

TAKSTDOKUMENT

Næringsbygg i Vestmarka Markveien 17 B, 8400 SORTLAND

Gnr 15: Bnr 1964 (fnr: 2 snr: 1), bnr 2065 (fnr: 1 snr: 1)
1870 SORTLAND KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR
Ing.Takstmann Asle Thomassen MNT/NITO
Telefon: 971 49 560
E-post: post@aslethomassen.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Ing./Takstmann Asle Thomassen
Granliveien 1, 8406 SORTLAND
Telefon: 971 49 560
Organisasjonsnr: 980 231 135

Dato befaring: 24.09.2024
Utskriftsdato: 02.10.2024
Dato verdisetting: 17.09.2024
Oppdrag nr: 12896



1 Innholdsfortegnelse

2	Sammendrag	3
3	Introduksjon	4
3.1	Informasjon fra kunden	4
3.2	Generell informasjon	4
3.3	Beskrivelse av eiendommen	5
3.3.1	Eiendomsinformasjon	5
3.3.2	Matrikkeldata	5
3.3.3	Beskrivelse av tomt	6
3.3.4	Beskrivelse av områdene rundt	6
3.3.5	Andre forhold	6
3.4	Bygninger på eiendommen	7
3.4.1	Forretnings - og industrienedom i Markveien...	7
4	Verdigrunnlag	9
4.1	Utleiekontrakter og ledige lokaler	9
4.2	Beskrivelse av eiendomsmarkedet	9
4.3	Inntekter/kostnader	9
5	Verdisetting	11
5.1	Tomteverdi	11
5.2	Teknisk verdi	11
5.3	Nettokapitalisering	11
5.4	Kontantstrømsanalyse	12
6	Andre bilder	14

Vedlegg:

Norges Eiendommer
Tegninger
Nibio Gårdskart

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:	Sortland, som er i utvikling. Nært andre næringseiendommer, og andre aktører i området. Stedet har hatt en positiv utvikling i en årrekke. Jeg anser at Sortland er et av tettstedene i Vesterålen som fortsatt vil utvikle seg i positiv retning i tiden fremover.
Kunde:	Akta Eiendom as Postboks 371, 8401 SORTLAND. Tlf. 907 64 226
Formål med taksten:	Taksering av næringseiendom i Vestmarka
Egne forutsetninger:	Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk er. Taksten er avholdt i beste skjønn. Heftelsesannmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen og derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Dokumentet er bygget opp på basis av NTF`s instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fri tekst og kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivare tatt gjennom takstmannens egne rutiner.
Verdi:	Kr. 6 600 000
Dato verdisetting:	17.09.2024
Takstingeniør:	Asle Thomassen Tlf.: 971 49 560 Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no .

SORTLAND, 02.10.2024



Ing.Takstmann Asle Thomassen MNT/NITO
Ingeniør
Telefon: 971 49 560

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Tegninger				
Nibio Gårdskart				
Norges Eiendommer				

3.2 Generell informasjon

Beskrivelse av eiendommen	Eiendommen ligger bra til i Sortland industriområde, Vestmarka, like nord og vest for Sortland sentrum. Den ligger med adresse til Markveien, som den også har adkomst fra. Ca 20 min gangavstand inn til sentrum av Sortland, by- og regionsenter i Vesterålen. Parkering på asfalterte utearealer ved bygningen. Det vises til vedlagte fotomontasje og andre bilag. Bygningen, som leies ut til GK NORGE AS med kontor/adm., lager og velferdsrom o.l. er oppført i 2 etasjer. God takhøyde i del av lagerhallen, forøvrig normal god høyde i 1. etg. og i 2. etg. Se tegning og fotobilag. Eiendommen ligger i område med flere bilforretninger og andre bedrifter i industriområdet. Området er under utvikling/utbygging. Industriområdet er tilnærmet ferdig utbygget. Det ligger som nevnt bra til i Vestmarka ikke langt fra Sortland, trafikkknutepunkt i Vesterålen med et meget godt utbygget sevicetilbud, ny god havn, hurtigruteanløp og gode kommunikasjoner med øvrige deler av regionen, kommunene Andøy, Bø, Hadsel, Øksnes og forsåvidt Lødingen og Harstadregionen.
Kunde:	Akta Eiendom as Postboks 371, 8401 SORTLAND. Tlf. 907 64 226
Formålet med oppdraget	Taksering av næringseiendom i Sortland
Konstruksjoner og installasjoner:	Bygningen er en del av en noe større bygningsmasse. Forøvrig er det ikke oppført flere bygninger på denne eiendommen. Bygningen inneholder, som nevnt adm/kontor/lager bygning.
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 24.09.2024 Thomas Fredheim. Tlf. 918 70 868 Asle Thomassen. Tlf. 971 49 560
Forutsetninger teknisk	Ved beregning av teknisk verdi er normale byggekostnader lagt til grunn. Det er foretatt nødvendig fradrag for slit, elde og eventuelle tekniske feil, samt mulig nedsatt anvendelighet. Påkostninger og foretatte oppgraderinger på eiendommen er også hensyntatt.
Forutsetninger kontantstrømanalyse	Kontantstrømanalysen er kun medtatt som illustrasjon med frie leier og er forsåvidt usikker og er kun en illustrasjon og den må vurderes ut fra dette.

Forutsetninger:

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

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

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

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Næringsbygg i Vestmarka
Konsesjonsplikt	Ikke konsesjonspliktig
Adkomst	Offentlig. Eiendommen grenser mot offentlig vei, som den også har grei adkomst fra.
Vann	Offentlig. Bygningen er tilknyttet kommunalt ledningssystem. Vanntilførselen er i følge eierne i orden.
Avløp	Offentlig. Bygningen er tilknyttet kommunal avløpsledning. I følge eierne er den private avløpsledningen i orden.
Regulering	Regulert område. Reguleringsplan m.v. ble ikke fremlagt/fremskaffet.

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1870 SORTLAND Gnr: 15 Bnr: 1964 Festenr: 2 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Festet
Hjemmelshaver:	Akta Eiendom as (fester) Chiro as (bortfester)
Adresse:	Markveien 17 B, 8401 SORTLAND
Kommentar:	Akta Eiendom as fester tomten hos Chiro as
Festeopplysn.:	Festekontrakt inngått år: 2001 Reguleres år: 2011 Utløper år: 2051
Matrikkel:	Kommune: 1870 SORTLAND Gnr: 15 Bnr: 2065 Festenr: 1 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Festet
Hjemmelshaver:	Akta Eiendom as (Fester) Chiro as (bortfester)
Adresse:	Markveien 17B
Festeopplysn.:	Festekontrakt inngått år: 2001 Reguleres år: 2011 Utløper år: 2051

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens anvendelse	Eiendommen leies ut til GK Inneklima as. Beliggenhet: Eiendommen har god beliggenhet i Vestmarka, industri
Tomtens beskaffenhet	Planert og delvis asfaltert.
Tomtens form	Flat tomt
Grunnforhold og fundamentering	Grunnen består av uttrauet myr og grunnmark, innfylte steinmasser.
Topografi, utsikt, sol, skygge	Flatt opparbeidet område som vist på vedlagte fotomontasje. normale sol- og skyggeforhold i området. Bra utsikt, normale sol- og skyggeforhold i området.
Miljø og forurensning	I følge gitte opplysninger er bygningen miljøvennlig. Det er ikke kjent at bygningsmassen, eller selve tomte inneholder miljøforurensende materialer. Imidlertid bør det undersøkes om lysarmaturer kan inneholde pcb - holdige tennere.
Utnyttelse	Ikke tatt stilling til.
Utbyggingspotensiale	Ikke vurdert
Spesielle forhold	Det har vært foretatt omsetning av lignende seksjoner i området. Alle er vurdert når omsetningsverdien på denne eiendommen ble fastsatt.

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Næringsbygg.
Parkering	Ved eiendommen er det godt med parkeringsplasser.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Gjensidige Nor. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 13 137.
Skattetakst:	Kr. 3 008 000 År: 2024
Ligningsverdi:	Kr. 8 404 595 År: 2023

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Forretnings - og industrienedom i Markveien 17 C

Bygningsdata:

Byggeår: 2001 Kilde: I henhold til eiers opplysninger.

Anvendelse: For utleie.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	110	104	Etasjen inneholder gang med trapp opp til 2. etasje, div, kontorer, garderobe og toalett/ HWC og teknisk rom. Se forøvrig vedlagte tegning.
1. etasje	84	80	Lager
2. etasje	194	184	Etasjen inneholder trapp/gang, kontorer, møterom/spis/kjøkken, bøttekott, WC og arkiv/kopi/lager. Mindre arealavvik kan forekomme.
Sum bygning:	388	368	

Kommentar areal

Arealet er beregnet ut fra fremlagte tegninger. Mindre arealavvik kan forekomme.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Seksjonen er en del av større industribygning, som vist på foto og tegning. Den ble som nevnt oppført i 2001. Den har god standard og utførelse i forhold til bygge-året. Den gir et bra helhetsinntrykk som dokumentert i taksten.

Ved befaring ble det registrert normal slitasje og elde.

Kilder for etterfølgende opplysninger:

- rekvirent
- egne observasjoner

Påkostninger:

Ingen større påkostninger de siste årene.

Vedlikehold ol:

Vedlikeholdet er forholdsvis normalt.

Grunn og fundamenter/ Gulv på grunn/Frittstående dekke

I følge gitte opplysninger er det foretatt fundamentering på armert betong på pukk, stein og avrettet fyllmasse. Område består av myr.

Betongdekke på komprimert fyllmasse. Vesentlig flis og banebelegg på flere rom. Malt betong på lager.

Betong, hullelementer i etg. skille mot 2. etg..

Ytterveggskonstruksjon

Bærekonstruksjon i stål (søyler/drager). Nedre del av yttervegger utført som plasstøpt betong. (Ringmur).

Stålkonstruksjoner, 150 mm, sandwichelement, utvendig platekledning.

Utvendige dører og vinduer/ Ytterdører og porter

Matrikkel: Gnr 15: Bnr 1964 (fnr: 2 snr: 1), bnr 2065 (fnr: 1 snr: 1) Ing./Takstmann Asle Thomassen
Kommune: 1870 SORTLAND KOMMUNE Granliveien 1, 8406 SORTLAND
Adresse: Markveien 17 B, 8400 SORTLAND Telefon: 971 49 560



Vinduer med 2- lags glass.
Alm. dører og porter.

Vinduer i tre og aluminium med isolerglass. Vinduer med 2- lags glass.
Leddporter til lager, ca. 2,7 x 2,7 m. Tidsmessinge dører og leddport i bygningen.

Takkonstruksjon

Isolert stålkonstruksjon, selvbærende, takfall på ca. 5 grader. Pålagt sanafil.

Innvendige overflater gulv

Betongdekke på komprimert fyllmasse. Vesentlig industribelegg og noe flis og laminat.

Innvendige overflater vegg

Stålkonstruksjoner, 150 mm, sandwichelement, innvendig stålplatekledning og malt plater.

Innvendige overflater himling

Systemhimlinger i alle innredet rom.

Innvendige trapper

Flislagt innvendig trapp mellom etasjen.

Fast inventar, generelt

Kantine/møterom: innredninger m/ stålbeslag m/ kummer, overskap og underskap.

Varme generelt

El. oppvarming. Varmepumper via ventilasjonsanlegg.

Elektrisk primæranlegg

Installasjon forutsettes dimensjonert for dagens virksomhet i bygningen.
Elektrisk anlegg gjennomført med god standard, kapasitet og eksklusive løsninger.
Belysningskrav til Lux for drift som pågår i bygningen er ikke vurdert.

Ventilasjon primæranlegg

Komplett ventilasjonsanlegg med varmegjennvinning via varmepumper.
Forøvrig er tilstanden på anlegget ikke spesielt vurdert. Dagens krav til ventilasjon er ikke vurdert.

Sanitær primæranlegg

Standard sanitærutstyr i bygningen. Trykkvann til og avløp fra alle tappepunkter i bygningen.
Wc 1. etg.: wc og servant.
Wc 2. etg.: servant i skap, dusjkabinett og toalett.

Innvendige overflater vegg

Innervegger med ferdigmalte plater.

Annet

Sentralstøvsuger montert i teknisk rom.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Forretnings - og industrienedom i Markveien 17 C											
-Forretning											
Adm., kontorer og lager	1.etg./2. etg..	388 m ²	474 000	1 222	1/2024	12/2034	100	1 850	717 800	1/2035	100
Sum:			474 000						717 800		
Total:			474 000						717 800		

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Forretnings - og industrienedom i Markveien 17 C											
-Forretning											
Adm., kontorer og lager	1.etg./2. etg..	388 m ²	474 000	1 222	1/2024	12/2034	100	1 850	717 800	1/2035	100
Sum:			474 000						717 800		
Total:			474 000						717 800		

4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Leiepriser utleieobjekter

Utleiepriser Svært lav leie. Markedsleie er lagt til grunn i området.

Markedsutsikter Gode forhold for utleievirksomhet.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter

Arealttype	Kontrakter		Markedsleie	
	m ²	Kr./m ²	m ²	Kr./m ²
Forretning	388	1 222	388	1 850
Sum	388	474 000	388	717 800

Matrikkel: Gnr 15: Bnr 1964 (fnr: 2 snr: 1), bnr 2065 (fnr: 1 snr: 1) Ing./Takstmann Asle Thomassen
Kommune: 1870 SORTLAND KOMMUNE Granliveien 1, 8406 SORTLAND
Adresse: Markveien 17 B, 8400 SORTLAND Telefon: 971 49 560



Inntektsoverskudd

Inntekter (overført)		717 800
Tap ved ledighet, %		
Normale eierkostnader, årlig		
Off. avgifter	28 544	
Forsikringspremie	14 000	
Forvaltningskostnader pr. år	10 000	
Avsetninger til løpende vedlikehold pr. år	7 500	
Driftskostnader	10 000	
Festeavgift	23 000	
Eiendomsskatt	21 565	114 609
Eiendommens inntektsoverskudd		603 191

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 0,0 m²

Sum areal: 0,0 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt:

Verdi tomt:

5.2 Teknisk verdi

Forretnings - og industrienedom i Markveien 17 C

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 10 000 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 1 900 000

Sum teknisk verdi – Forretnings - og industrienedom i Markveien 17 C 8 100 000

Sum teknisk verdi bygninger 8 100 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Kontantstrømanalysen er kun medtatt som illustrasjon med frie leier og er forsåvidt usikker og er kun en illustrasjon og den må vurderes ut fra dette.

Renterisiko fordeles på rente og inflasjon.

Objektrisiko henspiller den risiko som ligger i investering i fast eiendom generelt.

Markedsrisiko henspiller den risiko som ligger i leieavtaler og leiepriser på denne eiendommen.

Byggrisiko reflekterer forhold ved bygningene på eiendommen, med hensyn til tilstand, kurans, attraktivitet, eksponering, utseende mm.

