.2013	Georg A ellingsen AS	Vedr. rammetillatelse kvartal 18, gnr. 15, bnr. 235
11	U	10.01.2014	Klausengruppen AS	Grensesnitt kulturfabrikken - kvartal 18
12	I	15.01.2014	Klausengruppen	Kvartal 18 - endret prosjekt - søknad om endring av gitt tillatelse
14	U	11.02.2014	GEORG A ELLINGSEN AS; Klausen gruppen AS	Gnr. 15, bnr. 235 - Melding om vedtak
15	I	17.02.2014	Klausengruppen as	Kvartal 18 - søknad om dispensasjon mm
17	I	10.03.2014	Klausengruppen	Kvartal 18 - søknad om igangsetting - grunn og fundamenteringsarbeider
18	I	19.03.2014	Klausengruppen	Kvartal 18 - søknad om igangsettingstillatelse - revisjon
21	I	27.03.2014	Klausengruppen	Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser
20	U	27.03.2014	GEORG A ELLINGSEN AS	Gnr. 15, bnr. 235 - Melding om vedtak IG1
22	U	09.04.2014	GEORG A ELLINGSEN AS	Gnr. 15, bnr. 131 - Melding om vedtak
23	I	05.05.2014	Georg A. Ellingsen AS	gjennomført grensejustering for Bakerigården
24	I	06.05.2014	Klausengruppen	Søknad om igangsettingstillatelse
25	I	07.05.2014	Georg A Ellingsen AS	5/131 - gjennomført grensejustering for Bakerigården

VEDTAK
Under henvisning til Deres søknad mottatt 06.05.2014 innvilges med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 igangsettingstillatelse på følgende vilkår:

1. Fargesetting for kvartal 18 avklares ikke i denne sak. Behandles når dokumentasjon for valg er kartlagt.
2. Vilkår gitt i vedtak for IG1, delegasjonssak 094/14, etterkommes.
3. Før det søkes om IG3 skal det foreligge arbeidstilsynets samtykke.

Generelle vilkår:

- Søknad, 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 § 21-9.
- Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, se pbl § 21-10.
- Bygningsmyndighetene kan til enhver tid inspisere tiltaket og se til at kontrollplanene følges, se pbl § 25-1. **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.**
- Bygningsmyndigheten skal varsles når ansvarlig har satt tiltaket ut i terrenget, for eventuelt tilsyn jf. Pbl § 25-1.
- Gravetillatelse må innhentes før graving starter. Skjema fås hos kommunens Servicetorg.
- **Eventuell tilknytning til offentlig vann- og kloakkledninger skal utføres i samråd med Kommunalteknikk. Avtale med kommunen som infrastruktureier skal inngåes før igangsetting av arbeider.**

Godkjenning av foretak:
Det innvilges lokal godkjenning med hjemmel i Pbl § 22-3 for følgende foretak og funksjon:

Det er innvilget ansvarsrett for tiltaket i delegasjonssak 094/14

Faktaopplysninger:
Det søkes om IG2 for montering av prefabrikkert konstruksjon.
Det søkes om utsettelse for arbeidstilsynets samtykke, begrunnet med leietagers medarbeidermedvirkning.

Det opplyses at det arbeides med utkast til endelig utomhusplan.

Innkomne merknader:
Ingen registrerte merknader til tiltaket.
Nabovarsling ivaretatt i rammetillatelsen.

Vurderinger:

Det søkes om midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens krav til utomhusplan ved søknad om igangsettelse og dermed også for rekkefølgebestemmelsene. Det opplyses at det arbeides med utkast til endelig utomhusplan.

Det søkes om utsettelse for Arbeidstilsynets samtykke, begrunnet med leietagers medarbeidermedvirkning. Det er ikke nødvendig for prosjektets gjennomføring at denne dokumentasjonen foreligger nå. Det er utbyggers risiko ved utsatt tillatelse fra Arbeidstilsynet for eventuelle tilpasninger av tekniske anlegg.

Med bakgrunn i første og andre rammetillatelse og IG1 innvilges tillatelse til igangsetting av montering av prefabrikkert konstruksjon som her søkt med vilkår og forutsetninger som gitt i saken.

Konklusjon:
Bygningsmyndigheten innvilger igangsettelse 2 for tiltak som her søkes, med vilkår som gitt i vedtak.

Godkjente dokumenter i saken

12.05.2014	199750	Søknad om igangsettingstillatelse
15.05.2014	199753	15_238_Matrikkelbrev.pdf
15.05.2014	199752	15_131_Situasjonsplan.pdf
15.05.2014	199751	15_131_Matrikkelbrev.pdf
15.05.2014	199749	Kvartal 18 - trinnvis igangsetting - søknad 2 - prefab
20.02.2014	194179	Gnr. 15, bnr. 235 - Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen
20.03.2014	196546	Gnr. 15, bnr. 131 - IG 1-grunnarbeid, Sortlandsbekken og fundamentering

Med hilsen



Eskild Brønlund
Avdelingsleder Myndighet

SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.: 11/1474
Dok.nr: 31
Arkiv: GNR-15/131
Saksbehandler: Kjersti Skog
Dato: 24.06.2014

GNR. 15, BNR. 131 - IG 3 MONTERING PREFAB. YTTERVEGGER, REKKVERK, VINDUER, TAK

Delegasjonssak	Delegasjon	Vedtaksdato
250/14	Delegert administrasjon	24.06.2014

Journalposter i arkivsaken

1	I	14.09.2011	Georg A ellingsen AS	Søknad om rammetillatelse
3	U	11.10.2011	SOLEM ARKITEKTUR AS	Mangelfull innsendt søknad
4	I	15.11.2011	Solem Arkitektur AS	Rammesøknad vedrørende Kvartal 18, gnr. 15/ bnr. 235
7	I	15.11.2011	Solem Arkitekter as	Rammesøknad vedrørende Kvartal 18, gnr. 15/ bnr. 235
6	I	15.11.2011	Solem Arkitekter as	Komplettering til rammesøknad vedrørende Kvartal 18 (ref.nr. 11/1474)
5	I	18.11.2011	Solem Arkitektur as	Kvartal 18
8	U	19.12.2011	Georg A. Ellingsen AS	Underretning om vedtak
9	I	13.10.2012	Geir Abel Ellingsen	Vedr. rammetillatelse Kvartal 18
10	U	25.04.2013	Georg A ellingsen AS	Vedr. rammetillatelse kvartal 18, gnr. 15, bnr. 235
11	U	10.01.2014	Klausengruppen AS	Grensesnitt kulturfabrikken - kvartal 18
12	I	15.01.2014	Klausengruppen	Kvartal 18 - endret prosjekt - søknad om endring av gitt tillatelse
14	U	11.02.2014	GEORG A ELLINGSEN AS; Klausen gruppen AS	Gnr. 15, bnr. 235 - Melding om vedtak
15	I	17.02.2014	Klausengruppen as	Kvartal 18 - søknad om dispensasjon mm
17	I	10.03.2014	Klausengruppen	Kvartal 18 - søknad om igangsetting - grunn og fundamenteringsarbeider
18	I	19.03.2014	Klausengruppen	Kvartal 18 - søknad om igangsettingstillatelse - revisjon
21	I	27.03.2014	Klausengruppen	Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser
20	U	27.03.2014	GEORG A ELLINGSEN AS	Gnr. 15, bnr. 235 - Melding om vedtak IG1
22	U	09.04.2014	GEORG A ELLINGSEN AS	Gnr. 15, bnr. 131 - Melding om vedtak
23	I	05.05.2014	Georg A. Ellingsen AS	gjennomført grensejustering for Bakerigården

24	I	06.05.2014	Klausengruppen	Søknad om igangsettingstillatelse
25	I	07.05.2014	Georg A Ellingsen AS	5/131 - gjennomført grensejustering for Bakerigården
27	U	26.05.2014	Georg A ellingsen AS	Gnr. 15, bnr. 131 - Melding om vedtak
28	I	04.06.2014	Klausengruppen AS	P072 Kvartal 18 final update of Elevation color schema and window schedule
29	I	06.06.2014	Klausengruppen as	P072 Kvartal 18 final update of Elevation color schema and window schedule
30	I	17.06.2014	Klausengruppen as	Søknad om igangsettingstillatelse Kvartal 18 - IG 3

VEDTAK
Under henvisning til Deres søknad mottatt 23.06.2014 innvilges med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 igangsettingstillatelse på følgende vilkår:

1. Vilkår gitt i tidligere vedtak etterkommes og dokumenteres i saken så snart de foreligger, og uten ugrunnet opphold.
2. Arbeidstilsynets samtykke leveres byggesaken så snart den foreligger. Konsekvens av manglende samtykke ligger på ansvarlig søker.

Generelle vilkår:

- Søknad, 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 § 21-9.
- Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, se pbl § 21-10.
- Bygningsmyndighetene kan til enhver tid inspisere tiltaket og se til at kontrollplanene følges, se pbl § 25-1. **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.**
- Bygningsmyndigheten skal varsles når ansvarlig har satt tiltaket ut i terrenget, for eventuelt tilsyn jf. Pbl § 25-1.
- Gravetillatelse må innhentes før graving starter. Skjema fås hos kommunens Servicetorg.
- **Eventuell tilknytning til offentlig vann- og kloakkledninger skal utføres i samråd med Kommunalteknikk. Avtale med kommunen som infrastruktureier skal inngåes før igangsetting av arbeider.**

Godkjenning av foretak:
Det innvilges lokal godkjenning med hjemmel i Pbl § 22-3 for følgende foretak og funksjon:

Det er innvilget ansvarsrett for tiltaket i delegasjonssak 094/14

Klausengruppen AS innvilges ansvarsrett i henhold til sentral godkjenning, for funksjoner og ansvarsområde jfr. godkjent søknad om ansvarsrett.

Faktaopplysninger:
Det søkes om IG3 for produksjon og montering av prefabrikkerte yttervegger. Tak, vinduer og rekkverk.
Det er bekreftet at vilkår for IG2 er ivaretatt for pkt. 1. Fargesetting for kv18.
Det er ikke bekreftet at Arbeidstilsynets samtykke foreligger, pkt.2. eller andre vilkår gitt i sak 094/14.

Det er opplyst i søknad om IG2 at det arbeides med utkast til endelig utomhusplan.

Tidligere vilkår for tiltak:
01.12.2011, 097/11, formannskapet, innvilger rammetillatelse KV18

1. Vilkår i utbyggingsavtalen etterkommes – jf. reguleringsplan for kv. 18.
2. Før utbyggingen settes i gang skal det foreligge godkjent detaljert utomhusplan – jf.rekkefølgekravene § 7-1.
3. Før utbyggingen settes i gang skal det foreligge tinglyst avtale for dekning av private parkeringsplassen utenfor kvartalet – jf. vurdering i saken.
4. 16 parkeringsplasser pluss en HC-parkering dekkes i gårdsrommet – jf. vurdering i saken.
5. Prosjektering av fortau rundt kvartalet og Torgplass fremlegges til godkjenning.
6. Prosjektering og utførelse skal gjennomføres i samsvar med reguleringsbestemmelsens § 3.2 – jf teknisk forskrift TEK10.
7. Koordinatbestemt plassering av bygningen herunder høydeplassering foreligger ved søknad om igangsettingstillatelse
8. Riggplan skal foreligge når det søkes om igangsettingstillatelse.
9. Arbeidstilsynets godkjenning.
10. Bygningen tilknytes fjernvarmeanlegg.
11. Plan for håndtering av bygningsavfall fremlegges ved søknad om igangsettingstillatelse.

04.02.2014, 034/14, delegert administrasjon, endring av gitt rammetillatelse

1. Samtykke fra Arbeidstilsynet må foreligge før søknad om igangsettelse.
2. For endelig fargesetting er det avtalt at kommunens representant jobber direkte opp mot SIA VMS ved Uldis Balodis.
3. Ved søknad om igangsettelse skal det foreligge evt. inngått utbyggingsavtale mellom byggherren og Sortland kommune som vil bli komplettert med nødvendige tilleggsavtaler som avtalt i forhåndskonferanse.(reg.best. § 1.2, pkt.g), i) og j)
4. Balkong mot Gårdsalleen og Kjøpmannsgata etableres ikke, reviderte tegninger fremlegges ved søknad om igangsettelse.
5. Tilknytning vann og avløp, riggplan, koordinatbestemt plassering og høydeplassering skal leveres og godkjennes i første igangsettelse.
6. Avklarer hjørnetorget, Strandgata-Rådhusgata i egen avtale.
7. Avklaring mellom naboprosjekter for prosjekteringsavklaring ved fortau, ved senere søknad om igangsettelse.
8. Prosjektering av fortau rundt kvartalet og Torgplass fremlegges til godkjenning.
9. Prosjektering og utførelse skal gjennomføres i samsvar med reguleringsbestemmelsens § 3.2 – jf teknisk forskrift TEK10.
10. Eiendomsgrensene må være avklart og dokumenteres i søknad om igangsettelse.
11. Avfallsplan leveres ved søknad om igangsettelse.