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

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,60 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	1,10 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	9,10 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	603 191
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 603 191) når realrenten er 9,10%	6 628 473
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	6 628 473
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	6 630 000

5.4 Kontantstrømsanalyse

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,60 %
- Inflasjon:	2,50 %
Realrente, avrundet:	1,10 %
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	2,00 %
Realavkastningskrav:	9,10 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	114 609	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	9,10 %		År:	2025
Inflasjon:	2,50 %		Måned:	12
Diskontert rente:	11,60 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %			
Kostnadsutvikling:	2,00 %			
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år:		

Matrikkel: Gnr 15: Bnr 1964 (fnr: 2 snr: 1), bnr 2065 (fnr: 1 snr: 1) Ing./Takstmann Asle Thomassen
 Kommune: 1870 SORTLAND KOMMUNE Granliveien 1, 8406 SORTLAND
 Adresse: Markveien 17 B, 8400 SORTLAND Telefon: 971 49 560



År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2025	39 500	9 551			29 949	29 949
2026	483 480	116 901			366 579	328 476
2027	493 150	119 239			373 910	300 220
2028	503 013	121 624			381 389	274 394
2029	513 073	124 056			389 016	250 791
2030	523 334	126 538			396 797	229 217
2031	533 801	129 068			404 733	209 500
2032	544 477	131 650			412 827	191 478
2033	555 367	134 283			421 084	175 007
2034	566 474	136 968			429 506	159 952
2035	802 078	128 065			674 013	224 919
Nåverdi av resultat, sum:						2 373 902

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	8 080 071
	2 696 331
2 373 902	5 070 234

Korreksjoner med engangsbetrag for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	2 373 902	5 070 234
--	------------------	------------------

6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	4088.7
Etablert dato	21.06.2000	Historisk oppgitt areal	4472,8
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	19.03.2014 19.03.2014	14/388	Tinglyst 24.06.2015	15/879 (-3324,5), 15/2232 (3324,5) 15/1332, 15/1942, 15/1964, 15/2065, 15/2119, 15/2145, 15/2147
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	09.11.2010 09.11.2010			15/879, 15/1332, 15/1533, 15/1835, 15/1964, 15/2067, 15/2121, 15/2147
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	21.06.2000			15/879 (-5500), 15/1964 (5500)
Etablering av feste Etablering av feste				15/1964 (-192,1), 15/1964/1 (192,1)
Etablering av feste Etablering av feste				15/1964 (-194,9), 15/1964/2 (194,9)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkna
Eiendomsteig	7621615.52	516132.76	0	Ja	4088.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
CHIRO INVEST AS S997391616	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 122 8401 8401 SORTLAND	

Adresse

Vegadresse: Markveien 17 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8402 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	210 Brekka	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19298108		Annen kontorbygning (319)	Tatt i bruk (TB)	12.06.2001

1: Bygning 19298108: Annen kontorbygning (319), Tatt i bruk 12.06.2001

Bygningsdata

Næringsgruppe	Industri (C)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	360
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	360
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	20.03.2000	30.03.2000
Igangsettingstillatelse	03.08.2000	08.08.2000
Tatt i bruk	12.06.2001	13.02.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Markveien 17C	-	15/1964	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	180	180	0	0	0
H01	0	0	180	180	0	0	0



SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE – KLIMATEK AS
GNR. 15, BNR. 1964

Delegasjonssak	Delegasjon	Vedtaksdato
163/00		01.08.00

Faktaopplysninger:

Teknisk utvalg har under sak 15/00 gitt rammetillatelse for prosjektet.
Det er den 01.08.00 søkt om dispensasjon fra teknisk forskrift kap. 10.31 adkomst i byggverk.
Denne søknaden er trukket. Det legges derfor til grunn at forutsetning om at kap. X i forskriften skal ivaretas i samsvar med rammetillatelsen.

Vedtak:

Under henvisning til deres søknad mottatt 03.07.00 innvilges med hjemmel i plan- og bygningsloven §93 igangsettingstillatelse på vilkår om:

- Bygningsmyndigheten skal påvise bygningens plassering i terrenget.

Klausengruppen AS, Sortland Entreprenør AS og Klimatek AS innvilges lokal godkjenning og ansvarsrett samsvar omsøkte funksjon og ansvarsområde.

Fremlagte kontrollplaner for prosjektering og utførelsen godkjennes.
Kontrollerklæringer for prosjektering skal foreligge før aktuelle arbeid settes i gang.

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

vedlegg:

Klageskjema - melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

Gebyrorientering:

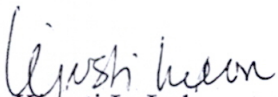
Gebyrer fastsatt i henhold til plan- og bygningsloven § 109.

Saksbehandling 20% av rammetillatelsen	kr. 4.450,-
Lokal godkjenning av foretak (2x kr. 200,-)	" 400,-
Godkjenning kontrollplaner utover 1 (2x kr. 200,-)	" 400,-
Ansvarsrett utover 1	" 200,-

Faktura ettersendes tiltakshaver – sum:	kr. 5.450,-
---	-------------

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

Med hilsen


Kjersti L. Løkse
Teknisk sjef


Eskild Rolf Brønlund
Avd.leder

Underretning til:
Klausengruppen AS, Postboks 385, 8401 Sortland



SORTLAND KOMMUNE TEKNISK ETAT

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Plan- og bygningsloven av 14. juni-85
§ 99, nr. 2 og 3

Arbeidssted (adr.) Markvn. 17		Registernr. (gnr./bnr./festenr./evt. Underf. Nr.) 15/1964		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Kontor/forretning	Dato søknad 18.01.00	Dato vedtak 30.03.00	Sak nr. 15/00
Tiltakshaver Klimatek AS		Adresse Pb. 246, 8401 Sortland		Tlf.
Søker Klausengruppen AS		Adresse Pb. 385, 8401 Sortland		Tlf.
Ansvarshavende Sortland Entreprenør AS		Adresse Markvn. 18, 8400 Sortland		Tlf.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av Plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

☐	Hele bygget	☒	Følgende del av bygget Seksjon for Klimatek AS
--------------------------	-------------	-------------------------------------	--

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Det henvises til anmodning om midlertidig brukstillatelse mottatt 03.05.01.

Arbeidet må være utført innen: **juni 2001**
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest



Sted og dato: Sortland 09.05.01		Stempel og underskrift: Eskild Rolf Brønlund	
------------------------------------	--	---	--

Kopi sendes til:

☒	Tiltakshaver	☒	Søker	☒	Ansvarshavende	☐	Byggeløyvemyndighe:
-------------------------------------	--------------	-------------------------------------	-------	-------------------------------------	----------------	--------------------------	---------------------



SÆRUTSKRIFT

**SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR OPPFØRING AV
HALLBYGNING I VESTMARKA INDUSTRIOMRÅDE**

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
015/00	Teknisk utvalg	20.03.00

Dokumenter i saken

Søknad om rammetillatelse	dat. 17.01.00.
Reguleringsplan Vestmarka industriområde	" 08.05.78.
Reguleringsplan Vestmarka industriområde	" 20.03.80.

BAKGRUNN FOR SAKEN

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av bygning med samlet gulvareal på 1620m², fordelt på 2 etasjer. Tomtas størrelse er på 11.288. m².

Det søkes om to hovedadkomster - en på hver side av tomta. I tillegg søkes opparbeidet adkomst som kryssløsning til hovedadkomsten til SE.

Peronal- og publikumsparkering blir på sørsiden av bygget, mens tungtransport skjer fra byggete nordside.

Første byggetrinn omfatter forretning, kontor og lagerfunksjon. I fremtiden vil det være mulig og utvide bebyggelsen østover. Videre ser en muligheten for utbygging av kontorfly på sydsiden - se vedlagte situasjonsplan.

BYGNINGSSJEFENS VURDERING

Omsøkte utbygging ligger innenfor stadfester reguleringsplan for Vestmarka industriområde. Etter planen skal adkomst til tomta skje fra felles privat veg på vestsiden - se vedlagte utsnitt av reguleringsplan.

Adkomst mot SE vil medføre etablering av kryssløsning, og som nevnt ikke i samsvar med reguleringsplanen. Etter bygningssjefens mening bør en unngå slik løsning der det er mulig. Dette fordi Markvegen har betydelig trafikk, og at virksomhetene i området har og vil få betydelig trafikk.

En ser at Klimatex har behov for god og effektiv adkomst til eiendommen, hvor bla. tungtransport løses på en effektiv måte. Videre har eiendommen slik størrelse at to adkomster vil kunne forsvares - særlig når videre utbygging skjer. Ved å etablere adkomst på østsiden av tomta vil en kunne ivareta nevnte forhold. Her ligger imidlertid Markvegen på sitt høyeste nivå i området. Ved etablering av adkomst vil det være nødvendig og senke vegens nivå slik at gode trafikkforhold blir ivaretatt. Slik løsning vil ha positiv effekt på bakenforliggende boligbebyggelse fordi høydeforskjellen mellom vegbanen og bygningene blir større. Omsøkte løsning er betinget av tillatelse fra eiere av nabotomt. Grunnlaget for omsøkte rammetillatelse må hvile på adkomstløsning i samsvar med reguleringsplanens forutsetning

Søknaden omfatter rammetillatelse. Når det gis godkjenning for rammetillatelse vil det normalt være klarsignalet for videre prosjektering av bygg. Detaljert løsning av bygningens funksjon herunder fasadeløsning må foreligge bygningsmyndigheten senest når det søkes om igangsettingstillatelse.

Det innvilges lokal godkjenning med hjemmel i GOF §16 for følgende foretak og funksjon:

Klausengruppen AS

funksjon – SØK040.2, PRO040.2, KPR040.2

Klausengruppen AS innvilges ansvarsrett innenfor nevnte funksjon og ansvarsområde. Fremlagte kontrollplan for prosjektering godkjennes.

Innstilling:

Søknad om rammetillatelse fra Klimatek AS for oppføring av hallbygg på eiendommen gnr. 15, bnr. 1357 godkjennes på vilkår om:

- a) Adkomst etableres i samsvar med reguleringsplanens forutsetning.
- b) Bygningsmyndigheten tar endelig stilling til adkomst på østsiden når det foreligger tekniske planer for utførelsen og nødvendige tillatelser fra berørte parter.
- c) TU godkjenner ikke kryssløsning mot SE Byggkjøp.

Vedtak i Teknisk utvalg - 20.03.00:

Tillegg til punkt c):

- c) TU godkjenner ikke kryssløsning mot SE Byggkjøp. Spørsmålet må eventuelt avklares i tilknytning til pågående reguleringsarbeid.

Enstemmig vedtatt.

Kjersti L. Løkse
tekn.sjef

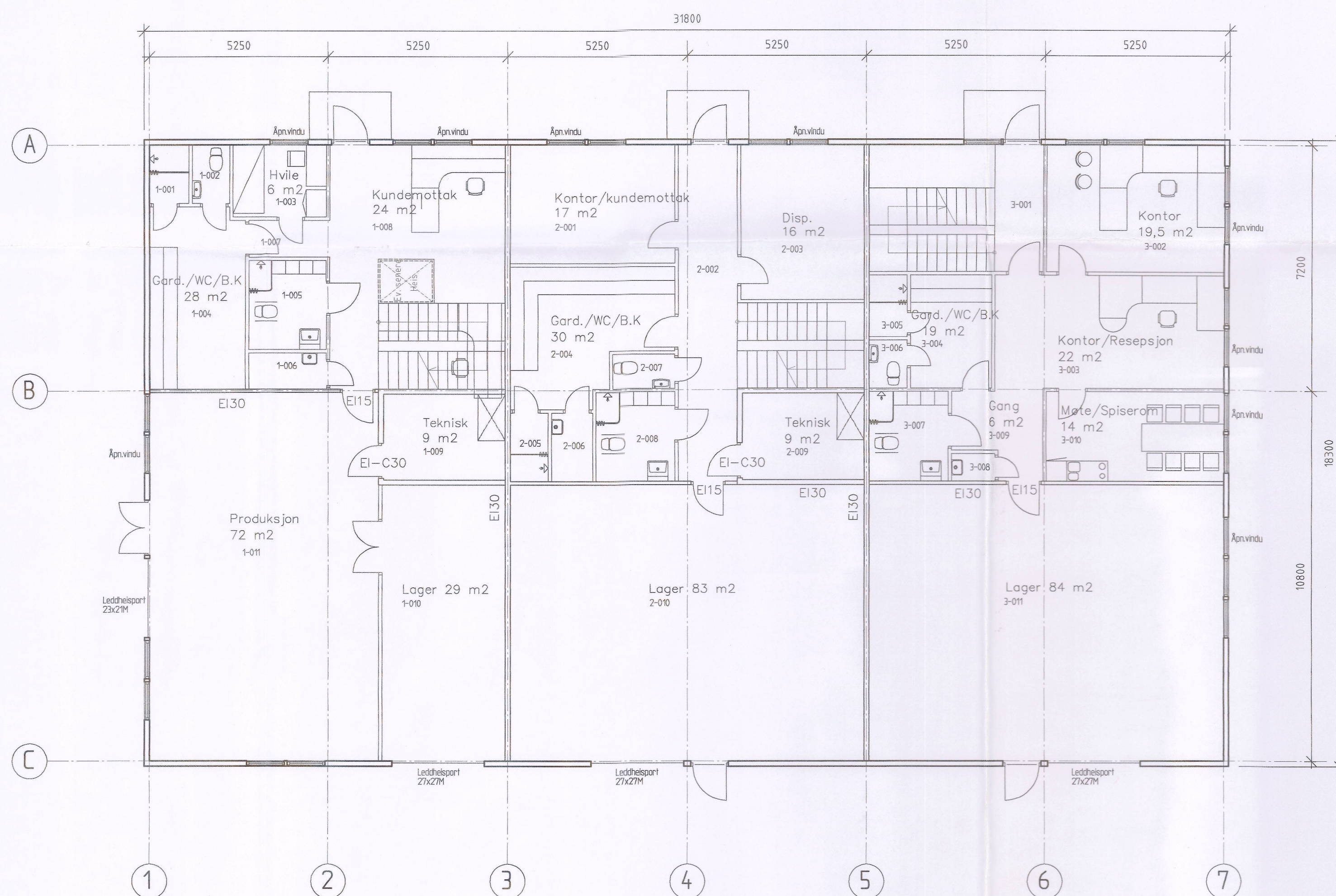
Ottar Skog
avd.leder

Rett utskrift: 

Underretning til:

Klimatek AS, Postboks 246, 8401 Sortland

Klausengruppen AS, Postboks 385, 8401 Sortland



SEKSJON 1
KLIMATEK AS

SEKSJON 2
ELEKTROINSTALLASJON AS

SEKSJON 3
VVS INSTALLASJON AS

SORTLAND KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN

a - VIST TILGJENGELIGHET GK 18.00
BET | ANT | ENDRINGEN GJELDER SIGN | DATO |

ARBEIDSTEGNING

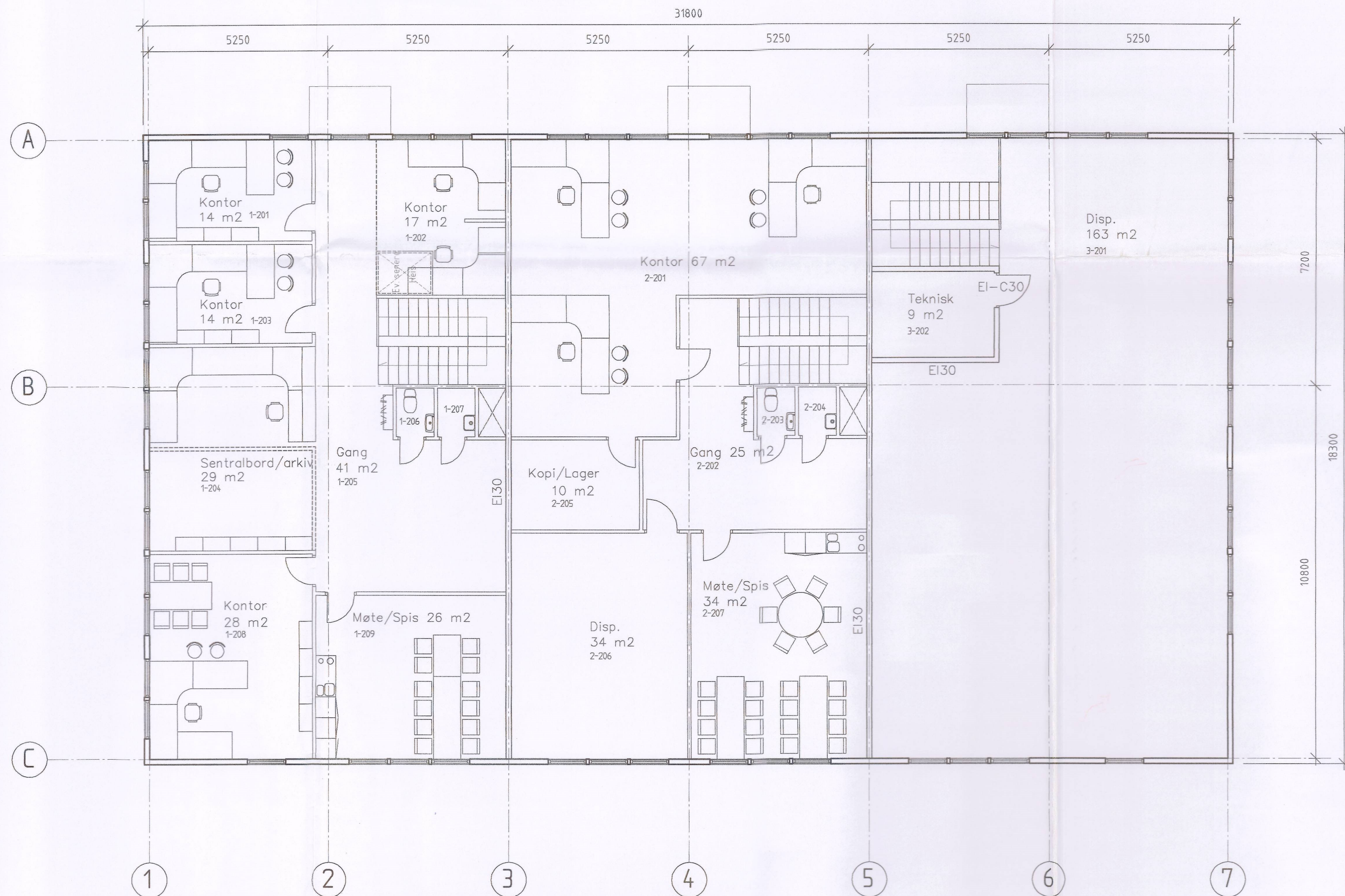
Klausengruppen as
rådgivende ingeniører & arkitekter
MNIF • MNAL

Klimatek m.fl.
Vestmarka ind.omr.
Sortland

Plan 1. etg.

PROJEKTNR.
341
TEKNISSKISSE
001
SKALA
1:100

ANSV. PROJEKTERENDE
TEKNET AV
A. Gustafsson
ANSV. KONTROLLERENDE
23.06.00



NB! Samtlige vinduer i 2. etg. skal være åpningsvindu.

a - VIST TILGJENGELIGHET GK 18.00
BET | ANT | ENDRINGEN GJELDER SIGN | DATO |

ARBEIDSTEGNING

Klausengruppen as
rådgivende ingeniører & arkitekter
MNIF • MNA

Klimatek m.fl.
Vestmarka ind.omr.
Sortland

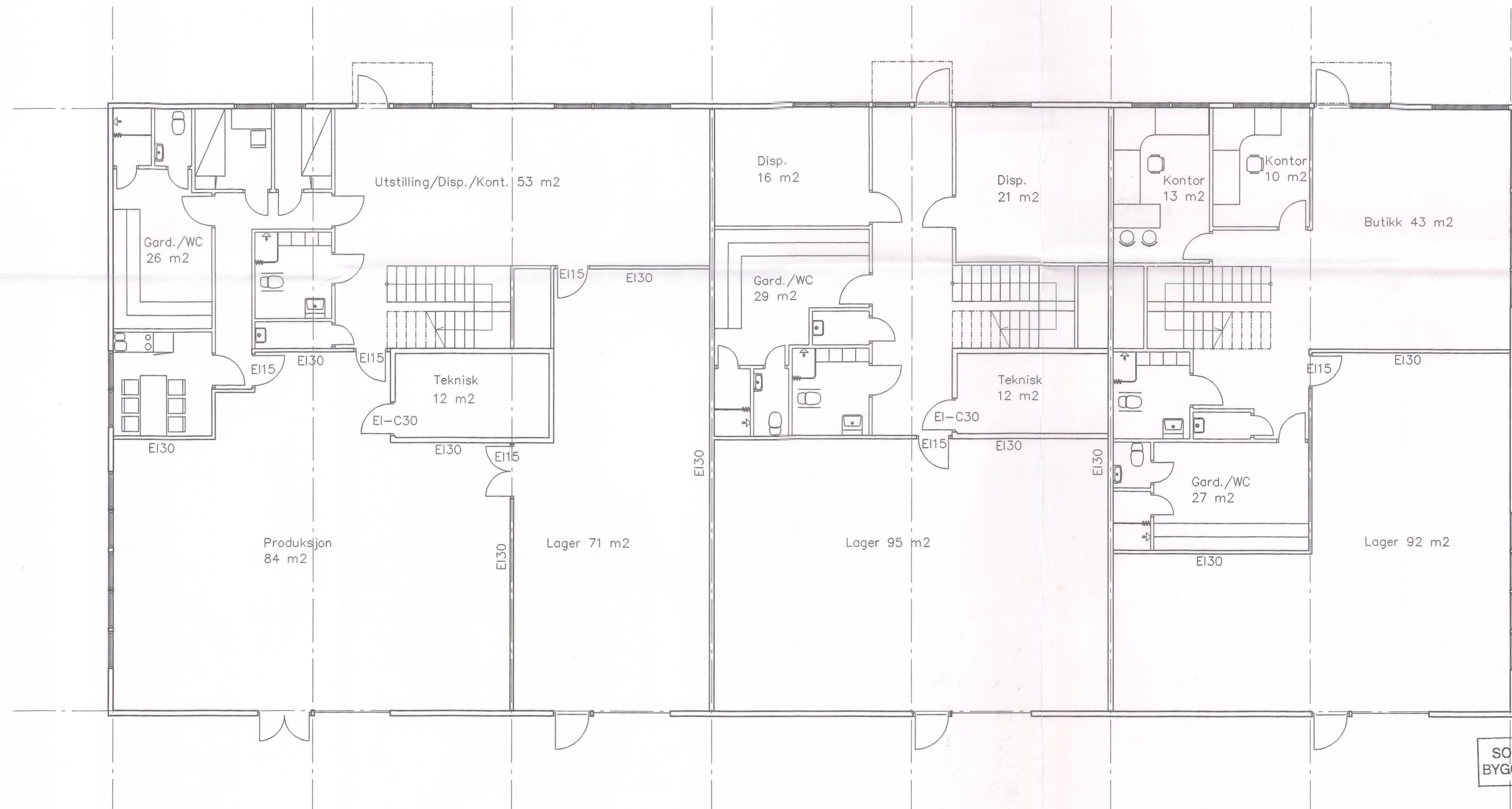
Plan 2. etg.

PROJEKTER
341
TEGNINGSNR.
002
SKALA
1:100

Strandgt. 31
8400 Sortland
Tlf.: 76112870
Fax: 76112876
E-post: "for navn"@
klausengruppen.no

AVS. PROJEKTERING
TEGET AV
A. Gustafsson
AVS. KONTROLLERING
23.06.00

SORTLAND KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN



SORTLAND KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN

BET | ANT | ENDRINGEN GJELDER | SIGN | DATO |

BYGGEMELDING

Klausengruppen as
rådgivende ingeniører & arkitekter
M N I F • M N A L

Klimatek m.fl.
Vestmarka Ind.omr.
Sortland

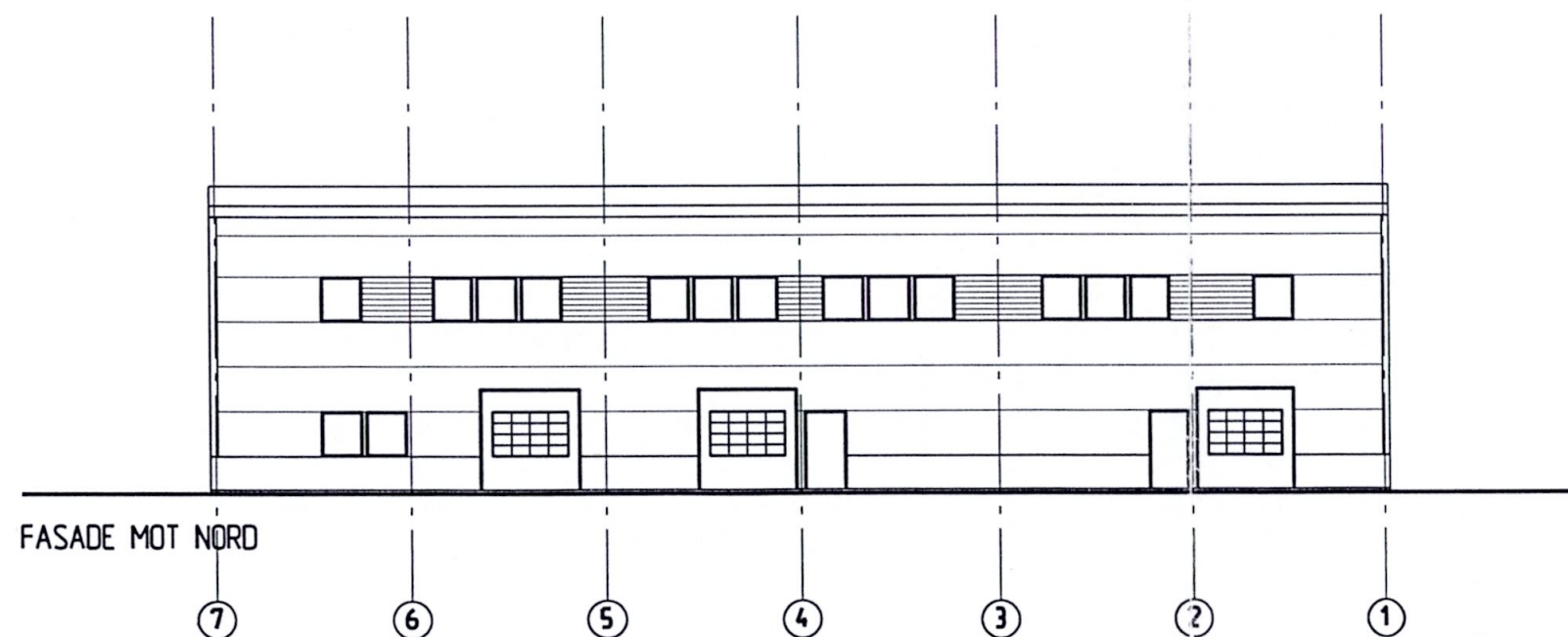
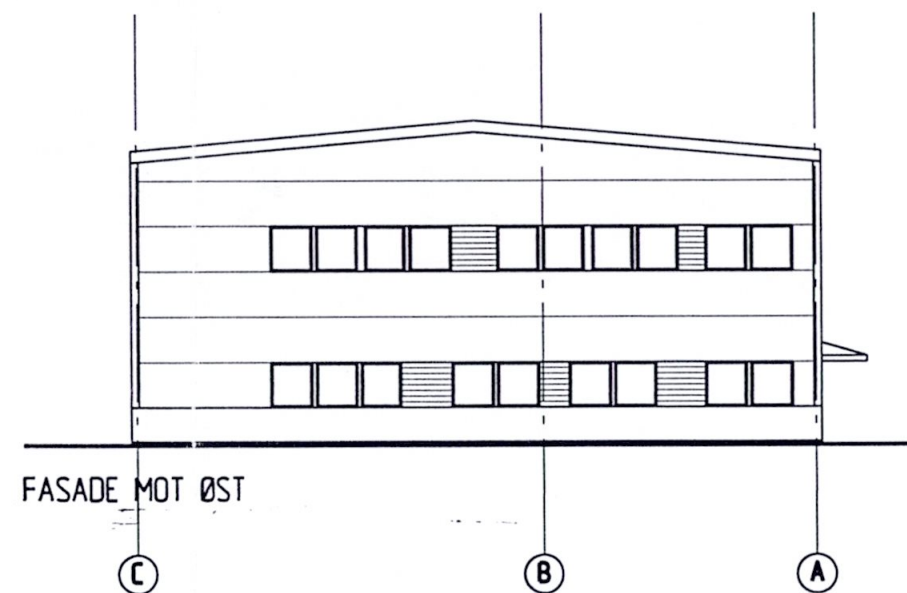
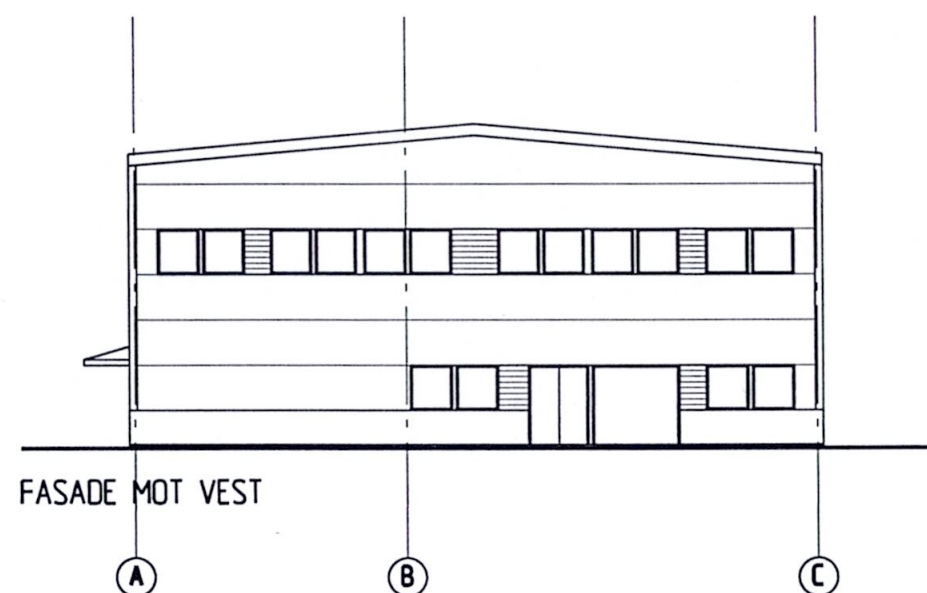
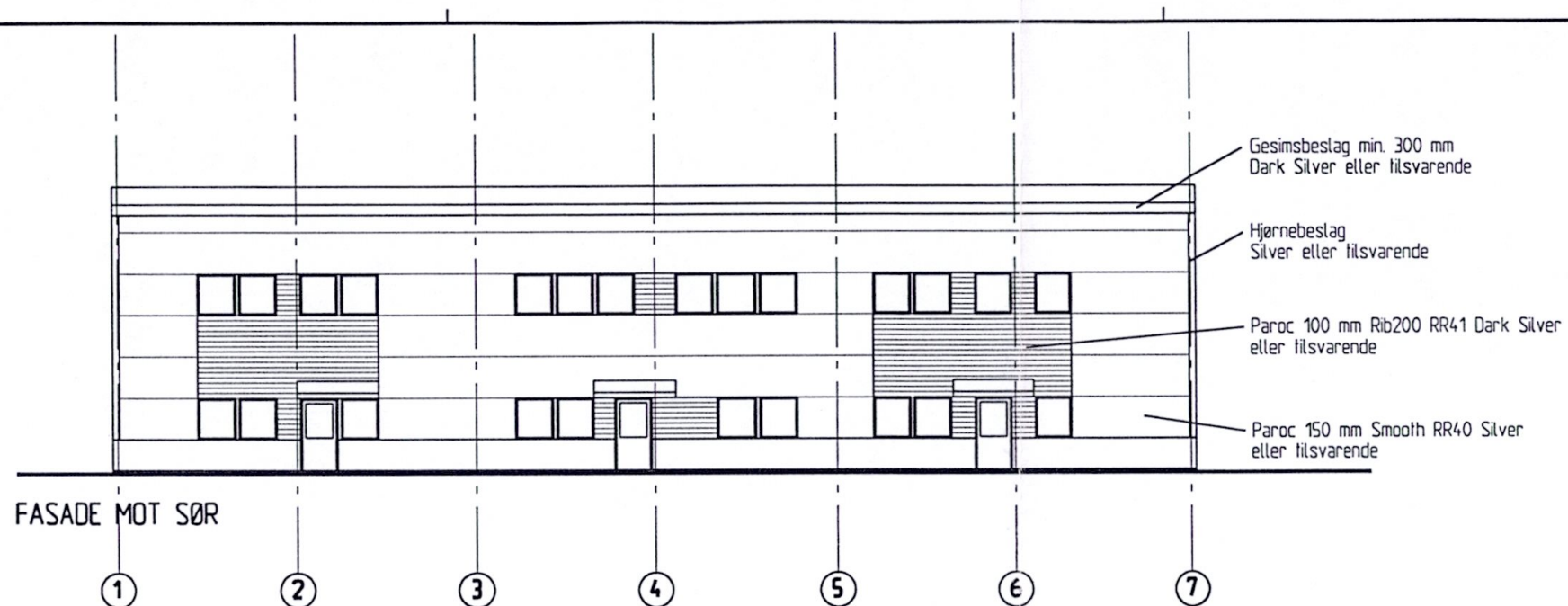
Plan 1. etg.