12. Utomhusplanen viser at det er avsatt 16 private parkeringsplasser i kvartalet. Formannskapet har vedtatt denne løsningen forutsatt at disse øremerkes beboerne og at det i tillegg avsettes en HC-parkeringsplass. De øvrige plassene forutsettes dekt på nærliggende privat parkeringsareal, fortrinnsvis på parkeringsplassen mellom Posten og Blåbrygga. I forbindelse med byggingen av Skipsgården ble det anvist dekning for 6 parkeringsplasser i kvartal 18. Disse må også tas med i dekningsgrunnlaget, og det må gjøres en helhetlig beregning for kapasiteten på parkeringsplassen ved Blåbrygga som skal fremlegges bygningsmyndigheten ved søknad om igangsettelse. Før utbyggingen settes i gang skal det foreligge godkjent detaljert utomhusplan – jf. rekkefølgekravene § 7-1. Må vise avfallshåndtering jf. bestemmelsens § 4.4 og frisiktsone skal angis i plan jf. bestemmelsens § 6, hensynssoner.
13. Før utbyggingen settes i gang skal det foreligge tinglyst avtale for dekning av private parkeringsplassen utenfor kvartalet – jf. vurdering i saken.
14. Det etableres fysisk skille mot trafikk- og parkareal og gangpassasje ut mot Gårdsaleen, viser løsning ved søknad om igangsettelse i godkjent utomhusplan – jf. rekkefølgekravene § 7-1.
15. Bygningen tilknyttes fjernvarmeanlegg.
16. Ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal avfallshåndtering dokumenteres ved avfallssedler for levert avfall til godkjent deponi.

13.03.2014, 23/14, formannskapet, dispensasjon fra reguleringsplan.

1. Det må utarbeides plan for snømåking av verandaer/balkonger som servitutt for bofellesskapet.
2. Det kan ikke etableres/settes opp levegger eller vindskjerming ved balkongene
3. Skillevegger mellom balkongarealene skal ikke være høyere enn balkongenes utvendige rekkverk som prosjektert i saken.
4. Bygg og balkonger skal etableres innenfor eiendommen gnr. 15, bnr. 131s grenser, derfor må grensepåvisning være gjennomført før bygg kan settes ut i terreng.
5. Prosjektering av nytt inngangsparti som integrerer balkong ut mot Gårdsaleen skal fremlegges bygningsmyndigheten for godkjenning før det kan gis igangsettelses tillatelse.
6. Helhetlig prosjektering av bygning i kvartal 18 må fremlegges bygningsmyndigheten for godkjenning før det kan gis igangsettelses tillatelse.

20.03.2014, 094/14, delegert administrasjon, IG 1- grunnarbeider, Sortlandsbekken, fundamentering.

1. Tillatelsen gjelder kun omsøkte tiltak med forbehold om at dersom rammetillatelsen ikke støtter tiltak som her søkt, samt alle eventuelle endringer som måtte oppstå i saken, ikke kan lastes Sortland kommune, som angitt i mail fra ansvarligsøker 19.03.2014.
2. Det er gitt noen vilkår for Rammetillatelse 1 som ikke er etterkommet i denne søknad om igangsettelse 1, som videreføres:
    - pkt. 1 Arbeidstilsynets godkjenning.
    - pkt. 2 Endelig fargesetting.
    - pkt. 4 Resultat vil foreligge etter formannskapets behandling.
    - Pkt. 5 Tilknytning vann- og avløp behandles som egen sak, tilkoblingspunkt avklares i den saken og er ikke i hensyntatt i denne igangsettelsen.
    - pkt. 6-9 Ved senere søknad om igangsettelse.
    - pkt.10 Grensepåvisning forutsetter grensejustering for det arealet hvor bygg viser etablert på annen eiendom i situasjonsplan.
    - pkt. 12-14 Parkeringsdekning avklart i rammetillatelse 2, som ikke er ferdig behandlet i formannskapet. Resterende del av punkt 12 skal ivaretas i senere søknad om igangsettelse. Utomhusplan mangler avgrensning mot lekeplass. Ikke angitt hensynssoner som frisiktsone osv.
    - pkt. 15-16 Bekreftet tilknytning til fjernvarme og avfallshåndtering bekreftes med avfallsedler for levert avfall til godkjent deponi ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

3. Vilkår gitt i rammetillatelse 2 etter formannskapets behandling etterkommes(sak er ikke behandlet i formannskapet per dags dato, søker har påtatt seg ansvaret for evt. endringer eller avslag.)
4. Foreligger tillatelse til tilkobling vann og avløp ved igangsettelse av tiltak.
5. Fundament er prosjektert for å oppfylle krav ved en evt. endret byggteknisk prosjektering.

15.05.2014, 166/14, delegert administrasjon, IG 2 – montering prefab. Konstruksjon.

1. Fargesetting for kvartal 18 avklares ikke i denne sak. Behandles når dokumentasjon for valg er kartlagt.
2. Vilkår gitt i vedtak for IG1, delegasjonssak 094/14, etterkommes.
3. Før det søkes om IG3 skal det foreligge arbeidstilsynets samtykke.

Innkomne merknader:
Ingen registrerte merknader til tiltaket.
Nabovarsling ivaretatt i rammetillatelsen.

Vurdering gjort i IG2:
Det søkes om midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens krav til utomhusplan ved søknad om igangsettelse og dermed også for rekkefølgebestemmelsene. Det opplyses at det arbeides med utkast til endelig utomhusplan.

Det søkes om utsettelse for Arbeidstilsynets samtykke, begrunnet med leietagers medarbeidermedvirkning. Det er ikke nødvendig for prosjektets gjennomføring at denne dokumentasjonen foreligger nå. Det er utbyggers risiko ved utsatt tillatelse fra Arbeidstilsynet for eventuelle tilpasninger av tekniske anlegg.

Med bakgrunn i første og andre rammetillatelse og IG1 innvilges tillatelse til igangsetting av montering av prefabrikkert konstruksjon som her søkt med vilkår og forutsetninger som gitt i saken.

Søkers presisering av vilkår gitt i IG2:
Det er stilt krav om at følgende skal være avklart før denne gis:
. fargesetting
. utenomhusplan
. arbeidstilsynets godkjenning.

Fargesetting - dette er avklart mellom utbygger, arkitekt og SK - Bjørn Elvenes utkast inkorporeres, godjent av Kristine Røyri

Utenomhusplan - Er ikke ferdig pga:
Forholdet til SK som fremtidig drifter av fortau, og deres medvirkning i prosessen, medfører nødvendige forsinkelser. Vi har derfor gjort det slik: Multiconsult prosjekter nå fortau

I nært samarbeid med SK, og vi prosjekter ferdig indre del av Kvartalet. Dette betyr at vi må be om utsettelse på ferdigstilling av dette arbeidet.

Arbeidstilsynet: Søknaden er til godkjenning, Saksbehandler er Per Lind (Per.Lind@arbeidstilsynet.no <mailto:Per.Lind@arbeidstilsynet.no>). Søknaden ble sendt fra oss 23.5.2014.

Vi ber om utsettelse med innlevering av godkjenning til de er ferdige med sin behandling.-

Det som er viktig i forbindelse med denne IG - fargesettingen - er avklart, vi ber derfor om at tillatelse til IG3 gis nå.

Monteringen av fasadene skal begynne 28.6.2014.

Vurderinger:
Med bakgrunn i vurderinger gjort i IG2, er noen av gitte vilkår ikke avhengige av at de er gjennomført før IG3 gis. Men det er ikke heldig at vilkår gitt i vedtak ikke gjennomføres rettidig. Det kan føre til oppsamling av dokumentasjonskrav og problemer ved senere igangsettelsestillatelse for kvartal 18. Bygningsmyndigheten ser helst at vilkår dokumenteres fortløpende uten unødig opphold og så snart de foreligger i prosjektet.

Det er ansvarlig søkers ansvar å se til at vilkår etterkommes og dokumenteres rettidig.

Konklusjon:
Bygningsmyndigheten innvilger igangsettelse 3 for tiltak som her søkes, med vilkår som gitt i vedtak.

Godkjente dokumenter i saken

24.06.2014	203489	Søknad om igangsettingstillatelse Kv 18 - trinn 3 (IG3)
23.06.2014	203331	Søknad om igangsettingstillatelse Kvartal 18 - IG 3
10.06.2014	202084	P072 Kvartal 18 final update of Elevation color schema and window schedule
24.06.2014	202086	P072_Kvartal_18_AR-202H_Elevations_A-E_11-2_E-B_2014_05_28.pdf
24.06.2014	202085	P072_Kvartal_18_AR-201G_Elevations_1'-5'_ A'-C'_2014_05_28.pdf

Med hilsen

Merethe Skille

Merethe Skille
Kommunalsjef - teknisk

SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.: 11/1474
Dok.nr: 37
Arkiv: GNR-15/131
Saksbehandler: Kjersti Skog
Dato: 03.10.2014

GNR. 15, BNR. 131 - IG4, INV.ARB., HEIS, UTOMHUS

Delegasjonssak	Delegasjon	Vedtaksdato
340/14	Delegert administrasjon	22.08.2014

Journalposter i arkivsaken

1	I	14.09.2011	Georg A ellingsen AS	Søknad om rammetillatelse
3	U	11.10.2011	SOLEM ARKITEKTUR AS	Mangelfull innsendt søknad
4	I	15.11.2011	Solem Arkitektur AS	Rammesøknad vedrørende Kvartal 18, gnr. 15/ bnr. 235
7	I	15.11.2011	Solem Arkitekter as	Rammesøknad vedrørende Kvartal 18, gnr. 15/ bnr. 235
6	I	15.11.2011	Solem Arkitekter as	Komplettering til rammesøknad vedrørende Kvartal 18 (ref.nr. 11/1474)
5	I	18.11.2011	Solem Arkitektur as	Kvartal 18
8	U	19.12.2011	Georg A. Ellingsen AS	Underretning om vedtak
9	I	13.10.2012	Geir Abel Ellingsen	Vedr. rammetillatelse Kvartal 18
10	U	25.04.2013	Georg A ellingsen AS	Vedr. rammetillatelse kvartal 18, gnr. 15, bnr. 235
11	U	10.01.2014	Klausengruppen AS	Grensesnitt kulturfabrikken - kvartal 18
12	I	15.01.2014	Klausengruppen	Kvartal 18 - endret prosjekt - søknad om endring av gitt tillatelse
14	U	11.02.2014	GEORG A ELLINGSEN AS; Klausen gruppen AS	Gnr. 15, bnr. 235 - Melding om vedtak
15	I	17.02.2014	Klausengruppen as	Kvartal 18 - søknad om dispensasjon mm
17	I	10.03.2014	Klausengruppen	Kvartal 18 - søknad om igangsetting - grunn og fundamenteringsarbeider
18	I	19.03.2014	Klausengruppen	Kvartal 18 - søknad om igangsettingstillatelse - revisjon
21	I	27.03.2014	Klausengruppen	Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser
20	U	27.03.2014	GEORG A ELLINGSEN AS	Gnr. 15, bnr. 235 - Melding om vedtak IG1
22	U	09.04.2014	GEORG A ELLINGSEN AS	Gnr. 15, bnr. 131 - Melding om vedtak

23	I	05.05.2014	Georg A. Ellingsen AS	gjennomført grensejustering for Bakerigården
24	I	06.05.2014	Klausengruppen	Søknad om igangsettingstillatelse
25	I	07.05.2014	Georg A Ellingsen AS	5/131 - gjennomført grensejustering for Bakerigården
27	U	26.05.2014	Georg A ellingsen AS	Gnr. 15, bnr. 131 - Melding om vedtak
28	I	04.06.2014	Klausengruppen AS	P072 Kvartal 18 final update of Elevation color schema and window schedule
29	I	06.06.2014	Klausengruppen as	P072 Kvartal 18 final update of Elevation color schema and window schedule
30	I	17.06.2014	Klausengruppen as	Søknad om igangsettingstillatelse Kvartal 18 - IG 3
34	I	20.06.2014	ARBEIDSTILSYNET	Kvartal 18 VS: Vedtak fra arbeidstilsynet vedr. nytt lokale
33	I	24.06.2014	Klausengruppen	Søknad om igangsettingstillatelse
32	U	26.06.2014	GEORG A ELLINGSEN AS	Gnr. 15, bnr. 131 - Melding om vedtak, IG3
35	I	31.07.2014	Klausengruppen AS	Kvartal 18 - IG 4
36	I	15.08.2014	Reber Schindler Heis AS	Fw: Kvartal 18 - IG 4 _ ettersendelse av underlag for heis
38	U	22.08.2014	Klausen gruppen AS	Viser til tidligere vilkår for igangsettelser, etterlyser dokumentasjon.
39	I	28.08.2014	Georg A. Ellingsen AS	Vedrørende gateparkering Strandgata vis a vis Skibsgården inngang vest
40	I	17.09.2014	Klausengruppen AS	VS: Viser til tidligere vilkår for igangsettelser, etterlyser dokumentasjon.