PROJEKTNR.
341
TEGNINGSNR.
001
SKALA
1:100

ENDR. BET.

Strandgt. 31
8400 Sortland
Tlf: 76112870
Fax: 76112878
E-post: "fornavn"@klausengruppen.no

AVSY. PROJEKTERENDE
TILBET AV
A. Gustafsson
AVSY. KONTROLLERENDE
13.03.00



BET | ANT | ENDRINGEN GJELDER | SIGN | DATO |

ARBEIDSTEGNING

Klausengruppen as

rådgivende ingeniører & arkitekter
MNIF • MNAL

Klimatek m.fl.

Vestmarka ind.omr.

Soriland

Fasader

PROSJEKTNR.

341

TEGNINGSNR.

020

SKALA

1:200

ENDR. BET.

Strandgt. 31
8400 Soriland
Tlf: 76112870
Fax: 76112878
E-post: "fornavn"
klausengruppen.no

ANSV. PROSJEKTERENDE

TEKNET AV

A. Gustafsson

ANSV. KONTROLLERENDE

23.06.00



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	Næringstilknytt 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 bli 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 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; <i>Grønnstruktur</i> .
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 reguleringsaker, 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 Vesterålgata 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 <i>støyfaglig utredning</i> som dokumenterer at krav til innendørs og utendørs støy oppnås. Avbøtende tiltak mot støy velges på reguleringsplannivå. 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 bli 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: <i>“Ingen må, uten at det er tillatt etter lovens § 8, sette gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatiske fredet kulturminnet eller framkalle fare for at det skal skje.”</i> Jf. Kulturminnelovens § 8, 1.ledd: <i>“Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredede kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om og i tilfelle på hvilken måte, tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til adressaten.”</i> 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) <u>Det skal ikke gis igangsettelsestillatelse før:</u> • 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, syklist, og fotgjengere (alle brukere) - Støynivåer og eventuelle støydempende tiltak både ut- og innvendig. - Utforming av sjøfronten ihht retningslinjer for sjøfronten, dersom dette er aktuelt d) <u>Det skal ikke gis brukstillatelse før følgende er opparbeidet:</u> • Parkeringsløsninger (bil og sykkel) • Gang- og sykkelveiforbindelser, skolevei • Areal i forbindelse med lek og rekreasjon • Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, og fotgjengere (alle brukere) • Støynivåer er registrert og eventuelle støydempende tiltak både ut- og innvendig er ferdigstilt. e) Fare- og risiko vurderinger skal være utført før reguleringsplaner sendes på høring. Jf pbl § 11-9, pkt 4	

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

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

Industri- og lagerbebyggelse	1 bil pr. 100 m2 BRA	
Lager	0,25 p-plass pr 100 m2.	
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 taget 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 <i>Unntak fra plankrav</i>. Fortetting kan unntas fra plankrav dersom følgende er oppfylt: 1. Tiltaket skal være 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.

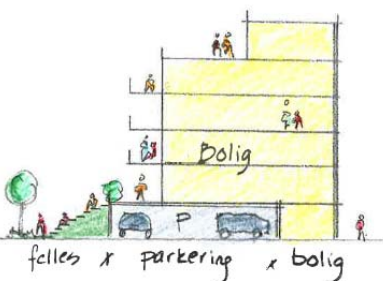
Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
omgivelsene? 3. Det tillates maks en BYA på 30 %, bruksareal inkludert garasje. 4. Følgende må være ivaretatt i henhold til gjeldende bestemmelser: • Atkomstforhold • Vann og avløpsforhold • Lekeareal, skoleveg • Parkering 5. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende 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 tomte 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 trafiksikkerhet 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) Sjøppelhåndtering og lagring tillates ikke utendørs. k) Krav til kompetanse for prosjektering i sentrum: arkitekt med tiltaksklasse 3.	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, aktivitetssone 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. <u>Det stilles følgende krav til bebyggelsen i utviklingsområdet:</u> 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 <u>Det stilles følgende krav til bebyggelsen i kvartalsstrukturen:</u> 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 beplantning. Beplantning skal tas inn i utbyggingsavtalen.	
2.3.6 Parker og plasser a) <u>Generelt:</u> • 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) <u>Offentlige parker:</u> • Offentlige parker og plasser skal være tilgjengelig for allmenheten, 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) <u>Følgende parker og plasser er avsatt i sentrum og skal ikke bebygges:</u> 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	<u>Definisjon:</u> Byens parker, torg og plasser er avsatt som formål Grøntstruktur parker (GP) - GP kan være i offentlig eller privat eie - GP må være offentlig eie dersom tilgjengelig for allmenheten skal sikres.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
9. Plass v/Håndtverkeren, KV. 12 10. Lykkentreff 11. Frydenlundparken 12. Rådhusparken d) <u>Plass ved Håndtverkeren- tilleggssbestemmelser.</u> 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 ivare tatt .	
2.3.7 Lekeareal for bolig i sentrum a) <u>Kvartalslekeplasser i sentrum.</u> 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 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) <u>Tidsbegrenset parkering:</u> Åpne parkeringsplasser for publikum i sentrum skal ha felles tidsbegrenset bruk. b) <u>HC- parkering:</u> 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 uttrykk 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 lyssetting 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) <u>Prinsippplan for sjøfronten</u> Plassering av ulike aktiviteter, bredde og innhold skal følge prinsippplanen, med mindre det kan vises til en løsning som vil bli bedre for brukerne på sikt. 2.4.2 Utførelse, kvalitet og gjennomføring a) <u>Plastret fyllingsfront</u> Dersom sjøfronten plastres skal det være en plan plastret fylling. Blokkstørrelse minimum Ø 0.5 m. b) <u>Kaifront</u> - 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) <u>Pir</u> - 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) <u>Nedtrapping til sjøen</u> Nedtrappingen skal være utformet i forhold til tiltenkt bruk og plassering langs sjøfronten. e) <u>Sitteplasser</u> - Hvileplassene skal plasseres der det er attraktivt å stoppe. - Maksimum avstand mellom hvileplasser er 100 m. f) <u>Bakenforliggende områder</u> skal ikke privatisere sjøfronten	For å oppnå en variert og innholdsrik sjøfront skal det legges inn "hendelser underveis" som vist på prinsippplanen. Dette kan være, utkikkspunkt, kunstprosjekt, bål plass, leskur, lekeskulpturer, fiskeplass, trapper ned til sjøen og lignende, Det skal tilstrebes variasjon langs sjøfronten. 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 prinsippplaner. b) <u>Sentrum:</u> - 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 prinsippplan 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. Havnepromenaden skal utformes slik at den kan brukes av alle hele året 8. Dekke og belysning skal vurderes helhetlig. Også fra sjøsiden. Belysning skal ikke være blendende 9. Når det utarbeides lysplan for Sortland, skal denne også inkludere Havnepromenaden. 10. De til enhver tid gjeldende sikkerhetskrav vil gjelde også for Havnepromenaden. Det skal etableres en nedre sikring- /stoppkant med høyde minimum 20 cm. Vannavrenning må sikres. 11. Havnepromenaden skal opparbeides, driftes og vedlikeholdes av grunneier. 12. Havnepromenaden kan avhengig av grunneier, enten reguleres til privat eller offentlig formål. Reguleringsbestemmelser, utbyggingsavtaler og privatrettslige avtaler skal sikre allmen tilgjengelighet, opparbeidelse, drift og vedlikehold.	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 uttrykk 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, utstyrlagring og toalett, i tilknytning til Sortland kirke. c) Servicebygget skal underordne seg kirka i form, farge, materialbruk, takform mm. Bygget skal plasseres min. 30 m fra selve kirkebygget. Maksimal gesimshøyde 3,5 m.	

2.6 Grav- og urnelunder

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
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 nyplantning 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 m² 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 reiselivsbygg, 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 Vesterålgate skal gjøres slik at de eksponeres positivt mot Vesterålgata og ses i sammenheng med nærliggende bebyggelse langs gata. Det tillates ikke høye og tette gjerder mot Vesterålgate. 5. Virksomheten skal hensynta omkringliggende boligbebyggelse i forhold til forurensninger som støy, støv. 6. Avslutning mot sjø skal følge retningslinjer for sjøfronten, se pkt. 2.4 Sjøfronten og egne retningslinjer. I områdene nord for Havna og sør for Sørhamna skal kvalitetskrav ang plastring følges, se 2.4.2 a) 7. Områder mot sjøfronten skal ha en god estetisk utforming og sjøsiden av området skal ikke fremstå som bakside. 8. Det tillates ikke utelagring direkte mot Vesterålgate eller sjøfronten som kan være skjemmende. 9. Dersom utbyggingen ligger ved en skolevei, skal trafiksikkerhet hele veien fra bolig til skole vurderes. Nødvendige tiltak for å ivareta dette skal være en del av reguleringsplan og utbyggingsavtale.	
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. • <u>Avbøtende tiltak mot friområdene:</u> Til næringsområder som ligger mot rekreasjonsområdene langs Selneselva og Lysløypa stilles følgende krav: • Virksomheten skal organiseres slik at det gir minst mulig støy og visuell forstyrning mot friluftsområdet. • Det skal opparbeides en jordvoll mellom virksomheten og friluftsområdet på næringseiendommen. Denne skal være min. 3 m høy og beplantet og utformet som landskap. Jordvollen skal være sammenhengende mellom eiendommene. • Byggegrense settes til 10 m. mot avsatt friområde. • Belysning skal være lavest mulig og plasseres slik at den er minst mulig skjemmende for friområdet. N01: • G/S vei langs Markveien skal være etablert før det gis brukstillatelse til første bygg og anlegg i området. • Ved utbygging skal torvsjøen flyttes til Selnes friområde- GF 1 • I reguleringsplan skal plassering vurderes i samarbeid med Historielaget. • Rekkefølgekrav: dersom det finnes realistisk, alternativt ledig areal i N02, skal dette benyttes før N01 utbygges.	
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 bruksareal 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 handelssområde og område F20 (inkl. felles p-plass til Kyststien). g) Området F20 skal 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, trafiksikkerhet, 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 <i>til private sluttbrukere</i>. 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.	

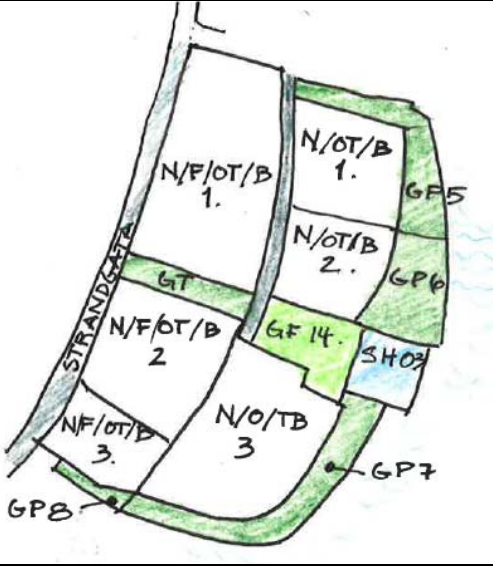
Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
2.10.3 Bestemmelser til de enkelte planområdene:	
N/F 1-Ånstadsjøen a) Området er avsatt for å sikre utvidelsesmuligheter for eksisterende og ny næring og forretning. b) Følgende gjelder for forretningsformålet: a. Varegruppe: plasskrevende varer. b. Det tillates nytt 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 massedeposering 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 nærings- og handelsarealer med en mer sentral plassering. • Det tillates ikke utfylling og massedeposering 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 reguleringsplan-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 IO1 Skianlegg a) Område IO1 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 IO2 kan nyttes til idrettshaller og andre typer idrettsanlegg samt parkeringsplass. b) Det skal utarbeides en felles detaljreguleringsplan for IO2 og GF 13. c) IO2, GF 13 og eksisterende idrettsanlegg skal sammen tilfredsstille kravene til sentralt lekefelt d) Parkering forutsettes løst på stor felles parkeringsplass innenfor IO2, 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 luftstrek i boligområder, fritidsboligområder eller for øvrig i tettbygde strøk. Jf pbl §11-10, pkt 2 <u>Trafoer:</u> 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 en 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 ladeanlegg 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 friluftsliv 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: - Muningsletta - Prestelva - Kringelneset c) Følgende p-plasser utvides - Skibua - Selnes kirkegård - Lamarka skole	
3.2.6 Infomasjonsområder SI 01 og SI 20 er avsatt til infomasjonsområder for besøkende ved hovedinnfartsveiene til Sortland. a) Infomasjonsområdene skal være godt synlig med enkel og intuitiv avkjøring. b) Det tillates ikke overnatting på infomasjonsområdene, og de kan ha tidsbegrenset parkering. c) Infomasjonsområdene 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.	Infomasjonsområdene skal inneholde oppdatert informasjon, søppelkasser, benker og være universelt utformet.

4 Grønnstruktur

4.1 Grønnstruktur. Turdrag, friområder og parker

Bestemmelser			Beskrivelse/forklaring
4.1.1 Grøntstrukturen a) Friområder- GF Er grønne arealer som er ervervet, eiet og opparbeidet til allmenn bruk og opphold, som lekeplasser og løkker, naturområder, og nærrekreasjonsområder. • Det 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:			Det sikrer ikke allmenn tilgjengelighet, før det offentlige har ervervet slik rett.
GF 1	Selneselva	Rekreasjon, viktig forbindelse til marka	
GF 2	Øvre Selnes	Sentralt lekefelt	
GF 3	Røslungveien nærmiljøanlegg.	Sentralt lekefelt	
GF 4	Skytterhaugen	Natur og rekreasjonsområde	
GF 5	Nattmålsveien friområde	Natur og rekreasjonsområde	
GF 6	Oppslåttveien nærmiljøanlegg	Sentralt lekefelt	
GF 7	Grusbanen	Sentralt lekefelt	
GF 8	Skoleparken- naturpark	Opparbeidet m/lavo, akeb. mm	
GF 9	Skolekvartalet,	Sentralt lekefelt	
GF 10	Frydenlundparken vest	Sentralt lekefelt og ballbaner	
GF 11	Rundheia	Ski- og akebakke.	
GF 12	Bjørklundparken	Nærmiljøanlegg, Sentralt lekefelt	
GF 13	Lamarka Nord- nytt lekefelt	Del av sentralt lekefelt	
GF 14	Natsteinsøyra – nytt lekefelt	Sentralt lekefelt og park	
GF 15	Lamarka Skole	Skoleplass og sentralt lekefelt	
GF 16	Skjellbakken	Naturområde,ski, ake m/lys	
GF 20	Strand skole	Skoleplass. Sentralt lekefelt.	
GF 21	Strand barnehage		
GF 22	Mayabergveien 1	Del av sentralt lekefelt	
GF 23	Mayabergveien 2	Del av sentralt lekefelt	
GF 24	Ski- og akebakke	Naturområde,ski- og akebakke	
 B) Parker- GP • Er opparbeidede parker og torg			

Bestemmelser			Beskrivelse/forklaring					
• 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, torssalg, 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: <table><tr><td>GT 1</td><td>Selneselva</td><td>Turdrag/rekreasjonsområde.</td></tr><tr><td>GT 2</td><td>Prestelva</td><td>Turdrag/grønn korridor</td></tr></table>			GT 1	Selneselva	Turdrag/rekreasjonsområde.	GT 2	Prestelva	Turdrag/grønn korridor
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.								
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: - Lysløyppa fra Skibua til Prestelva - Selnesstien			<u>Plan for utforming og opparbeidelse</u> Kommunen kan be om egen plan for utforming, møblering og opparbeidelse av friområder.					

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 trafiksikker 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. • <u>Sandlekeplass:</u> Min 100 m², maks 50 m. fra boligen, for maks 30 boenheter. • <u>Kvartalslekefelt:</u> Min areal 1.5 daa, maks 200 m. fra boligen • <u>Sentralt lekefelt:</u> Min 5daa (2X2.5 daa), maks 500 m. fra boligen. h) Følgende områder er avsatt til sentrale lekefelt og skal opparbeides ihht retningslinjene: GF 2: Øvre Selnes GF 3: Røslungveien 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 friluftsmål, 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 friluftinteresser. 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 <i>kjerneområder i landbruket</i>. 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 Næringstilknyttta 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 torvsjøen flyttes til Selneselva. d) De naturlige elveløpene skal bevares ved utbygging av Ånstad næringspark og videreutvikling av Vestmarka Næringsområde. Mindre elver og bekke drag: 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: • <u>SH01</u>: Utvidelse av småbåthavna skal utformes slik at kvaliteter i eksisterende turistnæring ikke forringes betraktelig. • <u>SH02</u>: er avsatt til gjestehavn. • <u>SH03</u>: (Natsteinsøyra) området kan nyttes til småbåthavn/sjøretta aktivitet som badestrand med mer. Aktiviteten skal samordnes med øvrig aktivitet i parkbeltet mot sjøen på Natsteinsøyra. • <u>SH20</u> Strand fergeleie/småbåthavn tillater følgende bruk : småbåthavn, beredskapsformål og enkel næringsvirksomhet knyttet opp mot småbåthavna. - 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 ferdigstilt 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 hensynssonen, 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 Forurensset grunn	Forurensset 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 Rødsken i Skolekvartalet • Rødsken 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 Rødsken 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		



Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 02.04.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	1964	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	------	-----------------	--	--------------------	--

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Festeavtale

FESTEAVTALE

TINGLYST
19 DES. 2000
VESTERÅLEN SØRRENSKRIVEREMBEDET
DAGBOKNR. 6327

1. PARTNERNE

BORTFESTER: Markveien 17 AS,
Organisasjonsnummer: 982 157 269
Adresse: Markveien 17, 8400 Sortland
Boks 303, 8401 Sortland
Telefon: 76 11 18 30

FESTER: Robertsen Eiendom AS
Organisasjonsnummer: 982 301 521
Adresse: Markveien 17, 8400 Sortland
Telefon: 76 12 41 00

2. FESTEOBJEKTET

Bortfester fester til festeren del av gnr.15, bnr.1964 i Sortland, som skal fradeles og måles av Sortland kommune og som får eget grunnboksblad lydende på gnr.15, bnr.1964 festetr 2 i Sortland. Festetomten består av ubearbeidet råtomt i Markvn.17, 8400 Sortland og utgjør ca 190 kvm. Det vises til situasjonskart og plantegning for grunnplan for prosjektert bygg. Disse vedlegges denne kontrakt.

Festerers adgang og bruk av eiendommen reguleres gjennom denne avtale, avtale om felles bruk av tomt datert 15.09.00, og situasjonskart for eiendommen datert 05.10.00.

De øvrige interessenter i tomten gnr. 15 bnr.1964 er Markveien 17 AS som eier av tomten, men med felles disposisjonsrett sammen med festerne nevnt i denne avtale, til den del av tomten som ikke festes bort, og Akta Eiendom AS som fester av ca 190 kvm. Det totale areal av gnr.15 bnr.1964 utgjør ca 5600 kvm.

Festeren skal benytte festetomten til oppføring og drift av forretningsbygg som skal kjedets sammen med seksjon forretningsbygg tilhørende de øvrige interessentene på tomten, slik dette fremgår av plantegning datert 23.06.00, som vedlegges denne kontrakt.

Det øvrige areal kan benyttes til parkering og øvrige aktiviteter, herunder mellomlagring av containere og utstyr, i felles forståelse med de øvrige interessentene til tomten.



Doknr. 6327 Tinglyst: 19.12.2000 Emb. 078
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

EN
SIR

Festeavtale

3. KOSTNADER VED FRADELING, MÅLING, OG TINGLYSING AV MIDLERTIDIG FORRETNING/MÅLEBREV.

Kostnader ved fradeling og måling samt for tinglysing av midlertidig forretning/målebrev bæres av festeren.

4. FESTEAVTALENS VARIGHET

Festetiden løper fra dato for utstedelse av denne avtale. Festetiden skal løpe i 50 år fra avtalens utstedelse, og med rett til fornyelse for nye 20 år dersom festeren ønsker dette. Dersom festeren ikke ønsker å forlenge avtalen når ordinær festetid er omme, skal dette varsles skriftlig til bortfester senest to år før avtalen utløper.

5. FESTEAVGIFT / DRIFTSKOSTNADER

Festeavgiften er kr 15 200,- pr år. Avgiften betales forskuddsvis for et helt år 1. januar hvert år til Markveien 17 AS, første gang 1. januar 2001 med kr 20 268,- som dekker betaling for perioden 01.09.00 – 31.12.01.

Hver av partene kan kreve festeleien regulert hvert 10. år på basis den faktiske endringen av konsumprisindeksen i perioden. Reguleringen skal skje på grunnlag av konsumprisindeksen som foreligger ved kontrakts – inngåelsen. Den gjennomsnittlige årlige indeksen kan dog maksimalt utgjøre + - 3 % p.a. i reguleringsperioden.

Ved omdisponering av tomten som medfører en forrykking av disposisjonsrett enten dette skjer ved utbygging av festeren selv eller de øvrige interessentene, skal festeavgiften og felleskostnader i henhold til avtale om felles bruk av tomt av 15.09.00, reguleres.

Fordelingsnøkkel skal i så fall være totalt gulvareal.

6. TINGLYSING

Festeavtalen kan tinglyses. Kostnader bæres av festeren.


SIL

Festeavtale

7. BORTFESTERS PLIKTER

Bortfester plikter i festetiden å stille tomten til festerens disposisjon i samsvar med denne avtale.

Klage over at tomten ikke er i lovbestemt eller kontraktsmessig stand må festeren fremsette innen 14 dager etter overtagelsen. Ellers regnes forholdet som godtatt. Det som kreves rettet må oppgis.

Tomten opparbeides i henhold til enighet mellom partene.

8. FESTERS PLIKTER

Festeren skal sørge for at bruk av festetomten og de øvrige arealer under bnr. 1964 skjer i samsvar med denne avtale. Annen bruk enn det som fremgår av denne avtale må på forhånd være skriftlig avklart med de øvrige interessenter til tomten. Festeren skal behandle eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet. Festeren må sørge for at tomten til enhver tid er ryddig og ikke lagre gjenstander eller benytter tomten til formål som kan være til sjenanse for de øvrige interessenter, naboer eller allmennheten. Skilting på bygning og i område for øvrig skal skje i samråd med de øvrige interessene og etter en felles plan.

Festeren plikter å erstatte all skade som skyldes ham selv, hans ansatte, eller andre personer som festeren har gitt adgang til eiendommen.

Fester skal sørge for at egen seksjon av den til enhver tid stående bygningsmasse på tomten skal være tilfredsstillende vedlikeholdt så vel innvendig som utvendig.

Ved eventuelt påpekt mislighold av vedlikeholdsplikten fra bortfesteres side, kan bortfester, dersom ikke festeren tar henvendelsen til følge, besørge nødvendig vedlikehold av festers seksjon. Kostnadene til dette bæres av fester.

Fester er innforstått med og har gjennom denne avtale godtatt at planlagt vei på nordsiden av inntegnet bygg jf. situasjonstegning av 05.10.00 skal benyttes i fellesskap med samtlige interesser i området Verkstedveien i øst og stikkvei i Vest.

9. UTVIDELSE AV PLANLAGT BEBYGGELSE.

Dersom festeren ønsker å utvide bebyggelsen på festetomten utover dens grenser og dette skjer på en måte som må anses som en naturlig utvidelse og som er offentlig godkjent, skal festeren ha rett til å utvide festetomten tilsvarende. Vederlaget i henhold til pkt. 5 ovenfor skal da reguleres forholdsmessig.



Festeavtale

Festeren skal i tillegg betale et engangsbeløp til de øvrige interessenter som kompensasjon for utvidet bruk av de goder som er betalt i felleskap av bortfester og de to festere. Beløpet fastsettes på forholdsmessig basis.

Dersom bortfester utvider bebyggelse på sin eiendom, skal det skje kompensasjon på samme måte som i avsnittet ovenfor.

10. FREMFESTE

Fester har rett til fremfeste av sine rettigheter tilknyttet denne avtale

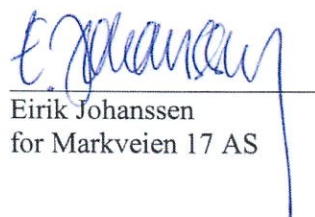
11. TVISTER

Kommer partene ikke til enighet om festeavgift ved regulering, kan hver av partene kreve tvisten avgjort i henhold til reglene i tomtefesteloven av 1975. For øvrig vedtar partene eiendommens verneting i øvrige tvister som gjelder leieforholdet.

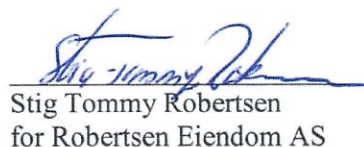
12. UNDERSKRIFT

Bortfester og fester vedtar med sine underskrifter alle punkter i denne festeavtale, som er utferdiget i to eksemplarer, hvorav bortfester og fester beholder hvert sitt. Når selskapet er stiftes skal denne kontrakt i tillegg underskives av kompetent person/organ i selskapet.