VEDTAK
Under henvisning til Deres søknad mottatt 31.07.2014, 15.08.2014, 10.09.2014 innvilges med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 igangsettingstillatelse 4 på følgende vilkår:

1. Vilkår gitt i tidligere vedtak etterkommes og dokumenteres i saken så snart de foreligger, og uten ugrunnet opphold.
   - Prosjektering av fortau rundt kvartalet og Torgplass fremlegges til godkjenning. Torgplass er lagt frem, venter på fortau fra Multiconsult.
   - Avklaring mellom naboprosjekter for prosjekteringsavklaring ved fortau, ved senere søknad om igangsettelse. Gjøres av Multiconsult i forbindelse med prosjektering av fortau. Her skal også frisiktsone bli vist.
   - Det etableres fysisk skille mot trafikk- og parkareal og gangpassasje ut mot Gårdsaleen. Utomhusplan skal vise avgrensning mot lekeplass. Utomhusplan skal angi hensynssoner som frisiktsone.
   - Ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal avfallshåndtering dokumenteres ved avfallssedler for levert avfall til godkjent deponi.

Generelle vilkår:

- Søknad, 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 § 21-9.
- Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, se pbl § 21-10.
- Bygningsmyndighetene kan til enhver tid inspisere tiltaket og se til at kontrollplanene følges, se pbl § 25-1. **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.**
- Bygningsmyndigheten skal varsles når ansvarlig har satt tiltaket ut i terrenget, for eventuelt tilsyn jf. Pbl § 25-1.
- Gravetillatelse må innhentes før graving starter. Skjema fås hos kommunens Servicetorg.
- **Eventuell tilknytning til offentlig vann- og kloakkledninger skal utføres i samråd med Kommunalteknikk. Avtale med kommunen som infrastruktureier skal inngåes før igangsetting av arbeider.**

Godkjenning av foretak:
Det innvilges lokal godkjenning med hjemmel i Pbl § 22-3 for følgende foretak og funksjon:

Det er innvilget ansvarsrett for tiltaket i delegasjonssak 094/14

Reber-Schindler Heis A/S innvilges ansvarsrett i henhold til sentral godkjenning, for funksjoner og ansvarsområde jfr. godkjent søknad om ansvarsrett.

Faktaopplysninger:
Det søkes om IG4 for kvartal 18, bakeritomta.
IG4 er gitt til innvendige arbeider, heis og utomhusarbeidene inne i kvartalet (altså ikke tortau.)

Innkomne merknader:
Ingen registrerte merknader til tiltaket.
Nabovarsling ivaretatt i rammetillatelsen.

Vurderinger:
Det er gitt i IG3: *«Med bakgrunn i vurderinger gjort i IG2, er noen av gitte vilkår ikke avhengige av at de er gjennomført før IG3 gis. Men det er ikke heldig at vilkår gitt i vedtak ikke gjennomføres rettidig.*
Det kan føre til oppsamling av dokumentasjonskrav og problemer ved senere Igangsettelsestillatelse for kvartal 18. Bygningsmyndigheten ser helst at vilkår dokumenteres fortløpende uten unødig opphold og så snart de foreligger i prosjektet.
Det er ansvarlig søkers ansvar å se til at vilkår etterkommes og dokumenteres rettidig.»

Arbeidstilsynets samtykke er datert 23.05.2014.
Vilkår gitt i tidligere vedtak etterkommes og dokumenteres i byggesaken.

Konklusjon:

Det innvilges tillatelse til igangsettelse 4 som gitt i vedtak med vilkår.

Godkjente dokumenter i saken

15.08.2014	206941	Søknad om igangsettingstillatelse Kv 18 - trinn 4(IG4).pdf
22.08.2014	206944	Sentralgodkjenning 2013.pdf
22.08.2014	206943	10750486 Ansv-samsv.pdf
22.08.2014	206942	P072_Kvartal_18_GP-01G_Site_plan_2014_07_03.pdf
31.07.2014	206205	Kvartal 18 - IG 4
22.08.2014	206207	P072_Kvartal_18_GP-01G_Site_plan_2014_07_03.pdf
22.08.2014	206206	Søknad om igangsettingstillatelse Kv 18 - trinn 4(IG4).pdf
30.06.2014	204282	Skjema.pdf
03.10.2014	192805	Tegninger kv18

Med hilsen



Merethe Skille
Kommunalsjef - teknisk

SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.: 11/1474
Dok.nr: 43
Arkiv: GNR-15/131
Saksbehandler: Kjersti Skog
Dato: 28.10.2014

GNR. 15, BNR. 131 - TIDLIGERE BNR. 235 - CARPORTANLEGG (BAKERITOMTA - KVARTAL 18)

Delegasjonssak	Delegasjon	Vedtaksdato
436/14	Delegert administrasjon	15.10.2014

Journalposter i arkivsaken

1	I	14.09.2011	Georg A ellingsen AS	Søknad om rammetillatelse
3	U	11.10.2011	SOLEM ARKITEKTUR AS	Mangelfull innsendt søknad
4	I	15.11.2011	Solem Arkitektur AS	Rammesøknad vedrørende Kvartal 18, gnr. 15/ bnr. 235
7	I	15.11.2011	Solem Arkitekter as	Rammesøknad vedrørende Kvartal 18, gnr. 15/ bnr. 235
6	I	15.11.2011	Solem Arkitekter as	Komplettering til rammesøknad vedrørende Kvartal 18 (ref.nr. 11/1474)
5	I	18.11.2011	Solem Arkitektur as	Kvartal 18
8	U	19.12.2011	Georg A. Ellingsen AS	Underretning om vedtak
9	I	13.10.2012	Geir Abel Ellingsen	Vedr. rammetillatelse Kvartal 18
10	U	25.04.2013	Georg A ellingsen AS	Vedr. rammetillatelse kvartal 18, gnr. 15, bnr. 235
11	U	10.01.2014	Klausengruppen AS	Grensesnitt kulturfabrikken - kvartal 18
12	I	15.01.2014	Klausengruppen	Kvartal 18 - endret prosjekt - søknad om endring av gitt tillatelse
14	U	11.02.2014	GEORG A ELLINGSEN AS; Klausen gruppen AS	Gnr. 15, bnr. 235 - Melding om vedtak
15	I	17.02.2014	Klausengruppen as	Kvartal 18 - søknad om dispensasjon mm
17	I	10.03.2014	Klausengruppen	Kvartal 18 - søknad om igangsetting - grunn og fundamenteringsarbeider
18	I	19.03.2014	Klausengruppen	Kvartal 18 - søknad om igangsettingstillatelse - revisjon
21	I	27.03.2014	Klausengruppen	Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser
20	U	27.03.2014	GEORG A ELLINGSEN AS	Gnr. 15, bnr. 235 - Melding om vedtak IG1
22	U	09.04.2014	GEORG A ELLINGSEN AS	Gnr. 15, bnr. 131 - Melding om vedtak
23	I	05.05.2014	Georg A. Ellingsen AS	gjennomført grensejustering for Bakerigården
24	I	06.05.2014	Klausengruppen	Søknad om igangsettingstillatelse
25	I	07.05.2014	Georg A Ellingsen AS	5/131 - gjennomført grensejustering for Bakerigården
27	U	26.05.2014	Georg A ellingsen AS	Gnr. 15, bnr. 131 - Melding om vedtak

28	I	04.06.2014	Klausengruppen AS	P072 Kvartal 18 final update of Elevation color schema and window schedule
29	I	06.06.2014	Klausengruppen as	P072 Kvartal 18 final update of Elevation color schema and window schedule
30	I	17.06.2014	Klausengruppen as	Søknad om igangsettingstillatelse Kvartal 18 - IG 3
34	I	20.06.2014	ARBEIDSTILSYNET	Kvartal 18 VS: Vedtak fra arbeidstilsynet vedr. nytt lokale
33	I	24.06.2014	Klausengruppen	Søknad om igangsettingstillatelse
32	U	26.06.2014	GEORG A ELLINGSEN AS	Gnr. 15, bnr. 131 - Melding om vedtak, IG3
35	I	31.07.2014	Klausengruppen AS	Kvartal 18 - IG 4
36	I	15.08.2014	Reber Schindler Heis AS	Fw: Kvartal 18 - IG 4 _ ettersendelse av underlag for heis
38	U	22.08.2014	Klausen gruppen AS	Viser til tidligere vilkår for igangsettelser, etterlyser dokumentasjon.
39	I	28.08.2014	Georg A. Ellingsen AS	Vedrørende gateparkering Strandgata vis a vis Skibsgården inngang vest
40	I	17.09.2014	Klausengruppen AS	VS: Viser til tidligere vilkår for igangsettelser, etterlyser dokumentasjon.
41	I	09.10.2014	Klausengruppen AS	Kvartal 18 - søknad i 1 trinn - carportanlegg
42	U	15.10.2014	Georg A ellingsen AS	Gnr. 15, bnr. 131 - Melding om vedtak
45	I	23.10.2014	Klausenruppen AS	Kvartal 18 - dispensasjonssøknad carportanlegg
44	I	23.10.2014	Klausengruppen AS	Kvartal 18 - dispensasjonssøknad carportanlegg

VEDTAK
Under henvisning til Deres søknad mottatt 09.10.2014 innvilges med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) §§ 19-2, 20-1dispensasjon fra reguleringsplan og igangsettingstillatelse for etablering av carport på følgende vilkår:

1. Dersom carportanlegg er planlagt plassert oppå Sortlandsbekken må planlagte arbeider med bekken være ferdigstilt før carportanlegget etableres.
2. Dersom carportanlegget er til hinder for framtidig vedlikeholdsarbeider ved Sortlandsbekken må tilrettelegging for arbeider med bekken bekostes av tiltakshaver. (som evt. flytting av carport, avstivning/midlertidig bæring av carport som måtte være nødvendig for arbeidene med bekken etc.)
3. Carport bygges slik at normal persontrafikk på kommunal parkeringsplass samt normalt vedlikehold (spes. vinter) ikke beskadiger carport/bodanlegg.
4. Skader som følge av normalt vintervedlikehold kan ikke lastes kommunen.
5. Carport skal ha materialvalg og farge som ivaretar kvartalets helhetlige utforming.
6. Etablering av carport 2 skal utføres i samsvar med tillatelse gitt i dette vedtak.

Generelle vilkår:

- Søknad, 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 § 21-9.
- Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, se pbl § 21-10.
- Bygningsmyndighetene kan til enhver tid inspisere tiltaket og se til at kontrollplanene følges, se pbl § 25-1. **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.**
- Bygningsmyndigheten skal varsles når ansvarlig har satt tiltaket ut i terrenget, for eventuelt tilsyn jf. Pbl § 25-1.
- Gravetillatelse må innhentes før graving starter. Skjema fås hos kommunens Servicetorg.

Godkjenning av foretak:
Det innvilges lokal godkjenning med hjemmel i Pbl § 22-3 for følgende foretak og funksjon:

Klausengruppen AS innvilges ansvarsrett i henhold til sentral godkjenning, for funksjoner og ansvarsområde jfr. godkjent søknad om ansvarsrett.

Faktaopplysninger:
Det søkes om oppføring av carport med 5 parkeringsplasser og 6 boder i kvartal 18.
Parkeringsarealet er gitt til samlet areal på 67,6kvm-BRA.
Bod arealet er gitt til samlet areal på 32,8kvm-BRA.
Totalt bebygd areal gitt i tegning til 113kvm-BYA.
Høyde plassering gitt til 2,835m over terreng.

Det er tidligere innvilget tillatelse til utbygging i reguleringsområde.

Dispensasjon:
Søknad om etablering av carportanlegg som vist i utomhusplanen er ikke i tråd med reguleringsplanen. Tiltak er dispensasjonsbetinget.
Reguleringsplan viser åpen parkering, her søkes det om etablering av carport.
Det er levert varsel om dispensasjon til grunneierne i kvartalet.