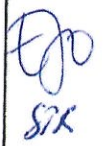
Sortland, 5.oktober 2000



Eirik Johanssen
for Markveien 17 AS



Stig Tommy Robertsen
for Robertsen Eiendom AS



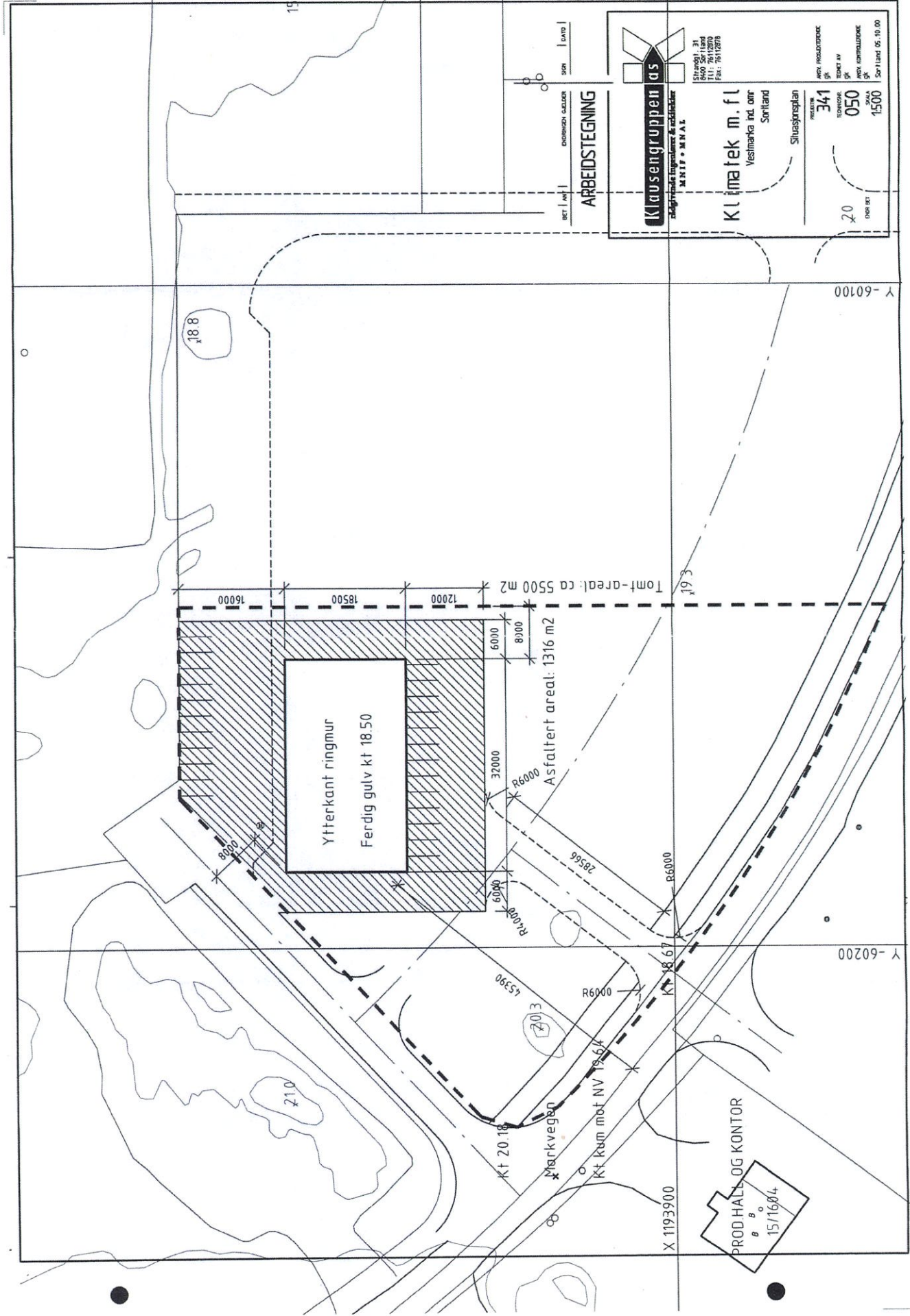
23.06.06



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2000/6327/78
Uthentet 2025-04-09 12:49

Side 6 av 6



Festeavtale

FESTEAVTALE

TINGLYST

22 DES. 2000

VESTERÅLEN SKRIVEREMBEDE
DAGBOKNR. 6452**1. PARTNERNE**

BORTFESTER: Markveien 17 AS,
Organisasjonsnummer: 982 157 269
Adresse: Markveien 17, 8400 Sortland
Boks 303, 8401 Sortland
Telefon: 76 11 18 30

FESTER: Akta Eiendom AS
Organisasjonsnummer: 782 98 41 38
Adresse: Vesterålsgt., 8400 Sortland
Telefon: 76 11 06 20



Doknr: 6452 Tinglyst: 22.12.2000 Emb. 078
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. FESTEOBJEKTET

Bortfester fester til festeren del av gnr.15, bnr.1964 i Sortland, som skal fradeles og måles av Sortland kommune og som får eget grunnboksblad lydende på gnr.15, bnr.1964 festnr 1 i Sortland. Festetomten består av ubearbeidet råtomt i Markvn. 17, 8400 Sortland og utgjør ca 190 kvm. Det vises til situasjonskart og plantegning for grunnplan for prosjektert bygg. Disse vedlegges denne kontrakt.

Festerers adgang og bruk av eiendommen reguleres gjennom denne avtale, avtale om felles bruk av tomt datert 15.09.00, og situasjonskart for eiendommen datert 05.10.00.

De øvrige interessenter i tomten gnr.15, bnr. 1964 er Markveien 17 AS som eier av tomten, men med felles disposisjonsrett sammen med festerne nevnt i denne avtale, til den del av tomta som ikke festes bort, og Robertsen Eiendom AS som fester av ca. 190 kvm. Det totale areal av gnr.15, bnr.1964 utgjør ca. 5600 kvm.

Festeren skal benytte festetomten til oppføring og drift av forretningsbygg som skal kjedets sammen med seksjon forretningsbygg tilhørende de øvrige interessentene på tomten, slik dette fremgår av plantegning datert 23.06.00, som vedlegges denne kontrakt.

Det øvrige areal kan benyttes til parkering og øvrige aktiviteter, herunder mellomlagring av containere og utstyr, i felles forståelse med de øvrige interessentene til tomten.

3. KOSTNADER VED FRADELING, MÅLING, OG TINGLYSING AV MIDLERTIDIG FORRETNING / MÅLEBREV.

Kostnader ved fradeling og måling samt for tinglysing av midlertidig forretning/målebrev bæres av festeren.

Festeavtale

4. FESTEAVTALENS VARIGHET

Festetiden løper fra dato for utstedelse av denne avtale. Festetiden skal løpe i 50 år fra avtalens utstedelse, og med rett til fornyelse for nye 20 år dersom festeren ønsker dette. Dersom festeren ikke ønsker å forlenge avtalen når ordinær festetid er omme, skal dette varsles skriftlig til bortfester senest to år før avtalen utløper.

5. FESTEAVGIFT / DRIFTSKOSTNADER

Festeavgiften er kr 15 200,- pr år. Avgiften betales forskuddsvis for et helt år 1. januar hvert år til Markveien 17 AS, første gang 1. januar 2001 med kr 20 268,- som dekker betaling for perioden 01.09.00 – 31.12.01.

Hver av partene kan kreve festeleien regulert hvert 10. år på basis den faktiske endringen av konsumprisindeksen i perioden. Reguleringen skal skje på grunnlag av konsumprisindeksen som foreligger ved kontrakts-inngåelsen. Den gjennomsnittlige årlige indeksen kan dog maksimalt utgjøre +/- 3 % p.a. i reguleringsperioden.

Ved omdisponering av tomten som medfører en forrykking av disposisjonsrett enten dette skjer ved utbygging av festeren selv eller de øvrige interessentene, skal festeavgiften og felleskostnader i henhold til avtale om felles bruk av tomt av 15.09.00, reguleres .

Fordelingsnøkkel skal i så fall være totalt gulvareal.

6. TINGLYSING

Festeavtalen kan tinglyses. Kostnader bæres av festeren.

7. BORTFESTERS PLIKTER

Bortfester plikter i festetiden å stille tomten til festerens disposisjon i samsvar med denne avtale.

Klage over at tomten ikke er i lovbestemt eller kontraktsmessig stand må festeren fremsette innen 14 dager etter overtagelsen. Ellers regnes forholdet som godtatt. Det som kreves rettet må oppgis.

Tomten opparbeides i henhold til enighet mellom partene.

Festeavtale

8. FESTERS PLIKTER

Festeren skal sørge for at bruk av festetomten og de øvrige arealer under bnr.1964 skjer i samsvar med denne avtale. Annen bruk enn det som fremgår av denne avtale må på forhånd være skriftlig avklart med de øvrige interessenter til tomten. Festeren skal behandle eiendommen for øvrig med tilbørlig aktsomhet. Festeren må sørge for at tomten til enhver tid er ryddig og ikke lagre gjenstander eller benytter tomten til formål som kan være til sjenanse for de øvrige interessenter, naboer eller allmennheten. Skilting på bygning og i område for øvrig skal skje i samråd med de øvrige interessene og etter en felles plan.

Festeren plikter å erstatte all skade som skyldes ham selv, hans ansatte, eller andre personer som festeren har gitt adgang til eiendommen .

Fester skal sørge for at egen seksjon av den til enhver tid stående bygningsmasse på tomten skal være tilfredsstillende vedlikeholdt så vel innvendig som utvendig.

Ved eventuelt påpekt mislighold av vedlikeholdsplikten fra bortfesteres side, kan bortfester, dersom ikke festeren tar henvendelsen til følge, besørge nødvendig vedlikehold av festers seksjon. Kostnadene til dette bæres av fester.

Fester er innforstått med og har gjennom denne avtale godtatt at planlagt vei på nordsiden av inntegnet bygg jf. situasjonstegning av 05.10.00 skal benyttes i fellesskap med samtlige interesser i området Verkstedveien i øst og stikkvei i Vest.

9. UTVIDELSE AV PLANLAGT BEBYGGELSE.

Dersom festeren ønsker å utvide bebyggelsen på festetomten utover dens grenser og dette skjer på en måte som må anses som en naturlig utvidelse og som er offentlig godkjent, skal festeren ha rett til å utvide festetomten tilsvarende. Vederlaget i henhold til pkt. 5 ovenfor skal da reguleres forholdsmessig.

Festeren skal i tillegg betale et engangsbeløp til de øvrige interessenter som kompensasjon for utvidet bruk av de goder som er betalt i fellesskap av bortfester og de to festere. Beløpet fastsettes på forholdsmessig basis.

Dersom bortfester utvider bebyggelse på sin eiendom, skal det skje kompensasjon på samme måte som i avsnittet ovenfor.



Festeavtale

10. FREMFESTE

Fester har rett til fremfeste av sine rettigheter tilknyttet denne avtale

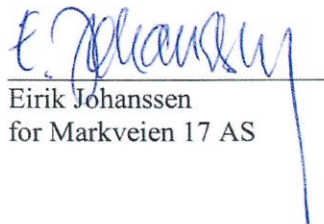
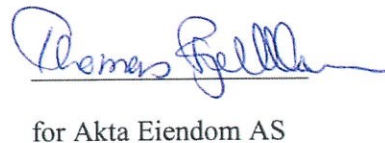
11. TVISTER

Kommer partene ikke til enighet om festeavgift ved regulering, kan hver av partene kreve tvisten avgjort i henhold til reglene i tomtefesteloven av 1975. For øvrig vedtar partene eiendommens verneting i øvrige tvister som gjelder leieforholdet.

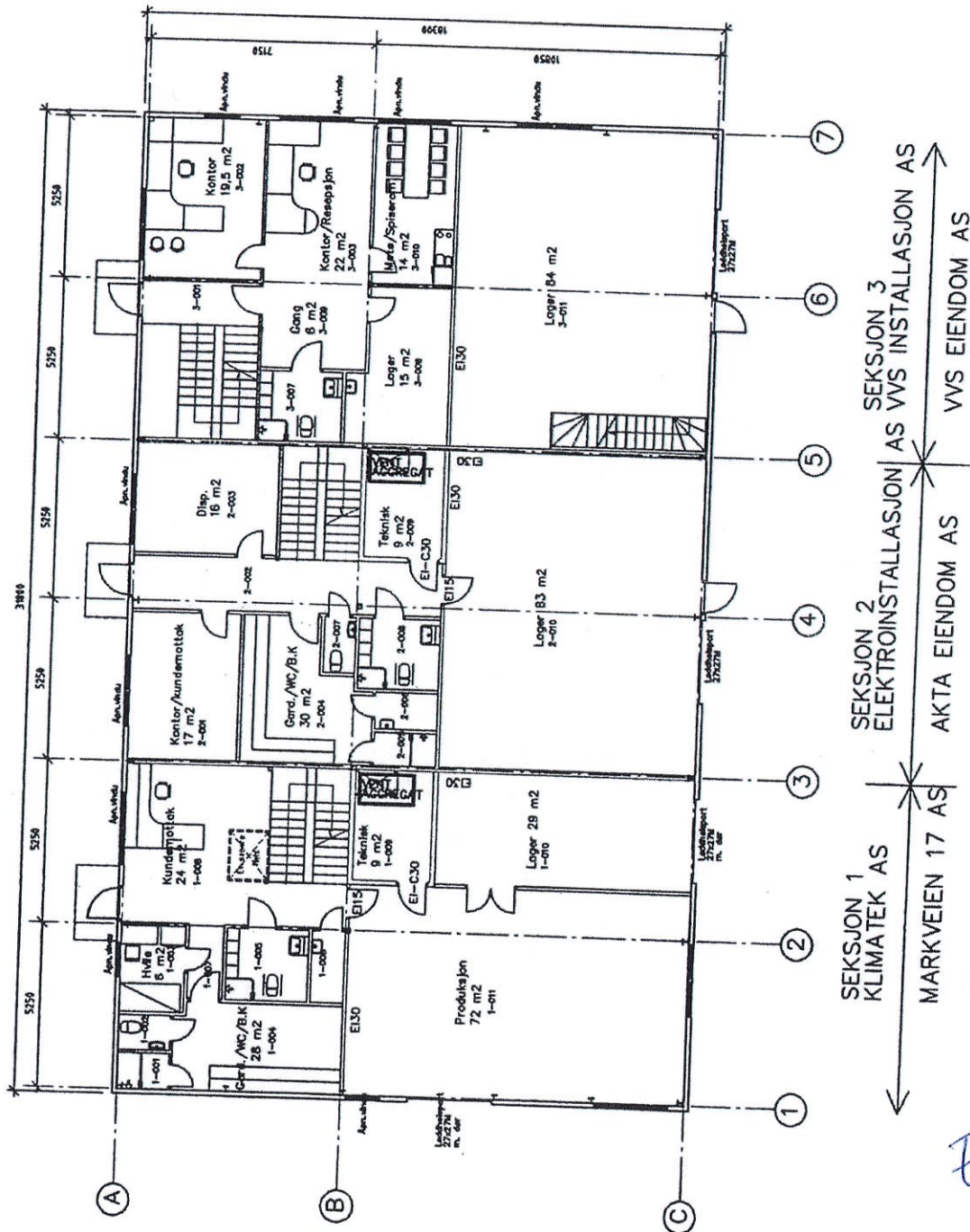
12. UNDERSKRIFT

Bortfester og fester vedtar med sine underskrifter alle punkter i denne festeavtale, som er utferdiget i to eksemplarer, hvorav bortfester og fester beholder hvert sitt. Når selskapet er stiftes skal denne kontrakt i tillegg underskives av kompetent person/organ i selskapet.