Innkomne merknader:
Ingen registrerte merknader til tiltaket.
Saken har vært til intern høring for plassering i nabogrense mot kommunalt parkeringsområde:

- Må bygges slik at normal persontrafikk på kommunal parkeringsplass samt vedlikehold ikke beskadiger Garasje/bodanlegg.

- Dersom plassering av carportanlegget er i konflikt med Sortlandsbekken, om det planlegges etablert oppå eller til annen hinder betinges det at utskifting som er planlagt, utføres før garasjen bygges slik at dette ikke påfører noen aktører ekstra kostnader.

Vurderinger:
Omsøkt tiltak avhenger av dispensasjon fra reguleringsplan nr. 504.266, vedtatt 16.06.2011, for etablering av overbygd parkering. Videre er tiltak innenfor reguleringsplanens bestemmelser og intensjon.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering jf. plan- og bygningslovens § 19-2, dispensasjonsvedtaket.

Sak 034/14, 05.02.2014: «Det er tidligere gitt tillatelse til parkering utendørs, og de 16 parkeringsplassene som er avklart i forbindelse med tidligere rammesøknad, vil bli løst delvis i et carportanlegg som vil bli bygge meldt separat.»

Byggeprosjektet er preget av kompromiss mellom krav i reguleringsplanen basert på tilpasning, og kravet til å bygge ut hele denne delen av kvartalet for å få en regningsvarende utbygging. Byggets form, tilpasset gateløpene, samt utelukkelse av svalganger, som er med på å gjøre boligprosjektet realiserbar har medført at prosjektet er dyrt i forhold til konkurrerende prosjekter. Det stilles krav fra kjøperne til parkering under tak. Leilighetene i 2.etasje skal være for utleie derfor stilles ikke samme krav for tak overbygd parkering for disse.

Det søkes om oppføring av carport for en del av parkeringsområdet i kvartal 18. Plassering er gitt iht. utomhusplan for innvendig kvartal. Det søkes kun for èn carport, denne vil sette føringer for framtidig etablering av carport 2 i forhold til utførelse, form og farge samt vilkår for vedtak.

Tillatelse til etablering av tiltak må gis med forbehold for etablering i umiddelbar nærhet til Sortlandsbekken, med tanke på normal bruk av kommunal parkerings område, drift og vedlikehold og evt. reparasjoner og arbeider ved Sortlandsbekken.

Vedlagt er perspektivtegninger for angitt utførelse for kvartalets carportanlegg.

Etablering er ikke konfliktfylt. Det vurderes til å foreligge flere positive fordeler enn ulemper ved tillatelse til tiltak.

Konklusjon:
Bygningsmyndigheten innvilger tillatelse til etablering av tiltak, med vilkår som gitt i vedtak.

Godkjente dokumenter i saken

13.10.2014	211931	søknad om tillatelse i 1 trinn.pdf
15.10.2014	211929	P072_Kvartal18_GP-1H-skech_2014-07-15.pdf
15.10.2014	195841	P072_GP-01E_SITE_PLAN_2014_02_27.pdf
15.10.2014	211930	P072_kvartal18_Shed_A2M100_skech_2014-07-15.pdf
15.10.2014	192805	Tegninger kv18
28.10.2014	212852	nye opplysninger gitt i nabovarsel.pdf
28.10.2014	212850	deispensasjonssøknad carport.pdf

Med hilsen

Merethe Skille

Merethe Skille
Kommunalsjef - teknisk

SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.: 11/1474
Dok.nr: 53
Arkiv: GNR-15/131
Saksbehandler: Kjersti Skog
Dato: 12.05.2015

GNR. 15, BNR. 131 - IG5, RESTERENDE UTOMHUSARBEIDER, FORTAU.

Delegasjonssak	Delegasjon	Vedtaksdato
133/15	Delegert administrasjon	07.05.2015

Journalposter i arkivsaken

1	I	14.09.2011	Georg A ellingsen AS	Søknad om rammetillatelse
3	U	11.10.2011	SOLEM ARKITEKTUR AS	Mangelfull innsendt søknad
4	I	15.11.2011	Solem Arkitektur AS	Rammesøknad vedrørende Kvartal 18, gnr. 15/ bnr. 235
7	I	15.11.2011	Solem Arkitekter as	Rammesøknad vedrørende Kvartal 18, gnr. 15/ bnr. 235
6	I	15.11.2011	Solem Arkitekter as	Komplettering til rammesøknad vedrørende Kvartal 18 (ref.nr. 11/1474)
5	I	18.11.2011	Solem Arkitektur as	Kvartal 18
8	U	19.12.2011	Georg A. Ellingsen AS	Underretning om vedtak
9	I	13.10.2012	Geir Abel Ellingsen	Vedr. rammetillatelse Kvartal 18
10	U	25.04.2013	Georg A ellingsen AS	Vedr. rammetillatelse kvartal 18, gnr. 15, bnr. 235
11	U	10.01.2014	Klausengruppen AS	Grensesnitt kulturfabrikken - kvartal 18
12	I	15.01.2014	Klausengruppen	Kvartal 18 - endret prosjekt - søknad om endring av gitt tillatelse
14	U	11.02.2014	GEORG A ELLINGSEN AS; Klausen gruppen AS	Gnr. 15, bnr. 235 - Melding om vedtak
15	I	17.02.2014	Klausengruppen as	Kvartal 18 - søknad om dispensasjon mm
17	I	10.03.2014	Klausengruppen	Kvartal 18 - søknad om igangsetting - grunn og fundamenteringsarbeider
18	I	19.03.2014	Klausengruppen	Kvartal 18 - søknad om igangsettingstillatelse - revisjon
21	I	27.03.2014	Klausengruppen	Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser
20	U	27.03.2014	GEORG A ELLINGSEN AS	Gnr. 15, bnr. 235 - Melding om vedtak IG1
22	U	09.04.2014	GEORG A ELLINGSEN AS	Gnr. 15, bnr. 131 - Melding om vedtak
23	I	05.05.2014	Georg A. Ellingsen AS	gjennomført grensejustering for Bakerigården
24	I	06.05.2014	Klausengruppen	Søknad om igangsettingstillatelse
25	I	07.05.2014	Georg A Ellingsen AS	5/131 - gjennomført grensejustering for

				Bakerigården
27	U	26.05.2014	Georg A ellingsen AS	Gnr. 15, bnr. 131 - Melding om vedtak
28	I	04.06.2014	Klausengruppen AS	P072 Kvartal 18 final update of Elevation color schema and window schedule
29	I	06.06.2014	Klausengruppen as	P072 Kvartal 18 final update of Elevation color schema and window schedule
33	I	24.06.2014	Klausengruppen	Søknad om igangsettingstillatelse
31	S	24.06.2014		Gnr. 15, bnr. 131 - IG 3 Montering prefab. yttervegger, rekkverk, vinduer, tak
35	I	31.07.2014	Klausengruppen AS	Kvartal 18 - IG 4
36	I	15.08.2014	Reber Schindler Heis AS	Fw: Kvartal 18 - IG 4 _ ettersendelse av underlag for heis
38	U	22.08.2014	Klausen gruppen AS	Viser til tidligere vilkår for igangsettelser, etterlyser dokumentasjon.
39	I	28.08.2014	Georg A. Ellingsen AS	Vedrørende gateparkering Strandgata vis a vis Skibsgården inngang vest
40	I	17.09.2014	Klausengruppen AS	VS: Viser til tidligere vilkår for igangsettelser, etterlyser dokumentasjon.
41	I	09.10.2014	Klausengruppen AS	Kvartal 18 - søknad i 1 trinn - carportanlegg
42	U	15.10.2014	Georg A ellingsen AS	Gnr. 15, bnr. 131 - Melding om vedtak
45	I	23.10.2014	Klausenruppen AS	Kvartal 18 - dispensasjonssøknad carportanlegg
44	I	23.10.2014	Klausengruppen AS	Kvartal 18 - dispensasjonssøknad carportanlegg
46	U	03.11.2014	GEORG A ELLINGSEN AS	Gnr. 15, bnr. 131 - Melding om vedtak
47	I	20.04.2015	Klausengruppen	Søknad om midlertidig brukstillatelse kv 18
48	U	29.04.2015	Klausen gruppen AS	Mangelfull søknad om midlertidig brukstillatelse
51	I	30.04.2015	Klausengruppen	Svar II på brev om Mangelfull søknad om midlertidig brukstillatelse - Kvartal 18
50	I	30.04.2015	Klausengruppen	Var på brev om Mangelfull søknad om midlertidig brukstillatelse - Kvartal 18
49	I	30.04.2015	Multiconsult	RE: Svar II på brev om Mangelfull søknad om midlertidig brukstillatelse - Kvartal 18
52	U	07.05.2015	Multiconsult; Gunnar@klausengruppen.no	SV: Svar II på brev om Mangelfull søknad om midlertidig brukstillatelse - Kvartal 18

VEDTAK

Under henvisning til Deres søknad mottatt 05.05.2015, komplettert 11.05.2015 innvilges med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 igangsettingstillatelse på følgende vilkår:

1. Ved søknad om ferdigattest skal avfallshåndtering dokumenteres ved avfallssedler for levert avfall til godkjent deponi.
2. Ved søknad om ferdigattest skal utomhus arealer være ferdig opparbeidet og belysning og skilt være etablert.

Generelle vilkår:

- Søknad, 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 § 21-9.
- Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, se pbl § 21-10.
- Bygningsmyndighetene kan til enhver tid inspisere tiltaket og se til at kontrollplanene følges, se pbl § 25-1. **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.**
- Bygningsmyndigheten skal varsles når ansvarlig har satt tiltaket ut i terrenget, for eventuelt tilsyn jf. Pbl § 25-1.
- Gravetillatelse må innhentes før graving starter. Skjema fås hos kommunens Servicetorg.
- **Eventuell tilknytning til offentlig vann- og kloakkledninger skal utføres i samråd med Kommunalteknikk. Avtale med kommunen som infrastruktureier skal inngåes før igangsetting av arbeider.**

Godkjenning av foretak:
Det innvilges lokal godkjenning med hjemmel i Pbl § 22-3 for følgende foretak og funksjon:

Det er innvilget ansvarsrett for tiltaket i delegasjonssak 094/14

Faktaopplysninger:
Det søkes om IG5 for kvartal 18, bakeritomta.
IG5 er gitt til resterende utomhus arbeider for fortau.

Innkomne merknader:
Ingen registrerte merknader til tiltaket.
Nabovarsling ivaretatt i rammetillatelsen.

Vurderinger:
Det er gitt i IG3: *«Med bakgrunn i vurderinger gjort i IG2, er noen av gitte vilkår ikke avhengige av at de er gjennomført før IG3 gis. Men det er ikke heldig at vilkår gitt i vedtak ikke gjennomføres rettidig.*
Det kan føre til oppsamling av dokumentasjonskrav og problemer ved senere Igangsettelsestillatelse for kvartal 18. Bygningsmyndigheten ser helst at vilkår dokumenteres fortløpende uten unødig opphold og så snart de foreligger i prosjektet.
Det er ansvarlig søkers ansvar å se til at vilkår etterkommes og dokumenteres rettidig.»

Fortau er under etablering, sikker adkomst er etablert, det søkes om at reguleringsbestemmelsens § 7.2 « Før det gis brukstillatelse for nye byggetiltak innen planområde skal skilt og belysning i henhold til prosjekteringsplaner samt fortau rundt kvartal 18 være ferdig opparbeidet.» skal komme til anvendelse først ved søknad om ferdigattest.

Konklusjon:
Det innvilges tillatelse til igangsettelse 5 som gitt i vedtak med vilkår.

Godkjente dokumenter i saken

07.05.2015	227110	712316-K160.pdf
07.05.2015	227109	10728 - K160 - Fortau.pdf
07.05.2015	227108	10728 - K161 - Snitt.pdf
07.05.2015	227107	SV: Svar II på brev om Mangelfull søknad om midlertidig brukstillatelse - Kvartal 18
12.05.2015	227319	Sikker adkomst kv18

Med hilsen



Gerard Zuidhoek
Enhetsleder – Tekniske tjenester

SORTLAND KOMMUNE

«Soa_Navn»

Dato: «Sdo_DokDato»
Saksbehandler: «Sbr_Navn»
Direkte tlf.: «Sbr_Tlf»
Ref.: «Sas_ArkivSakID»
Dok.nr: «Sdo_DokNr»

Deres dato: «Sdo_SvarPaaDokDato»
Deres ref.:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE, Plan- og bygningsloven av 2008, § 21-10.

Arbeidssted (adr.)		Registernr. (gnr./bnr./festenr./evt. Underf. Nr.)		
KV 18, Strandgt, 8400 Sortland		Gnr. 15 , Bnr. 131 , Fnr. , Seksjonnr.		
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato søknad**	**Dato vedtak**	**Delegasjonssak nr.**
Nybygg	Næring/bolig	05.05.2015	07.05.2015	133/15
		31.07.2014	22.08.2014	340/14
		23.06.2014	24.06.2014	250/14
		06.05.2014	15.05.2014	166/14
		10.03.2015-19.03.2015	20.03.2014	094/14
		17.02.2014	13.03.2014	23/14
		15.01.2014	04.02.2014	034/14
		23.09.2011	01.02.2011	097/11
Tiltakshaver		Adresse		Tlf.
GEORG A ELLINGSEN AS		Strandg 13, 8400 SORTLAND		
Søker		Adresse		Tlf.
Klausen Gruppen AS		Pb. 385, 8401 Sortland		76112870
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av Plan- og bygningslovens § 21-10 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

	Hele bygget	X	Følgende del av bygget

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:
Det søkes om midlertidig brukstillatelse for 1. etasje bank, utomhus og carportanlegg ved gnr. 15, bnr. 131.
Det søkes ikke midlertidig brukstillatelse for utomhus og carportanlegg.

Det forutsettes at gjenstående arbeider ikke er til hinder for fremkommeligheten for brukere og ansatte eller til fare for omgivelsene.

Fortau og invendige arbeider er gitt i søknad skal være ferdigstilt til 29.05.2015.

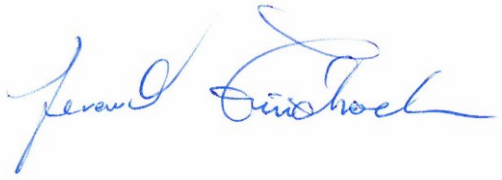
Ved søknad om ferdigattest skal avfallshåndtering dokumenteres ved avfallssedler for levert avfall til godkjent deponi.

Ved søknad om ferdigattest skal utomhus arealer være ferdig opparbeidet og belysning og skilt være etablert.
Alle arbeider må være fullført, før det søkes om ferdigattest for hele kvartalet.

Arbeidet må være utført innen: **01.07.2015**

ANSVARSHAVENDE SKAL KREVE FERDIGATTEST

Sted og dato:	Underskrift:

Sortland 20.05.2015	
	Gerard Zuidhoek

SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.: 11/1474
Dok.nr: 16
Arkiv: GNR-15/235
Saksbehandler: Kjersti Skog
Dato: 21.02.2014

GNR. 15, BNR. 235 - SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLANEN

Utvalgssaknr.	Utvalg	Vedtaksdato
23/14	Formannskapet	13.03.2014

INNSTILLING
Formannskapet vedtar:
Søknad mottatt 17.02.14 om dispensasjonssøknad til endret rammetillatelse for oppføring av bolig- og forretningsbygg på eiendommen gnr. 15, bnr. 131, kvartal 18, Bakeritomta godkjennes for etablering av balkong over inngangsparti mot Gårdsaleen, med vilkår om:

- Det må utarbeides plan for snømåking av verandaer/balkonger som servitutt for bofellesskapet.
- Det kan ikke etableres/settes opp levegger eller vindskjerming ved balkongene.
- Skillevegger mellom balkongarealene skal ikke være høyere enn balkongenes utvendige rekkverk som prosjektert i saken.
- Bygg og balkonger skal etableres innenfor eiendommen gnr. 15, bnr. 131s grenser, derfor må grensepåvisning være gjennomført før bygg kan settes ut i terreng.
- Prosjektering av nytt inngangsparti som integrerer balkong ut mot Gårdsaleen skal fremlegges bygningsmyndigheten for godkjenning før det kan gis igangsettelses tillatelse.
- Helhetlig prosjektering av bygning i kvartal 18 må fremlegges bygningsmyndigheten for godkjenning før det kan gis igangsettelses tillatelse.

Søknad mottatt 17.02.14 om dispensasjonssøknad til endret rammetillatelse for oppføring av bolig- og forretningsbygg på eiendommen gnr. 15, bnr. 131, kvartal 18, Bakeritomta avslås for etablering av balkong over offentlig gangareal langs Kjøpmannsgata. Det innvilges ikke tillatelse til oppføring av bygg utover byggelinjen i reguleringsplan.

Hjemmel for vedtaket: Plan- og bygningsloven, § 19-2
Reguleringsplan for kvartal 18, 2010-266, vedtatt i kommunestyret 16.06.2011.

03.04.2014 FORMANNSKAPET

FS-023/14
BEHANDLING I MØTE

Grete Ellingsen har før møtet bedt om å få vurdert sin habilitet og fratrådte under behandlingen av habilitetsspørsmålet. Etter en samlet vurdering av overnevnte vurderes Grete Ellingsen som inhabil. Vedtak:
Med hjemmel i forv.l. § 8 annet ledd, jfr. forv.l. § 6 annet ledd – særegne forhold – vedtar formannskapet at Grete Ellingsen er inhabil i denne saken.

Tina Dishington tiltrådte.

Varaordfører John Hempel ledet møtet (og fungerte som ordfører) under behandlingen av denne saken.

Forslag fra Høyre, v/Silvia Ovik:
«Søknad mottatt 17.02.14 om dispensasjonssøknad til endret rammetillatelse for oppføring av bolig- og forretningsbygg på eiendommen gnr 15, bnr 131, kvartal 18, Bakeritomta godkjennes for etablering av balkonger over fortau mot Gårdsalleen og Kjøpmannsgata som prosjektert i saken med vilkår om:

-Det må utarbeides plan for snømåking av verandaer/balkonger som servitutt for bofellesskapet.
-Det kan ikke etableres/settes opp levegger eller vindusskjerming ved balkongene.
-Skillevegger mellom balkongarealene kan etableres som prosjektert i saken.
-Bygg skal etableres innenfor eiendommen gnr 15, bnr 131s grenser, derfor må grensepåvisning være gjennomført før bygg kan settes ut i terreng.
-Helhetlig prosjektering av bygning i kvartal 18 må fremlegges bygningsmyndigheten for godkjenning før det kan gis igangsettelses tillatelse.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens, § 19-2.»

Ved alternativ votering mellom forslaget fra Høyre og rådmannens innstilling, ble forslaget fra Høyre enstemmig vedtatt.

VEDTAK:
Søknad mottatt 17.02.14 om dispensasjonssøknad til endret rammetillatelse for oppføring av bolig- og forretningsbygg på eiendommen gnr 15, bnr 131, kvartal 18, Bakeritomta godkjennes for etablering av balkonger over fortau mot Gårdsalleen og Kjøpmannsgata som prosjektert i saken med vilkår om:

-Det må utarbeides plan for snømåking av verandaer/balkonger som servitutt for bofellesskapet.
-Det kan ikke etableres/settes opp levegger eller vindusskjerming ved balkongene.

-Skillevegger mellom balkongarealene kan etableres som prosjektert i saken.
-Bygg skal etableres innenfor eiendommen gnr 15, bnr 131s grenser, derfor må grensepåvisning være gjennomført før bygg kan settes ut i terreng.
-Helhetlig prosjektering av bygning i kvartal 18 må fremlegges bygningsmyndigheten for godkjenning før det kan gis igangsettelses tillatelse.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens, § 19-2.

Journalposter i arkivsaken

1	I	14.09.2011	Georg A ellingsen AS	Søknad om rammetillatelse
3	U	11.10.2011	SOLEM ARKITEKTUR AS	Mangelfull innsendt søknad
4	I	15.11.2011	Solem Arkitektur AS	Rammesøknad vedrørende Kvartal 18, gnr. 15/ bnr. 235
7	I	15.11.2011	Solem Arkitekter as	Rammesøknad vedrørende Kvartal 18, gnr. 15/ bnr. 235
6	I	15.11.2011	Solem Arkitekter as	Komplettering til rammesøknad vedrørende Kvartal 18 (ref.nr. 11/1474)
5	I	18.11.2011	Solem Arkitektur as	Kvartal 18
8	U	19.12.2011	Georg A. Ellingsen AS	Underretning om vedtak
9	I	13.10.2012	Geir Abel Ellingsen	Vedr. rammetillatelse Kvartal 18
10	U	25.04.2013	Georg A ellingsen AS	Vedr. rammetillatelse kvartal 18, gnr. 15, bnr. 235
11	U	10.01.2014	Klausengruppen AS	Grensesnitt kulturfabrikken - kvartal 18
12	I	15.01.2014	Klausengruppen	Kvartal 18 - endret prosjekt - søknad om endring av gitt tillatelse
14	U	11.02.2014	GEORG A ELLINGSEN AS; Klausen gruppen AS	Gnr. 15, bnr. 235 - Melding om vedtak
15	I	17.02.2014	Klausengruppen as	Kvartal 18 - søknad om dispensasjon mm

Kort om saken:
Tiltaket gjelder endring av gitt rammetillatelse og dispensasjon fra byggegrensene for etablering av balkong over fortau langs Kjøpmannsgata og Gårdsaleen.

Rammetillatelse **2**: 04.02.2014 delegasjonssak 034/14: Endring av gitt rammetillatelse for 3 etasjer, 1. kontor/forretning, 2. og 3. boligformål med 12enheter. Parkeringsbehov er dekket ved kvartal 18 og parkeringsplassen ved blåbrygga. Endring av prosjektering, arkitektur med ansvarsrett for Klausengruppen AS.

Rammetillatelse **1**: 01.12.2011 Formannskapet utvalgssaksnr. 097/11: Rammetillatelse med oppføring av bygg i 4 etasjer, 1. kontor/forretning, øvrige 3 etasjer benyttes til boligformål med 16 enheter. Parkeringskjeller er godkjent fjernet fra prosjektet. Parkeringsbehov er dekket ved kvartal 18 og parkeringsplassen ved blåbrygga.

Faktaopplysninger:
Eiendommen er regulert i plan nr. 2010266, Kvartal 18, Sortland sentrum, vedtatt i kommunestyret 16.06.2011 og utbyggingsavtale vedtatt i kommunestyret 16.06.2011.

Det søkes om endring av gitt rammetillatelse ved dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense for etablering av balkong over fortau Kjøpmannsgata og Gårdsaleen ved oppføring av forretningsbygg med boenheter i 2. og 3. etasje.

Grunneiendommen er gitt til 2550kvm, det er beregnet maksimalt byggeareal på 1912,5kvm. Beregner eksisterende areal 925kvm, beregnet ny bebyggelse 620kvm som gir totalt bebygdareal 1545kvm-BYA, utgjør 60,59% -BYA.
Det søkes om 12enheter for bolig(1039kvm-BRA) og 1 enhet for forretning(613kvm-BRA) over 3 etasjer og det søkes installert heis.
7 stk. 3 roms leiligheter og 5 stk. 2 roms leiligheter.
Bygget planlegges med sprinklet boligdel.

Det er tidligere gitt tillatelse til parkering utendørs, de 16 parkeringsplassene som er avklart i forbindelse med tidligere rammesøknad, vil bli løst delvis i et carportanlegg som vil bli byggemeldt separat. Det foreligger avtale om fremtidig parkeringsdekning for kvartal 18 ved Blåbrygga - Skipsgården.

Det er inngått utbyggingsavtale mellom byggherre og Sortland kommune som vil bli komplettert med nødvendige tilleggsavtaler som avtalt i forhåndskonferanse.

Dispensasjon for etablering av balkonger:
Bygget har vært igjennom en designprosess, hvor målet har vært å gjøre det økonomisk gjennomførbart å realisere prosjektet. Bygget er tilpasset et synkende marked for salg av leiligheter, og har mistet en etasje og parkeringskjelleren.

At bygget nå har 3 etasjer gjør at det harmoniserer bedre med den gamle bebyggelsen i kvartalet. Samtidig har bortfall av areal gjort at vi har vært nødt til å utnytte alt tilgjengelig areal i de 3 gjenstående etasjene.

Dette har vært med på å utforme den løsningen som nå foreligger, hvor balkonger er utenpåliggende på to av fasadene.

Formålet med reguleringsplanen er slik vi leser planen, først og fremst å sikre oppbyggingen i kvartalet etter brannen i Bakerigården. Det er lagt føringer i planen som skal sikre et fasadeuttrykk som er hjemmehørende i Kvartalet.