Sortland, 5. oktober 2000


Eirik Johansen
for Markveien 17 AS
for Akta Eiendom AS

3470
23.06.06



ARBEIDSTEGNING

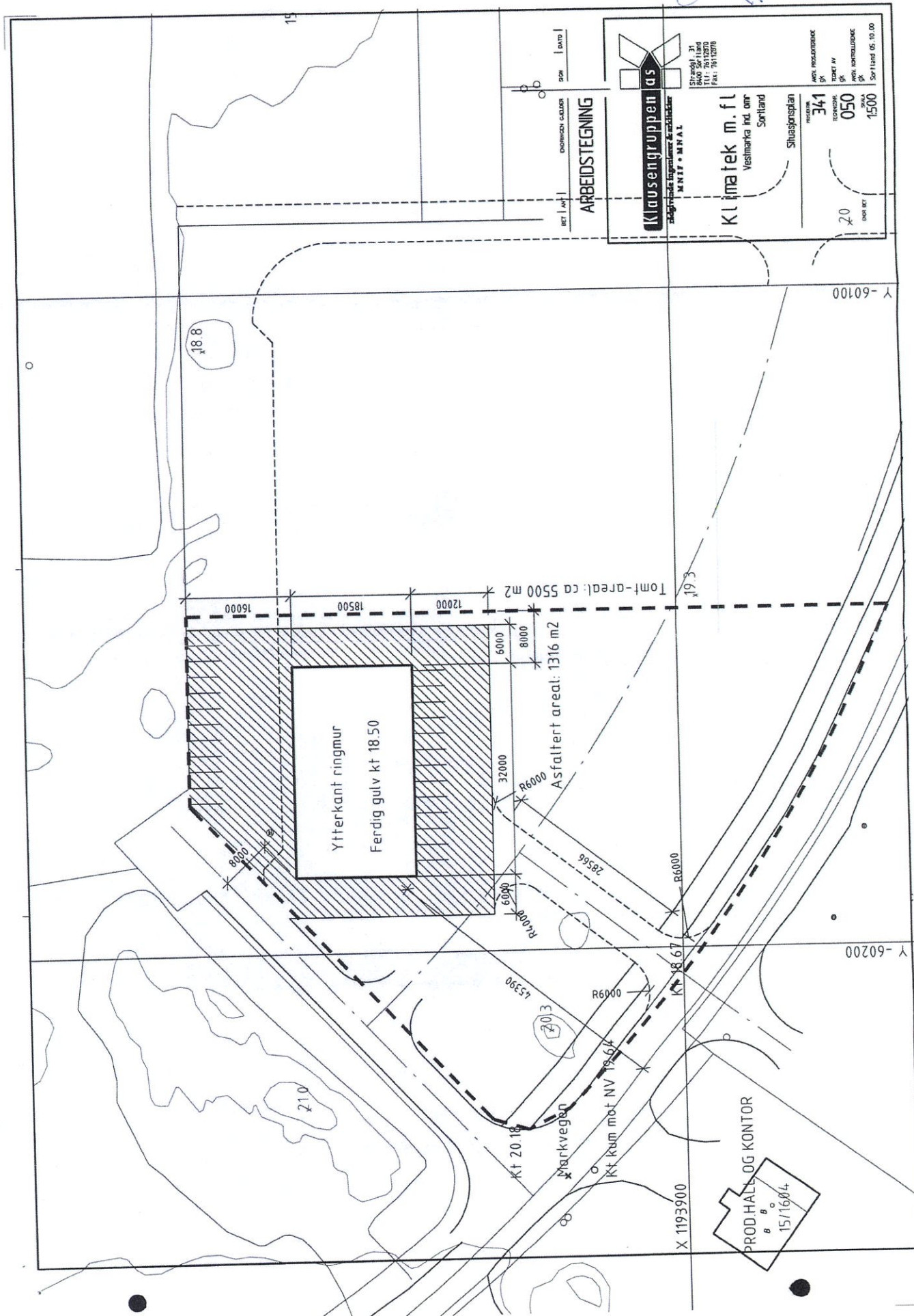
B - Enkeltskisse og part m.v.
A - VST TILGANGSPUNKT
m. 1 del

Klimattek m.fl.
Vestmarka indom.
Sortland

Plan 1. etg.

341
001
1:200

B.





Sortland kommune

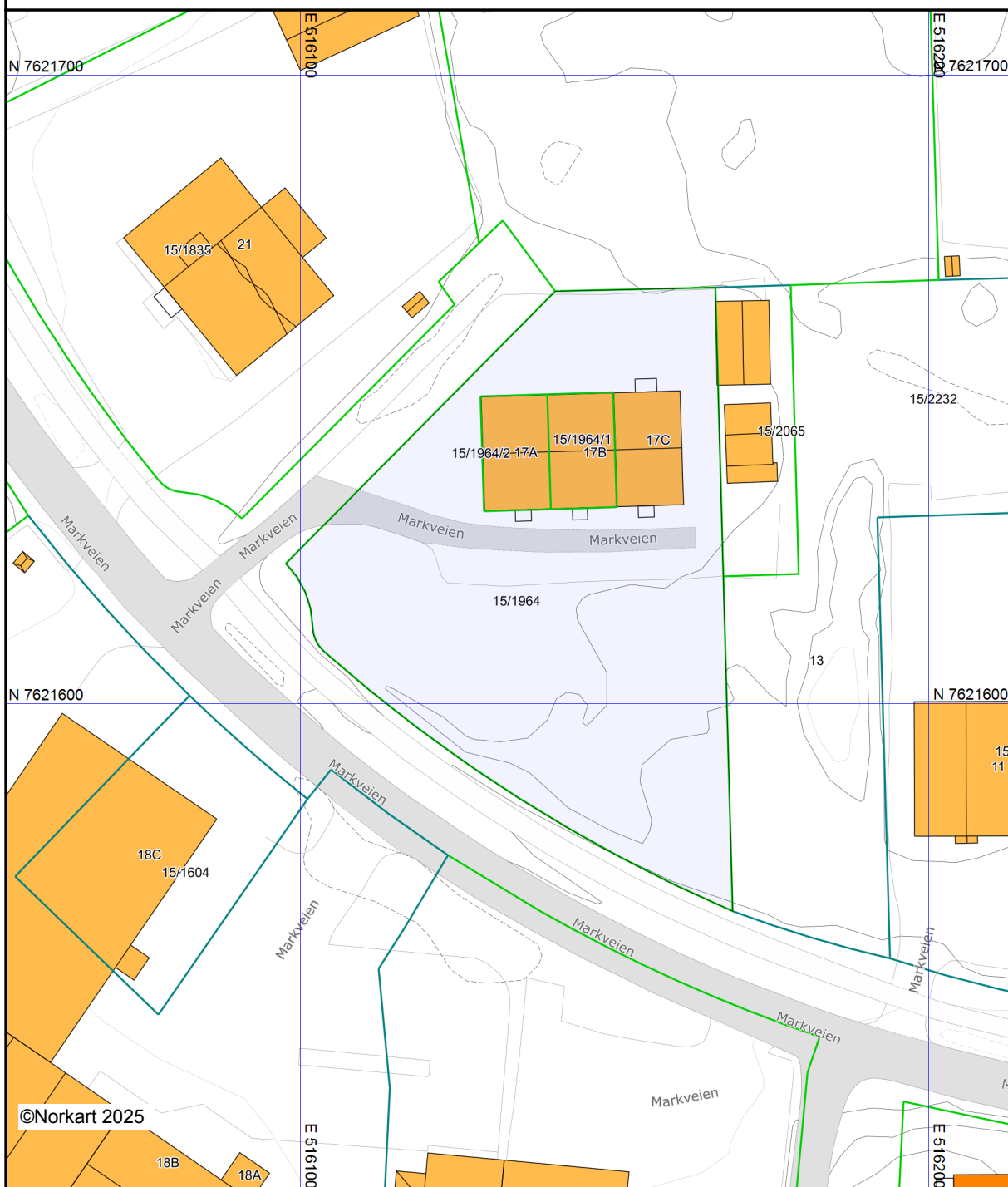
Grunnkart

Eiendom: 15/1964
Adresse: Markveien 17C
Dato: 02.04.2025
Målestokk: 1:1000



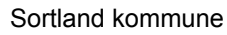
UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	

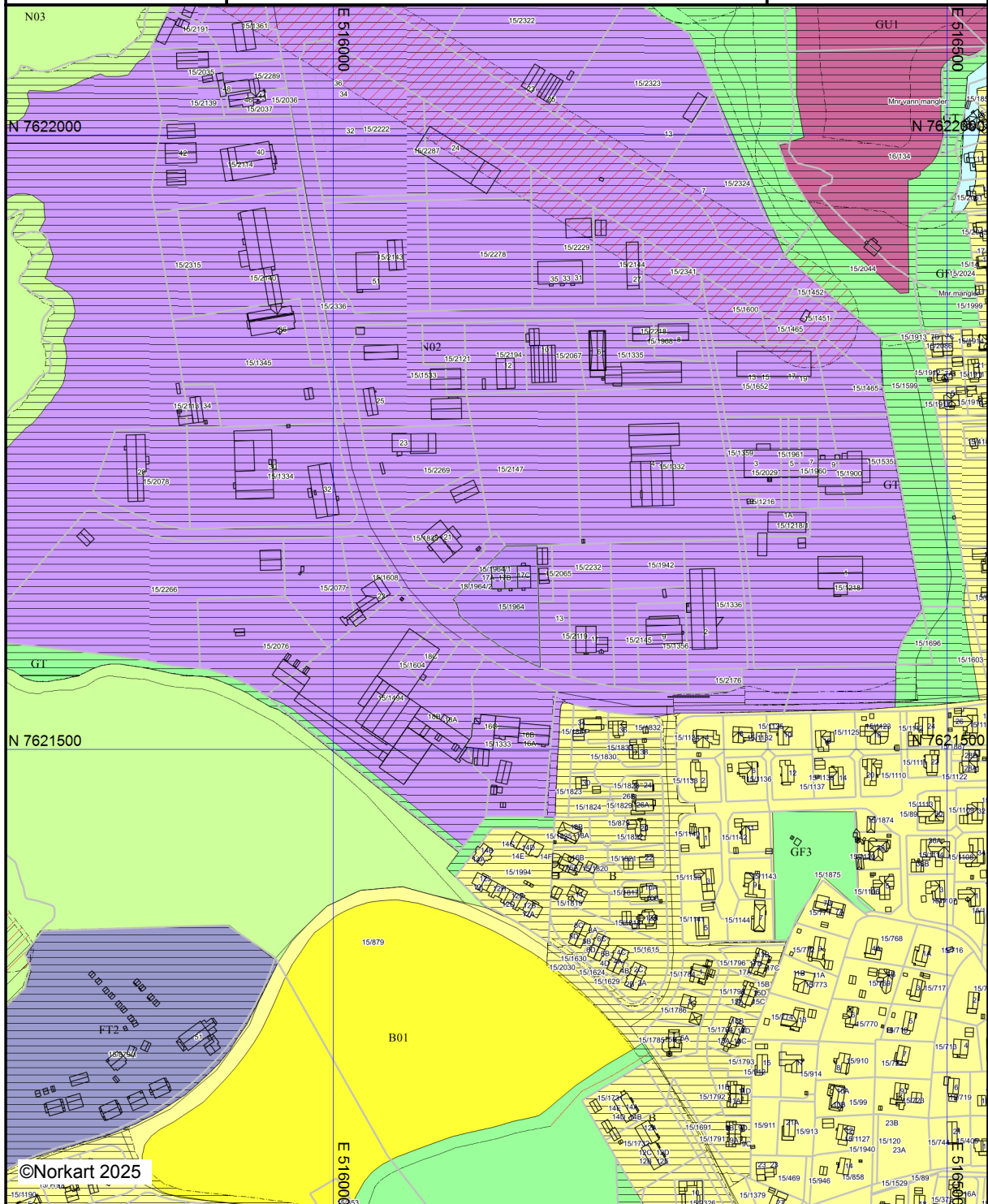


©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Eiendom: 15/1964
Adresse: Markveien 17C
Dato: 02.04.2025
Målestokk: 1:5000

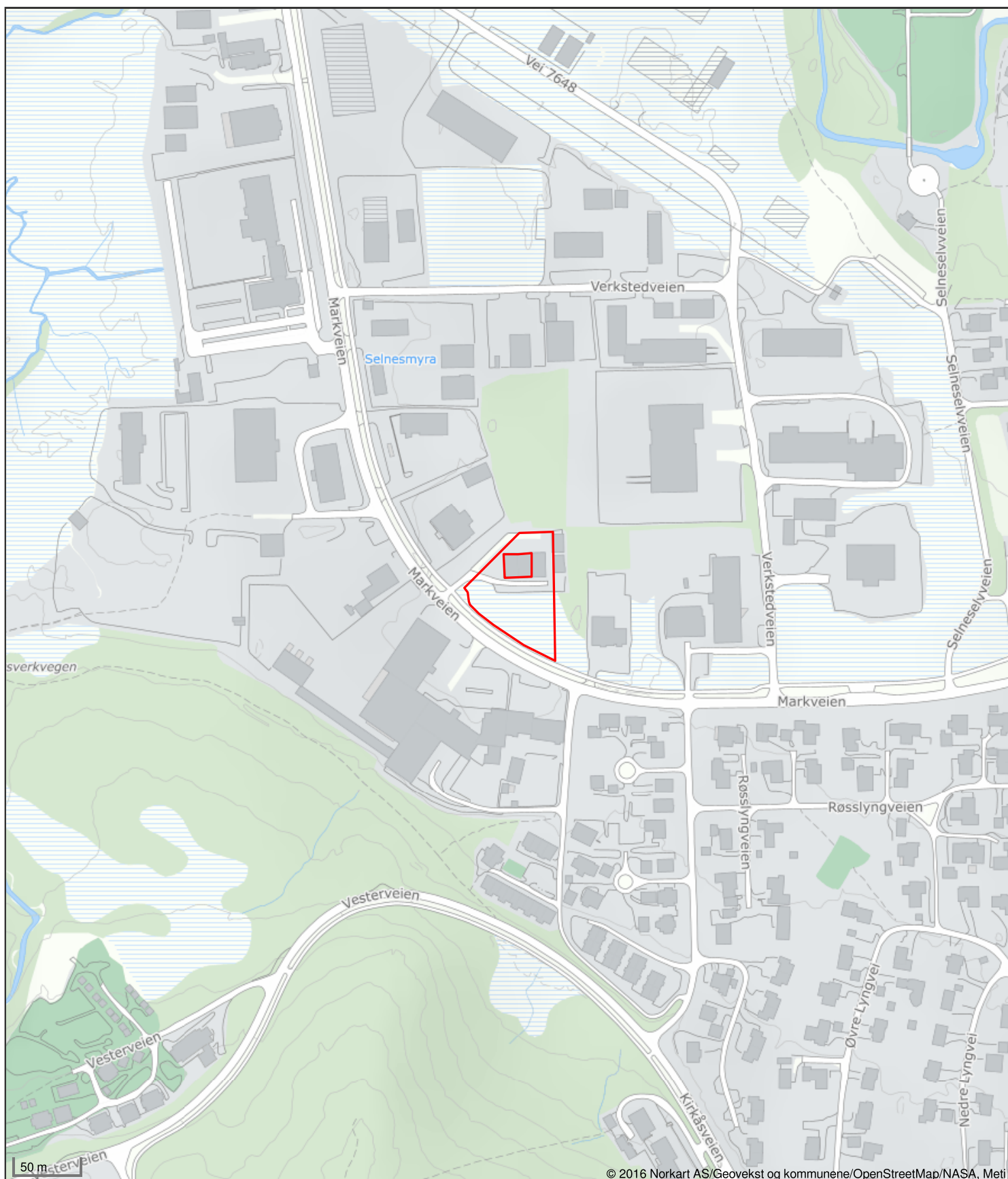


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

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.

Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/1964//





Sortland kommune

Adresse: Postboks 117, 8401 SORTLAND

Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 02.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	15	Bruksnr.	1964	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Markveien 17C, 8402 SORTLAND								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014001		
Navn	Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	03.09.2015		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf		
Delarealer	Delareal	4 089 m ²	
	Arealbruk	Næringsvirksomhet,Nåværende	
	Områdenavn	N02	
	Delareal	4 089 m ²	
	KPHensynsonenavn	2002165	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2002165	
Navn	Vestmarka næringsområde	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikraftttredelse	24.10.2002	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/982/Reguleringsbestemmelser%20Vestmarka%20n%c3%a6ringsomr%c3%a5de%20N02.pdf	
Delarealer	Delareal	14 m ²
	Formål	Frisiktsone
	Delareal	3 478 m ²
	Formål	Industri
	Feltnavn	IN7
	Delareal	5 m ²
	Formål	Felles avkjørsel
	Feltnavn	FA1
	Delareal	597 m ²
	Formål	Parkbelte i industriområde
	Feltnavn	P1
	Delareal	7 m ²
	Formål	Gang-/sykkelvei

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VESTMARKA NÆRINGSOMRÅDE, SORTLAND

§ 1.