Det foreliggende byggeprosjekt er følgelig preget av et kompromiss mellom krav satt i reguleringsplanen basert på tilpasning, og kravet til å bygge ut hele denne delen av kvartalet for å få en regningsvarende utbygging. Byggets form, tilpasset gateløpene, samt utelukkelse av svalganger, som er med på å gjøre boligprosjekter realiserbare, har medført at prosjektet er dyrt å realisere i forhold til konkurrerende prosjekter. Husbankens krav til universell utforming og rammekrav medfører at det må lages uteplass med trinnfri adkomst til hver leilighet, dette er også et ufravikelig krav for å få solgt leilighetene.

I reguleringsplanen er det formulert følgende krav; « *Balkonger og karnapper tillates ikke utkraget over viste byggelinje».*

Det ønskes etablert balkonger som krager noe ut over byggelinje, ut fra det ovenstående, og forankret i følgende begrunnelse:

- Bygget gjenspeiler en byggestil hvor balkonger alltid var utenpåliggende, teknologi og materialer for å lage innvendige balkonger har kommet i de senere år, som følge av løsningen med kompakte tak, hvor fukt og isolasjonsproblemer lar seg håndtere inne i bygget. Inntrukkede balkonger vil derfor være et fremmedelement i fasadene slik de fremstår.

- Det ønskes overbygg over inngangspartiet til banken, dette sammenfaller med balkong i Strandgata.
- Balkongene er utformet ut fra minstemål og vil kaste minimalt med skygge.
- Snø vil havne på balkonger enten de er inntrukket eller ikke, det er en del av å leve i vår værutsatte landsdel. Snømåking fra balkonger vil bli regulert i statuttene for bofelleskapet, og håndtert med betryggende sikkerhet for 3 person.

Byggeprosjektet oppfyller etter vår vurdering reguleringsplanens formål og mål på en god måte, men vil i noen detaljer avvike fra planens bestemmelser. Det vil derfor være nødvendig å dispensere fra denne av planens detaljbestemmelser vedr balkonger for å kunne realisere kvartal 18.

Vurderinger:
Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen for etablering av balkong over fortau mot Kjøpmannsgata og Gårdsaleen og endret plan for innsendelse av dokumentasjon for igangsettelsestillatelsene i prosjektet. Siste punkt er avklart gjennom mail 20.02.2014.

Det er tidligere vurdert (satt i *«kursiv»)*
***Rammetillatelse 1*:**
«I reguleringsplanen forutsettes det at utomhusareal skal etableres på tak og veranda med min. 20 m2 pr. boenhet. Utbygger har gått bort fra slik løsning, og ønsker nå å etablere arealet på bakkenivå. Administrasjonen er positiv til nevnte endring, da dette vil gi mulighet for en bedre kvalitet en om at dette behovet skulle løses på taket. Utearealet anlegges inne i gårdsrommet og får en god beliggenhet i forhold til sol og vindskjerming. Det etableres lekeapparater, benkplasser, plaststøpt fallunderlag, treplatter, beplantning, sykkelstativ og nedgravd avfallshåndtering. Videre etableres det fysisk skille mot trafikk- og parkeringsareal og gangpassasje ut mot Gårdsalleen. Gangpassasjen må imidlertid få en bedre definert ganglinje.»

Rammetillatelse 2:
«Den andre endringen er balkonger over fortau skal iht. søknad etableres over byggegrensen. Balkongene vil skape skygge over fortau som gangareal, og begrense dagslys for kontorer i første etasje eller underliggende leilighet. Bygningsmyndigheten kan ikke godkjenne balkonger i fasaden ved kvartal 18 ut mot offentlige rom. Balkong mot nord er heller ikke hensiktsmessig, da det er skyggesiden og det ofte blåser kald vind fra nord.
Det søkes ikke om etablering av carporter i denne rammetillatelsen, det forutsettes likevel at det etableres fysisk skille mot trafikk- og parkareal og gangpassasje ut mot Gårdsaleen.»

Bygningsmyndigheten har behandlet dette avsnittet om balkonger tidligere. Slik at en ny behandling av saken og en evt. innvilgelse av dispensasjon vil være av prinsipiell betydning for sentrum.

Ved en eventuell godkjenning av balkongene må det legges inn vilkår om snømåking og at etablering/oppsetting/montering av levegger/vindskjerming ikke er tillatt. Det kan etableres skillevegger mellom balkongene med maksimal høyde iht. prosjektert utvendig rekkverk i samme materiale.

Begrunnelsen for etablering av balkongene er gitt i forhold til økonomisk argumentasjon. Det skal i utgangspunktet ikke bygningsmyndigheten ta hensyn til. Husbanken stiller krav til universell utforming og rammekrav som medfører at det må lages uteplass med trinnfri

adkomst til hver leilighet. Utbygger ser på etablering av balkonger som et ufravikelig krav for å få solgt leiligheten. Bygningsmyndigheten må stille krav til tiltak iht. gjeldende reguleringsplan for eiendommen. Eventuell godkjenning vil få konsekvenser for sentrum og vil kunne gi presedens for videre utbygging i sentrumsområdet.

Gjeldende reguleringsplan legger opp til at veranda og karnapper ikke skal godkjennes ut over byggelinje. Reguleringsplanen legger opp til bredere fortau langs Gårdsaleen ved kvartal 18, for bedre trafikkavvikling. Her er det mulighet og integrere en balkong som en del av et inngangsparti til forretningslokalet i 1. etasje. Men det krever en mindre omprosjektering av inngangen og bygget i sin helhetlige framtoning ut mot Gårdsaleen. Det søkes da et mere helhetlig arkitektonisk utrykk som markerer inngangspartiet og hvor en balkong ikke fremstår som grunnen til tiltaket men heller en mere integrert del av fasaden. Dette vil også kreve en avklaring i forhold til eiendomsgrenser og avtaler mellom grunneiere om eierforhold og evt. infrastruktur i fortau.

Balkonger og veranda inn mot parkering og felles utearealer er mindre problematisk da disse ikke er etablert utover offentlige rom. Det er tidligere godkjent balkonger inn mot parkdrag i sentrum. Derfor er det i rammetillatelse 2 gitt tillatelse til etablering av disse mere integrerte balkongene/terrassene, som er etablert innenfor reguleringsplanens byggegrense.

Ved etablering av balkong mot nordøst vil man få tak over inngangsparti til forretningslokalet i 1. etasje, noe som er oppgitt som ønskelig fra leietaker. Det er videre få andre bygninger i sentrum som har etablert takoverbygg ved inngangsparti som her søkes. Balkongene som her søkes gir ikke en helhetlig arkitektonisk utforming. Slik at de eneste argumentene for dispensasjon er tak over inngang til forretning mot Gårdsaleen og at de tilfredsstiller Husbankens krav til universell utforming, uten å ta av bygningens disponible areal for boliger. Her mener bygningsmyndigheten det må kunne søkes Husbanken om dispensasjon for kravet om balkong/veranda med begrunnelsen om plassering ut mot offentlige rom. Eller tilpasse bygningen til angitte byggegrenser i gjeldende reguleringsplan fra 2011.

Balkongene er tenkt etableres med en høyde på 3,447m over topp innvendig gulv i forretningslokalet. Med en bredde på 1,71m. Fortauene er om lag 2,3 til 2,7m brede i dag. Søknaden angir ikke høyde fra fortau, slik at man regner med at høyden i forhold til dette er noe lavere på grunn av høydeforskjell i eiendommen. Det er ikke ønskelig med balkonger over offentlige gate rom, da også med hensyn til trafikksikkerhetshensyn. Dersom man likevel godkjenner veranda ut mot Kjøpmannskata kan dette få store konsekvenser for seinere etablering langs gaten. Byplan er nå under behandling, her legges det opp til høyere bygninger i sentrum. Ved evt. framtidig etablering av bygninger i flere etasjer med balkonger over fortaus arealet langs Kjøpmannsgata, vil gatearealet framstå som smalt og trangt. I dag er gatearealet om lag 12,5 – 13m bredt med etablerte balkonger på 1,71m vil avstand mellom bygninger være om lag 9meter langs Kjøpmannsgata. Det er for smalt for en forretningsgate i sentrum, det vil gi volummessige utfordringer for framtidig utbygging og planlegging for framtiden. Konsekvensen med å innvilge en dispensasjon som her søkes for balkonger ut over byggelinjen er alt for stor til at det er mulig å gi tillatelse til etablering. Ut mot Gårdsaleen er avstandene mellom bygningsmassen større og en etablering vil ikke virke negativ for omkringliggende bygninger eller omgivelser, dersom man gjør noe mer utav inngangspartiet enn det som er omsøkt.

Registrerte ulemper er snømåking, etablering av levegger, skygge, overbygd offentlig gangareal, trafikksikkerhetshensyn, privatisering av offentlige rom og negativ presedens for framtidig utbygging i sentrum.
Utbygger har lagt vekt på at det ved etablering opprettes krav til snømåking for kvartalet/bofellesskapet.
Utbygger sier at balkongene er etablert så høyt at de ikke vil skape skygge til ulempe for fortau og forretningslokale. Bygningsmyndigheten er ikke enig i dette.

Det foreligger ikke klart større fordeler ved dispensasjon enn ulemper, slik at det kan ikke innvilges dispensasjon fra plankravet jf. Plan- og bygningslovens § 19-2. Men det kan åpnes for etablering av balkong over inngangsparti til forretningslokalet i første etasje ut mot Gårdsaleen, dersom dette utvikles på en mere helhetlig måte enn her søkt. Her er det ikke problemer i forhold til avstander til andre bygninger og mulighet for å etablere et bra gangareal rundt inngangspartiet. Dette krever selvsagt avklaring for eiendommene, all bygning må etableres innenfor egne tomtegrenser, dersom annet ikke er skriftlig avtalt og dokumentert i saken.

Konklusjon:
Rådmannen anbefaler at rammesøknadens punkt om etablering av balkong over fortau langs Kjøpmannsgata avslås med de begrunnelser som gitt over.
Rådmannen anbefaler at det innvilges tillatelse til etablering av balkong over inngangsparti mot Gårdsaleen, dersom det godkjennes nytt prosjektert inngangsparti, hvor tiltaket er integrert i bygningsvolumet på en mer helhetlig måte.

Godkjente dokumenter i saken

19.02.2014	194121	Kv 18 - dispensasjonssøknad mm.pdf
21.02.2014	194120	parkeringsavtale.pdf
21.02.2014	194326	Streetview_1
21.02.2014	194327	Streetview_2
21.02.2014	194328	Streetview_3
21.02.2014	194329	Streetview_4

Med hilsen



Eskild Brønlund
Avdelingsleder myndighet

SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.: 11/1474
Dok.nr: 26
Arkiv: GNR-15/235
Saksbehandler: Kjersti Skog
Dato: 15.05.2014

GNR. 15, BNR. 131 - IG2, MONTERING PREFAB. KONSTRUKSJON

Delegasjonssak	Delegasjon	Vedtaksdato
166/14	Delegert administrasjon	15.05.2014

Journalposter i arkivsaken

1	I	14.09.2011	Georg A ellingsen AS	Søknad om rammetillatelse
3	U	11.10.2011	SOLEM ARKITEKTUR AS	Mangelfull innsendt søknad
4	I	15.11.2011	Solem Arkitektur AS	Rammesøknad vedrørende Kvartal 18, gnr. 15/ bnr. 235
7	I	15.11.2011	Solem Arkitekter as	Rammesøknad vedrørende Kvartal 18, gnr. 15/ bnr. 235
6	I	15.11.2011	Solem Arkitekter as	Komplettering til rammesøknad vedrørende Kvartal 18 (ref.nr. 11/1474)
5	I	18.11.2011	Solem Arkitektur as	Kvartal 18
8	U	19.12.2011	Georg A. Ellingsen AS	Underretning om vedtak
9	I	13.10.2012	Geir Abel Ellingsen	Vedr. rammetillatelse Kvartal 18
10	U	25.04.2013	Georg A ellingsen AS	Vedr. rammetillatelse kvartal 18, gnr. 15, bnr. 235
11	U	10.01.2014	Klausengruppen AS	Grensesnitt kulturfabrikken - kvartal 18
12	I	15.01.2014	Klausengruppen	Kvartal 18 - endret prosjekt - søknad om endring av gitt tillatelse
14	U	11.02.2014	GEORG A ELLINGSEN AS; Klausen gruppen AS	Gnr. 15, bnr. 235 - Melding om vedtak
15	I	17.02.2014	Klausengruppen as	Kvartal 18 - søknad om dispensasjon mm
17	I	10.03.2014	Klausengruppen	Kvartal 18 - søknad om igangsetting - grunn og fundamenteringsarbeider
18	I	19.03.2014	Klausengruppen	Kvartal 18 - søknad om igangsettingstillatelse - revisjon
21	I	27.03.2014	Klausengruppen	Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser
20	U	27.03.2014	GEORG A ELLINGSEN AS	Gnr. 15, bnr. 235 - Melding om vedtak IG1
22	U	09.04.2014	GEORG A ELLINGSEN AS	Gnr. 15, bnr. 131 - Melding om vedtak
23	I	05.05.2014	Georg A. Ellingsen AS	gjennomført grensejustering for Bakerigården
24	I	06.05.2014	Klausengruppen	Søknad om igangsettingstillatelse
25	I	07.05.2014	Georg A Ellingsen AS	5/131 - gjennomført grensejustering for Bakerigården

VEDTAK
Under henvisning til Deres søknad mottatt 06.05.2014 innvilges med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 igangsettingstillatelse på følgende vilkår:

1. Fargesetting for kvartal 18 avklares ikke i denne sak. Behandles når dokumentasjon for valg er kartlagt.
2. Vilkår gitt i vedtak for IG1, delegasjonssak 094/14, etterkommes.
3. Før det søkes om IG3 skal det foreligge arbeidstilsynets samtykke.

Generelle vilkår:

- Søknad, 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 § 21-9.
- Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, se pbl § 21-10.
- Bygningsmyndighetene kan til enhver tid inspisere tiltaket og se til at kontrollplanene følges, se pbl § 25-1. **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.**
- Bygningsmyndigheten skal varsles når ansvarlig har satt tiltaket ut i terrenget, for eventuelt tilsyn jf. Pbl § 25-1.
- Gravetillatelse må innhentes før graving starter. Skjema fås hos kommunens Servicetorg.
- **Eventuell tilknytning til offentlig vann- og kloakkledninger skal utføres i samråd med Kommunalteknikk. Avtale med kommunen som infrastruktureier skal inngåes før igangsetting av arbeider.**

Godkjenning av foretak:
Det innvilges lokal godkjenning med hjemmel i Pbl § 22-3 for følgende foretak og funksjon:

Det er innvilget ansvarsrett for tiltaket i delegasjonssak 094/14

Faktaopplysninger:
Det søkes om IG2 for montering av prefabrikkert konstruksjon.
Det søkes om utsettelse for arbeidstilsynets samtykke, begrunnet med leietagers medarbeidermedvirkning.

Det opplyses at det arbeides med utkast til endelig utomhusplan.

Innkomne merknader:
Ingen registrerte merknader til tiltaket.
Nabovarsling ivaretatt i rammetillatelsen.

Vurderinger:

Det søkes om midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens krav til utomhusplan ved søknad om igangsettelse og dermed også for rekkefølgebestemmelsene. Det opplyses at det arbeides med utkast til endelig utomhusplan.

Det søkes om utsettelse for Arbeidstilsynets samtykke, begrunnet med leietagers medarbeidermedvirkning. Det er ikke nødvendig for prosjektets gjennomføring at denne dokumentasjonen foreligger nå. Det er utbyggers risiko ved utsatt tillatelse fra Arbeidstilsynet for eventuelle tilpasninger av tekniske anlegg.

Med bakgrunn i første og andre rammetillatelse og IG1 innvilges tillatelse til igangsetting av montering av prefabrikkert konstruksjon som her søkt med vilkår og forutsetninger som gitt i saken.

Konklusjon:
Bygningsmyndigheten innvilger igangsettelse 2 for tiltak som her søkes, med vilkår som gitt i vedtak.

Godkjente dokumenter i saken

12.05.2014	199750	Søknad om igangsettingstillatelse
15.05.2014	199753	15_238_Matrikkelbrev.pdf
15.05.2014	199752	15_131_Situasjonsplan.pdf
15.05.2014	199751	15_131_Matrikkelbrev.pdf
15.05.2014	199749	Kvartal 18 - trinnvis igangsetting - søknad 2 - prefab
20.02.2014	194179	Gnr. 15, bnr. 235 - Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen
20.03.2014	196546	Gnr. 15, bnr. 131 - IG 1-grunnarbeid, Sortlandsbekken og fundamentering

Med hilsen



Eskild Brønlund
Avdelingsleder Myndighet

SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.: 11/1474
Dok.nr: 37
Arkiv: GNR-15/131
Saksbehandler: Kjersti Skog
Dato: 03.10.2014

GNR. 15, BNR. 131 - IG4, INV.ARB., HEIS, UTOMHUS

Delegasjonssak	Delegasjon	Vedtaksdato
340/14	Delegert administrasjon	22.08.2014

Journalposter i arkivsaken

1	I	14.09.2011	Georg A ellingsen AS	Søknad om rammetillatelse
3	U	11.10.2011	SOLEM ARKITEKTUR AS	Mangelfull innsendt søknad
4	I	15.11.2011	Solem Arkitektur AS	Rammesøknad vedrørende Kvartal 18, gnr. 15/ bnr. 235
7	I	15.11.2011	Solem Arkitekter as	Rammesøknad vedrørende Kvartal 18, gnr. 15/ bnr. 235
6	I	15.11.2011	Solem Arkitekter as	Komplettering til rammesøknad vedrørende Kvartal 18 (ref.nr. 11/1474)
5	I	18.11.2011	Solem Arkitektur as	Kvartal 18
8	U	19.12.2011	Georg A. Ellingsen AS	Underretning om vedtak
9	I	13.10.2012	Geir Abel Ellingsen	Vedr. rammetillatelse Kvartal 18
10	U	25.04.2013	Georg A ellingsen AS	Vedr. rammetillatelse kvartal 18, gnr. 15, bnr. 235
11	U	10.01.2014	Klausengruppen AS	Grensesnitt kulturfabrikken - kvartal 18
12	I	15.01.2014	Klausengruppen	Kvartal 18 - endret prosjekt - søknad om endring av gitt tillatelse
14	U	11.02.2014	GEORG A ELLINGSEN AS; Klausen gruppen AS	Gnr. 15, bnr. 235 - Melding om vedtak
15	I	17.02.2014	Klausengruppen as	Kvartal 18 - søknad om dispensasjon mm
17	I	10.03.2014	Klausengruppen	Kvartal 18 - søknad om igangsetting - grunn og fundamenteringsarbeider
18	I	19.03.2014	Klausengruppen	Kvartal 18 - søknad om igangsettingstillatelse - revisjon
21	I	27.03.2014	Klausengruppen	Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser
20	U	27.03.2014	GEORG A ELLINGSEN AS	Gnr. 15, bnr. 235 - Melding om vedtak IG1
22	U	09.04.2014	GEORG A ELLINGSEN AS	Gnr. 15, bnr. 131 - Melding om vedtak

23	I	05.05.2014	Georg A. Ellingsen AS	gjennomført grensejustering for Bakerigården
24	I	06.05.2014	Klausengruppen	Søknad om igangsettingstillatelse
25	I	07.05.2014	Georg A Ellingsen AS	5/131 - gjennomført grensejustering for Bakerigården
27	U	26.05.2014	Georg A ellingsen AS	Gnr. 15, bnr. 131 - Melding om vedtak
28	I	04.06.2014	Klausengruppen AS	P072 Kvartal 18 final update of Elevation color schema and window schedule
29	I	06.06.2014	Klausengruppen as	P072 Kvartal 18 final update of Elevation color schema and window schedule
30	I	17.06.2014	Klausengruppen as	Søknad om igangsettingstillatelse Kvartal 18 - IG 3
34	I	20.06.2014	ARBEIDSTILSYNET	Kvartal 18 VS: Vedtak fra arbeidstilsynet vedr. nytt lokale
33	I	24.06.2014	Klausengruppen	Søknad om igangsettingstillatelse
32	U	26.06.2014	GEORG A ELLINGSEN AS	Gnr. 15, bnr. 131 - Melding om vedtak, IG3
35	I	31.07.2014	Klausengruppen AS	Kvartal 18 - IG 4
36	I	15.08.2014	Reber Schindler Heis AS	Fw: Kvartal 18 - IG 4 _ ettersendelse av underlag for heis
38	U	22.08.2014	Klausen gruppen AS	Viser til tidligere vilkår for igangsettelser, etterlyser dokumentasjon.
39	I	28.08.2014	Georg A. Ellingsen AS	Vedrørende gateparkering Strandgata vis a vis Skibsgården inngang vest
40	I	17.09.2014	Klausengruppen AS	VS: Viser til tidligere vilkår for igangsettelser, etterlyser dokumentasjon.

VEDTAK
Under henvisning til Deres søknad mottatt 31.07.2014, 15.08.2014, 10.09.2014 innvilges med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 igangsettingstillatelse 4 på følgende vilkår:

1. Vilkår gitt i tidligere vedtak etterkommes og dokumenteres i saken så snart de foreligger, og uten ugrunnet opphold.
   - Prosjektering av fortau rundt kvartalet og Torgplass fremlegges til godkjenning. Torgplass er lagt frem, venter på fortau fra Multiconsult.
   - Avklaring mellom naboprosjekter for prosjekteringsavklaring ved fortau, ved senere søknad om igangsettelse. Gjøres av Multiconsult i forbindelse med prosjektering av fortau. Her skal også frisiktsone bli vist.
   - Det etableres fysisk skille mot trafikk- og parkareal og gangpassasje ut mot Gårdsaleen. Utomhusplan skal vise avgrensning mot lekeplass. Utomhusplan skal angi hensynssoner som frisiktsone.
   - Ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal avfallshåndtering dokumenteres ved avfallssedler for levert avfall til godkjent deponi.

Generelle vilkår:

- Søknad, 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 § 21-9.
- Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, se pbl § 21-10.
- Bygningsmyndighetene kan til enhver tid inspisere tiltaket og se til at kontrollplanene følges, se pbl § 25-1. **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.**
- Bygningsmyndigheten skal varsles når ansvarlig har satt tiltaket ut i terrenget, for eventuelt tilsyn jf. Pbl § 25-1.
- Gravetillatelse må innhentes før graving starter. Skjema fås hos kommunens Servicetorg.
- **Eventuell tilknytning til offentlig vann- og kloakkledninger skal utføres i samråd med Kommunalteknikk. Avtale med kommunen som infrastruktureier skal inngåes før igangsetting av arbeider.**

Godkjenning av foretak:
Det innvilges lokal godkjenning med hjemmel i Pbl § 22-3 for følgende foretak og funksjon:

Det er innvilget ansvarsrett for tiltaket i delegasjonssak 094/14

Reber-Schindler Heis A/S innvilges ansvarsrett i henhold til sentral godkjenning, for funksjoner og ansvarsområde jfr. godkjent søknad om ansvarsrett.

Faktaopplysninger:
Det søkes om IG4 for kvartal 18, bakeritomta.
IG4 er gitt til innvendige arbeider, heis og utomhusarbeidene inne i kvartalet (altså ikke tortau.)

Innkomne merknader:
Ingen registrerte merknader til tiltaket.
Nabovarsling ivaretatt i rammetillatelsen.

Vurderinger:
Det er gitt i IG3: *«Med bakgrunn i vurderinger gjort i IG2, er noen av gitte vilkår ikke avhengige av at de er gjennomført før IG3 gis. Men det er ikke heldig at vilkår gitt i vedtak ikke gjennomføres rettidig.*
Det kan føre til oppsamling av dokumentasjonskrav og problemer ved senere Igangsettelsestillatelse for kvartal 18. Bygningsmyndigheten ser helst at vilkår dokumenteres fortløpende uten unødig opphold og så snart de foreligger i prosjektet.
Det er ansvarlig søkers ansvar å se til at vilkår etterkommes og dokumenteres rettidig.»

Arbeidstilsynets samtykke er datert 23.05.2014.
Vilkår gitt i tidligere vedtak etterkommes og dokumenteres i byggesaken.

Konklusjon:

Det innvilges tillatelse til igangsettelse 4 som gitt i vedtak med vilkår.