HENSIKTEN

Hensikten med planen er å legge til rette for næringsbebyggelse med tilhørende infrastruktur og videre sikre opparbeidelse av friområdene langs Selneselva.

§ 2.

REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensen er arealet regulert til følgende formål:

A. BYGGEOMRÅDER

- a. Industri/næringsformål - IN

B. TRAFIKKOMRÅDER

- a. Offentlige veier - Markveien (T1), Verkstedveien (T2).

C. FRIOMRÅDER

- a. Park/turveier - P/T

D. FAREOMRÅDER

- a. Sikringsområde for kraftlinje

E. SPESIALOMRÅDER

- a. Parkbelter - P1
- b. Vegetasjonsbelter - P2
- c. Randsone - P3
- d. Kommunaltekniske anlegg

F. FELLESOMRÅDER

- a. Felles avkjørsler - Fa1

§ 3.

BYGGEOMRÅDER

Industri/næringsformål

- a. Område IN er avsatt til industri/næringsformål. Næringsformål defineres som forretning (motorkjøretøy/byggevarer), verksted med tilhørende kontor.
- b. Utnyttelsesgrad BYA, areal A, byggehøyde BH er påført plankartet for hvert byggeområde. Planutvalget kan godkjenne trappe/heishus føres opp inn til en etasje over fastsatt høyde.
- c. Hvert område skal på egen tomt ha den parkeringsdekning som etter planutvalgets skjønn er nødvendig. Jfr. Sortland kommunes vedtekt til Pbl. § 69 og vegvesenets gatenormaler.
- d. Bebyggelsen skal være tilpasset den omkringliggende bebyggelsen med hensyn til takform, materialbruk og farge slik at bygninger får en enhetlig og harmonisk utforming.
- e. Det tillates ikke virksomhet som ved støy, røyk eller på annen måte er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse.
- f. Planutvalget kan forby utendørs lagring eller kreve at den skjermes med innhegning. Planutvalget skal godkjenne innhegningsform og utførelse.
- g. Planutvalget kan i tilfeller hvor en finner det nødvendig pålegge at tomter skal inngjerdes. Gjerders plassering, høyde, konstruksjon og farge skal godkjennes av planutvalget.
- h. I områdene IN 1, 2, 3, 6, 7 og 8 ligger det avløpsledninger. Sortland kommune skal har rett til drift og vedlikehold av disse. Ledningstraséene kan ikke bebygges jfr. avsatte byggelinjer på plankartet.
- i. Brann og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke anlagt i planområdet.
- j. I området tillates ikke oppført boligbygg, med unntak av vaktmesterbolig.
- k. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for opparbeiding av den ubebygde del av tomten. Planen skal vise eksisterende og framtidig, terreng, vegetasjon, veier, gangveier og parkeringsareal.
- l. Ubebygde del av tomten skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Eksisterende vegetasjon av god kvalitet, som har verdi som klimavern eller annen type skjerming skal bevares.

§ 4.

TRAFIKKOMRÅDER

Offentlige veier, gang/sykkelveier.

T1, kjørevei (gjennomfartsvei, Markveien), opparbeides med adskilt gang/sykkelvei etter kommunal standard, BK10, jfr. reguleringsplankartet.

T2 (intern kjørevei, Verkstedveien), opparbeides etter kommunal standard, BK10, jfr. reguleringsplankartet.

Gang/sykkelveier opparbeides etter kommunal standard.

§ 5.

FRIOMRÅDER

Friområde/turvei langs Selneselva.

- a. Området kan ikke bebygges eller brukes til lagring.
- b. Planlegges/opparbeides/driftes av Sortland kommune.

§ 6.

FAREOMRÅDER

Sikringsområde for Statkrafts 132 KV kraftlinje. Vist på plankart med byggegrenser.

§ 7.

SPESIALOMRÅDER

Parkbelte mot vei (P1), vegetasjonsbelte (P2), Randsone mot Lilleelva (P3) og kommunaltekniske anlegg.

- a. Det skal etableres parkbelte mellom industribebyggelsen og vei, som vist på plankartet (P1). Parkbeltet skal ferdigstilles samtidig med industrianlegget for øvrig. Opparbeides og beplantes med trær min høyde 2-3 meter, avstand max 5 meter, Ø minst 12-14 cm. Området kan ikke bebygges eller brukes til lagring. Disse områdene er det tilliggende tomters ansvar å opparbeide, revegetere samt drifte ved utbygging av egne tomter.
- b. Vegetasjonsbelte mellom de ulike byggeområder slik det fremgår av plankartet (P2). Opparbeides og beplantes med trær minst høyde 2-3 meter, avstand maks 5 meter, Ø 12-14 cm. Området kan ikke bebygges eller brukes til lagring. Disse områdene er det tilliggende tomters ansvar å opparbeide, revegetere samt drifte ved utbygging av egne tomter.
- c. Randsone mot Lilleelva skal danne avslutning mot elva (P3). Ved utbygging må det vurderes å forsterke vegetasjonen i området (innplantning av nye trær).
- d. Område for kommunaltekniske anlegg er vist som spesialområde og omfatter ledning- og kabeltraseer.

§ 8.

FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

- a. Adkomsten skal være felles for de områder den betjener. Opparbeiding og vedlikehold (sommer/vinter) deles etter andel tomteareal. Opparbeides etter minimum vegtype II, jfr. reguleringsplankartet.

§ 9.

BEBYGGELSESPLANER

Ved utbygging av de forskjellige byggeområdene i reguleringsplanen skal det utarbeides bebyggelsesplan som skal vise:

- a. Bygningers plassering på området, høyde murkrone/gesims/møne og beregna BYA.
- b. Tilknytning til offentlig veinett. Internt veisystem, kjøreveier, gangveier/fortau og parkeringsplasser med koteangivelser.
- c. Tekniske anlegg, tilknytning til vann- og avløpssystem, kraftlinjer/kabler og transformatorer samt telefonkabler.

- d. Terrengets landskapsmessige utforming (herunder eksisterende og nytt terreng) og beplanting (eksisterende og ny vegetasjon).
- e. Sjøppelhåndtering.
- f. Dokumentasjon av støy.
- g. Dokumentasjon av grunnforhold.

§ 10.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- a. Før deling og bygging i IN7 og IN8 skal Industriveien ferdigstilles.
- b. Før deling og bygging i IN3, IN4, IN5 og IN6 skal Verkstedveien fra kryss industriveien til Markveien nord ferdigstilles.
- c. Før ytterligere fradelinger/bygging i industrifeltet gis, skal gang/sykkelveien langs Markveien være etablert.
- d. Opparbeiding, beplanting (revegetering) i henhold til reguleringsbestemmelsene skal skje parallelt med tilliggende tomt deles/bebygges.

§ 11.

FELLESBESTEMMELSER

- a. Etablering av datasenter, cryptomining mv. tillates ikke.
- b. Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.
- c. Unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det vedtas av planutvalget innenfor rammen av PBL og bygningsvedtektene for Sortland kommune.
- d. Innafor industri/næringsområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som skal godkjennes av planutvalget. Parsellene skal ha regelmessig form.



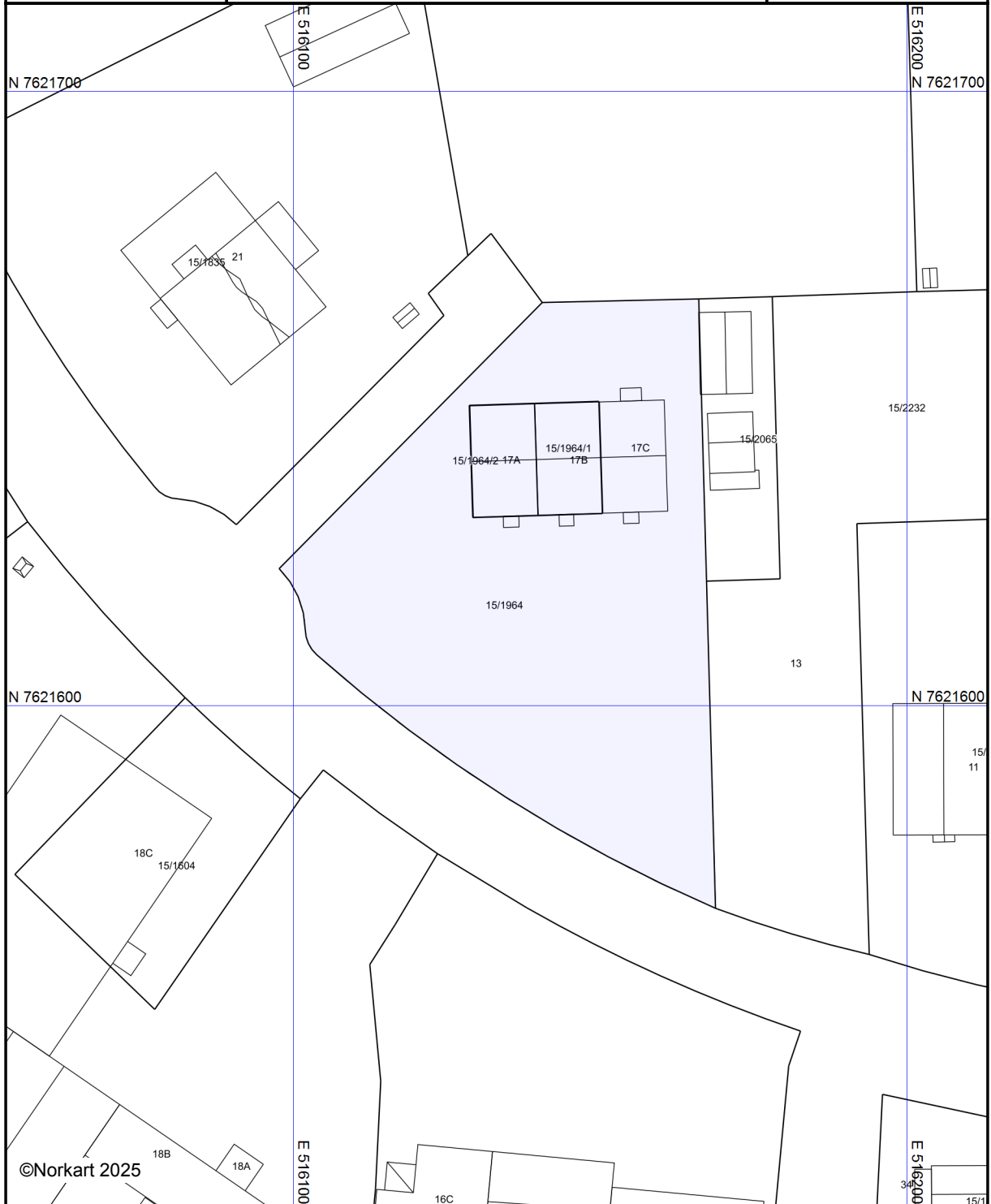
Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 15/1964
Adresse: Markveien 17C
Utskriftsdato: 02.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33



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

Tegnforklaring



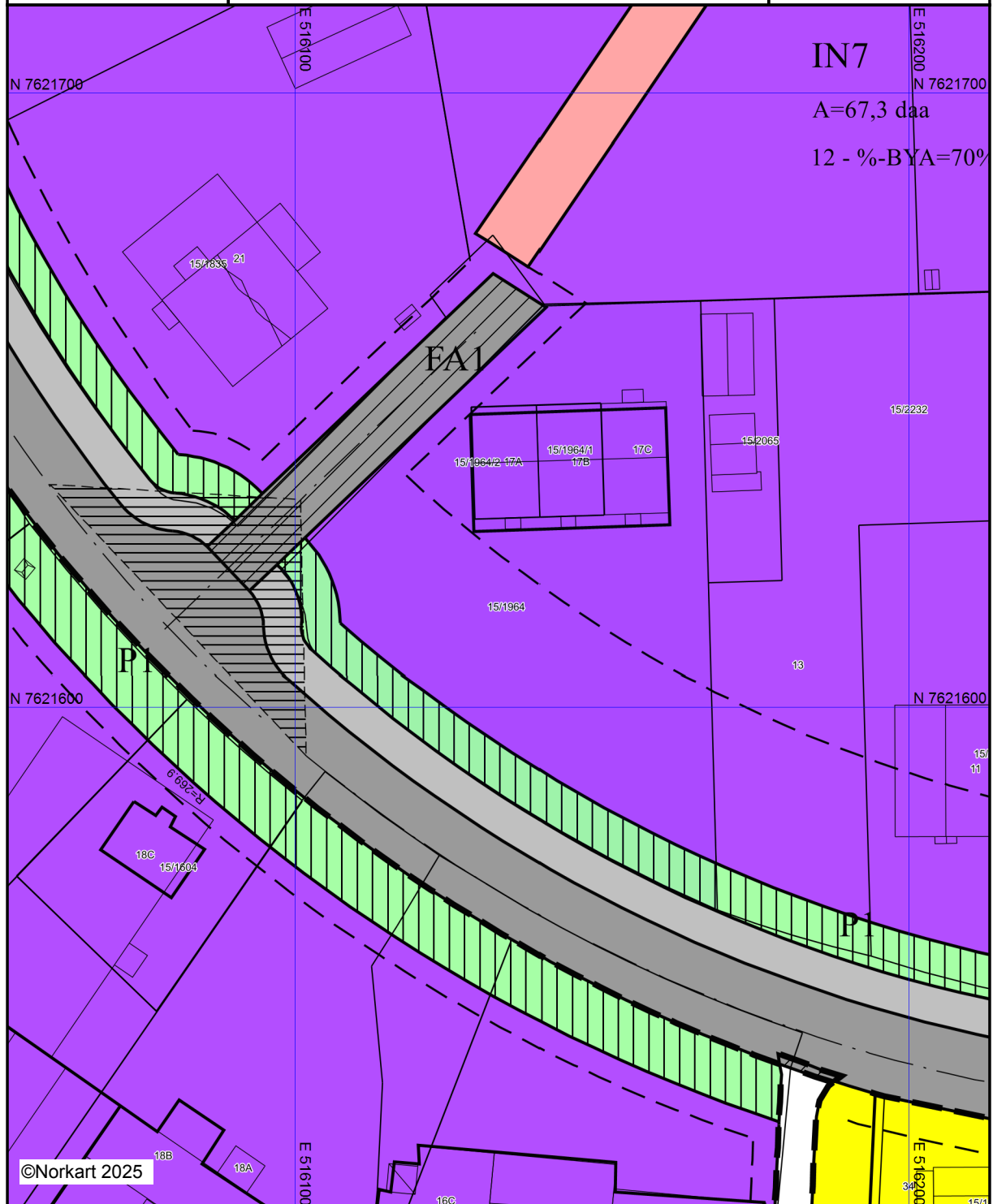
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/1964
Adresse: Markveien 17C
Dato: 02.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Parkbelte i industristrøk
-  Område for anlegg i grunnen
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje

- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift radius