Godkjente dokumenter i saken

15.08.2014	206941	Søknad om igangsettingstillatelse Kv 18 - trinn 4(IG4).pdf
22.08.2014	206944	Sentralgodkjenning 2013.pdf
22.08.2014	206943	10750486 Ansv-samsv.pdf
22.08.2014	206942	P072_Kvartal_18_GP-01G_Site_plan_2014_07_03.pdf
31.07.2014	206205	Kvartal 18 - IG 4
22.08.2014	206207	P072_Kvartal_18_GP-01G_Site_plan_2014_07_03.pdf
22.08.2014	206206	Søknad om igangsettingstillatelse Kv 18 - trinn 4(IG4).pdf
30.06.2014	204282	Skjema.pdf
03.10.2014	192805	Tegninger kv18

Med hilsen



Merethe Skille
Kommunalsjef - teknisk

SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.: 11/1474
Dok.nr: 43
Arkiv: GNR-15/131
Saksbehandler: Kjersti Skog
Dato: 28.10.2014

GNR. 15, BNR. 131 - TIDLIGERE BNR. 235 - CARPORTANLEGG (BAKERITOMTA - KVARTAL 18)

Delegasjonssak	Delegasjon	Vedtaksdato
436/14	Delegert administrasjon	15.10.2014

Journalposter i arkivsaken

1	I	14.09.2011	Georg A ellingsen AS	Søknad om rammetillatelse
3	U	11.10.2011	SOLEM ARKITEKTUR AS	Mangelfull innsendt søknad
4	I	15.11.2011	Solem Arkitektur AS	Rammesøknad vedrørende Kvartal 18, gnr. 15/ bnr. 235
7	I	15.11.2011	Solem Arkitekter as	Rammesøknad vedrørende Kvartal 18, gnr. 15/ bnr. 235
6	I	15.11.2011	Solem Arkitekter as	Komplettering til rammesøknad vedrørende Kvartal 18 (ref.nr. 11/1474)
5	I	18.11.2011	Solem Arkitektur as	Kvartal 18
8	U	19.12.2011	Georg A. Ellingsen AS	Underretning om vedtak
9	I	13.10.2012	Geir Abel Ellingsen	Vedr. rammetillatelse Kvartal 18
10	U	25.04.2013	Georg A ellingsen AS	Vedr. rammetillatelse kvartal 18, gnr. 15, bnr. 235
11	U	10.01.2014	Klausengruppen AS	Grensesnitt kulturfabrikken - kvartal 18
12	I	15.01.2014	Klausengruppen	Kvartal 18 - endret prosjekt - søknad om endring av gitt tillatelse
14	U	11.02.2014	GEORG A ELLINGSEN AS; Klausen gruppen AS	Gnr. 15, bnr. 235 - Melding om vedtak
15	I	17.02.2014	Klausengruppen as	Kvartal 18 - søknad om dispensasjon mm
17	I	10.03.2014	Klausengruppen	Kvartal 18 - søknad om igangsetting - grunn og fundamenteringsarbeider
18	I	19.03.2014	Klausengruppen	Kvartal 18 - søknad om igangsettingstillatelse - revisjon
21	I	27.03.2014	Klausengruppen	Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser
20	U	27.03.2014	GEORG A ELLINGSEN AS	Gnr. 15, bnr. 235 - Melding om vedtak IG1
22	U	09.04.2014	GEORG A ELLINGSEN AS	Gnr. 15, bnr. 131 - Melding om vedtak
23	I	05.05.2014	Georg A. Ellingsen AS	gjennomført grensejustering for Bakerigården
24	I	06.05.2014	Klausengruppen	Søknad om igangsettingstillatelse
25	I	07.05.2014	Georg A Ellingsen AS	5/131 - gjennomført grensejustering for Bakerigården
27	U	26.05.2014	Georg A ellingsen AS	Gnr. 15, bnr. 131 - Melding om vedtak

28	I	04.06.2014	Klausengruppen AS	P072 Kvartal 18 final update of Elevation color schema and window schedule
29	I	06.06.2014	Klausengruppen as	P072 Kvartal 18 final update of Elevation color schema and window schedule
30	I	17.06.2014	Klausengruppen as	Søknad om igangsettingstillatelse Kvartal 18 - IG 3
34	I	20.06.2014	ARBEIDSTILSYNET	Kvartal 18 VS: Vedtak fra arbeidstilsynet vedr. nytt lokale
33	I	24.06.2014	Klausengruppen	Søknad om igangsettingstillatelse
32	U	26.06.2014	GEORG A ELLINGSEN AS	Gnr. 15, bnr. 131 - Melding om vedtak, IG3
35	I	31.07.2014	Klausengruppen AS	Kvartal 18 - IG 4
36	I	15.08.2014	Reber Schindler Heis AS	Fw: Kvartal 18 - IG 4 _ ettersendelse av underlag for heis
38	U	22.08.2014	Klausen gruppen AS	Viser til tidligere vilkår for igangsettelser, etterlyser dokumentasjon.
39	I	28.08.2014	Georg A. Ellingsen AS	Vedrørende gateparkering Strandgata vis a vis Skibsgården inngang vest
40	I	17.09.2014	Klausengruppen AS	VS: Viser til tidligere vilkår for igangsettelser, etterlyser dokumentasjon.
41	I	09.10.2014	Klausengruppen AS	Kvartal 18 - søknad i 1 trinn - carportanlegg
42	U	15.10.2014	Georg A ellingsen AS	Gnr. 15, bnr. 131 - Melding om vedtak
45	I	23.10.2014	Klausenruppen AS	Kvartal 18 - dispensasjonssøknad carportanlegg
44	I	23.10.2014	Klausengruppen AS	Kvartal 18 - dispensasjonssøknad carportanlegg

VEDTAK
Under henvisning til Deres søknad mottatt 09.10.2014 innvilges med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) §§ 19-2, 20-1dispensasjon fra reguleringsplan og igangsettingstillatelse for etablering av carport på følgende vilkår:

1. Dersom carportanlegg er planlagt plassert oppå Sortlandsbekken må planlagte arbeider med bekken være ferdigstilt før carportanlegget etableres.
2. Dersom carportanlegget er til hinder for framtidig vedlikeholdsarbeider ved Sortlandsbekken må tilrettelegging for arbeider med bekken bekostes av tiltakshaver. (som evt. flytting av carport, avstivning/midlertidig bæring av carport som måtte være nødvendig for arbeidene med bekken etc.)
3. Carport bygges slik at normal persontrafikk på kommunal parkeringsplass samt normalt vedlikehold (spes. vinter) ikke beskadiger carport/bodanlegg.
4. Skader som følge av normalt vintervedlikehold kan ikke lastes kommunen.
5. Carport skal ha materialvalg og farge som ivaretar kvartalets helhetlige utforming.
6. Etablering av carport 2 skal utføres i samsvar med tillatelse gitt i dette vedtak.

Generelle vilkår:

- Søknad, 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 § 21-9.
- Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, se pbl § 21-10.
- Bygningsmyndighetene kan til enhver tid inspisere tiltaket og se til at kontrollplanene følges, se pbl § 25-1. **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.**
- Bygningsmyndigheten skal varsles når ansvarlig har satt tiltaket ut i terrenget, for eventuelt tilsyn jf. Pbl § 25-1.
- Gravetillatelse må innhentes før graving starter. Skjema fås hos kommunens Servicetorg.

Godkjenning av foretak:
Det innvilges lokal godkjenning med hjemmel i Pbl § 22-3 for følgende foretak og funksjon:

Klausengruppen AS innvilges ansvarsrett i henhold til sentral godkjenning, for funksjoner og ansvarsområde jfr. godkjent søknad om ansvarsrett.

Faktaopplysninger:
Det søkes om oppføring av carport med 5 parkeringsplasser og 6 boder i kvartal 18.
Parkeringsarealet er gitt til samlet areal på 67,6kvm-BRA.
Bod arealet er gitt til samlet areal på 32,8kvm-BRA.
Totalt bebygd areal gitt i tegning til 113kvm-BYA.
Høyde plassering gitt til 2,835m over terreng.

Det er tidligere innvilget tillatelse til utbygging i reguleringsområde.

Dispensasjon:
Søknad om etablering av carportanlegg som vist i utomhusplanen er ikke i tråd med reguleringsplanen. Tiltak er dispensasjonsbetinget.
Reguleringsplan viser åpen parkering, her søkes det om etablering av carport.
Det er levert varsel om dispensasjon til grunneierne i kvartalet.

Innkomne merknader:
Ingen registrerte merknader til tiltaket.
Saken har vært til intern høring for plassering i nabogrense mot kommunalt parkeringsområde:

- Må bygges slik at normal persontrafikk på kommunal parkeringsplass samt vedlikehold ikke beskadiger Garasje/bodanlegg.

- Dersom plassering av carportanlegget er i konflikt med Sortlandsbekken, om det planlegges etablert oppå eller til annen hinder betinges det at utskifting som er planlagt, utføres før garasjen bygges slik at dette ikke påfører noen aktører ekstra kostnader.

Vurderinger:
Omsøkt tiltak avhenger av dispensasjon fra reguleringsplan nr. 504.266, vedtatt 16.06.2011, for etablering av overbygd parkering. Videre er tiltak innenfor reguleringsplanens bestemmelser og intensjon.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering jf. plan- og bygningslovens § 19-2, dispensasjonsvedtaket.

Sak 034/14, 05.02.2014: «Det er tidligere gitt tillatelse til parkering utendørs, og de 16 parkeringsplassene som er avklart i forbindelse med tidligere rammesøknad, vil bli løst delvis i et carportanlegg som vil bli bygge meldt separat.»

Byggeprosjektet er preget av kompromiss mellom krav i reguleringsplanen basert på tilpasning, og kravet til å bygge ut hele denne delen av kvartalet for å få en regningsvarende utbygging. Byggets form, tilpasset gateløpene, samt utelukkelse av svalganger, som er med på å gjøre boligprosjektet realiserbar har medført at prosjektet er dyrt i forhold til konkurrerende prosjekter. Det stilles krav fra kjøperne til parkering under tak. Leilighetene i 2.etasje skal være for utleie derfor stilles ikke samme krav for tak overbygd parkering for disse.

Det søkes om oppføring av carport for en del av parkeringsområdet i kvartal 18. Plassering er gitt iht. utomhusplan for innvendig kvartal. Det søkes kun for èn carport, denne vil sette føringer for framtidig etablering av carport 2 i forhold til utførelse, form og farge samt vilkår for vedtak.

Tillatelse til etablering av tiltak må gis med forbehold for etablering i umiddelbar nærhet til Sortlandsbekken, med tanke på normal bruk av kommunal parkerings område, drift og vedlikehold og evt. reparasjoner og arbeider ved Sortlandsbekken.

Vedlagt er perspektivtegninger for angitt utførelse for kvartalets carportanlegg.

Etablering er ikke konfliktfylt. Det vurderes til å foreligge flere positive fordeler enn ulemper ved tillatelse til tiltak.

Konklusjon:
Bygningsmyndigheten innvilger tillatelse til etablering av tiltak, med vilkår som gitt i vedtak.

Godkjente dokumenter i saken

13.10.2014	211931	søknad om tillatelse i 1 trinn.pdf
15.10.2014	211929	P072_Kvartal18_GP-1H-skech_2014-07-15.pdf
15.10.2014	195841	P072_GP-01E_SITE_PLAN_2014_02_27.pdf
15.10.2014	211930	P072_kvartal18_Shed_A2M100_skech_2014-07-15.pdf
15.10.2014	192805	Tegninger kv18
28.10.2014	212852	nye opplysninger gitt i nabovarsel.pdf
28.10.2014	212850	deispensasjonssøknad carport.pdf

Med hilsen

Merethe Skille

Merethe Skille
Kommunalsjef - teknisk

Sameie Bakerigården	**Regnskap 2024**		**Budsjett 2024**	
Boligdelen (alle tall inkl mva)				
INNTEKTER				
Utfakturerte a konto fellesutgifter	kr	363 668	kr	363 668
Fastavgift vann og kloakk	kr	41 730		
SUM INNTEKTER	**kr**	**405 398**	**kr**	**363 668**
KOSTNADER				
Renovasjon	kr	59 788	kr	59 174
Diverse kostnader boliger	kr	20 291	kr	23 778
Ventilasjon			kr	-
Heis	kr	34 291	kr	30 000
Vann og avløpsavgift fast	kr	55 624		
Vann/avløpsavgift forbruk	kr	12 797	kr	15 000
Strøm	kr	20 357	kr	30 000
Renhold	kr	22 828	kr	24 984
Brannvern	kr	17 312	kr	17 039
Diverse kostnader sameie	kr	4 135	kr	10 074
Utvendig vedlikehold	kr	5 208	kr	20 000
Vaktmestertjenester	kr	31 964	kr	31 419
Uteområdet	kr	47 628	kr	32 986
Regnskap/administrasjon	kr	19 743	kr	19 637
Regnskapskontor	kr	6 829	kr	6 910
Forsikring	kr	27 732	kr	25 513
SUM DRIFTSKOSTNADER KOSTNADER	**kr**	**386 528**	**kr**	**346 515**
DRIFTSRESULTAT	**kr**	**18 870**	**kr**	**17 153**