

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Bitterstadveien 179 A, 8450 STOKMARKNES

 HADSEL kommune

 gnr. 78, bnr. 52

Markedsverdi

3 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 536 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 12981-1294

Eiendomsverdi ref nr: BP2073

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Sertifisert Takstingeniør: Pål Juliussen



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

Norsk takst

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



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

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

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

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Enkeltmannsforetak

Rapportansvarlig

Pål Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

paal@juliussen.as

469 16 178



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygget var opprinnelig et lagerbygg (med kjølelager). Hele bygget har en grunnflate (BRA) på ca 429 m². Av dette utgjør garasje og boder (utenfor bolig-delen) ca 317 m². Det er nylig ferdigstilt en brannvegg mellom bolig-del og garasje/boder. 2 boder leies ut for til sammen kr 36.000 per år. Det vil være opp til ny eier om dette leieforholdet videreføres. Leietakere er informert om at bygget skal selges. Boligdelen (mot vest) er blitt bygget om og pusset opp i perioden 2012-2018. 2.etg i boligdelen er fremdeles ikke ferdigstilt. Kun et rom (soverom) er (nesten) ferdig. Ifm etablering av boligrom i 2.etg, ble 2-3 undergurter (nedre, horisontal del at takkonstruksjonen) kappet, siden de kom omtrent i hoftehøyde. Undergurter er hengt opp i overgurt via kjettinger med justeringsmuligheter (strekkefisk). Takstingeniør har ikke gjort statiske beregninger ifm denne endringen. Siden oppussing har pågått over tid, vil enkelte årstall som er oppgitt, kunne være litt unøyaktige. Arbeidet med bygningsdelen vil kunne være påbegynt et år, men ferdigstilt 1-3 år senere. Arealer på "kvist" over 2.etg i boligdel, samt over boder i garasje/bod-del, er ikke målt. Disse har ikke etablert adkomst (trapp). Hvis man etablerer trapp og sikring mot etasjen under, kan nok arealene tas i bruk som lager. Det er uansett såpass mye bod-areal at dette trolig ikke blir nødvendig.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak

A-tak, takstoler i tre, Over store deler av bygget er det massive, laminerte overgurter. Taktekke av metallplater. Besiktiget fra taket (takstige, langs deler av øverste snøfanger mot sør, samt litt fra mønet). Inspisert område utgjør kun en liten del av takflaten, som er over 500 m².

Takrenner og nedløp i metall.

Det er montert 2 rekker med snøfangere på hver side. Takstige montert mot sør.

Undertak av Brettex. Takkonstruksjon er i all hovedsak åpen.

Unntaket er ifm med brannvegg, der det er kledd med gipsplater et stykke ut fra brannveggen.

Yttervegger

Originale yttervegger av grove trekonstruksjoner fra byggeår. Dette er beholdt i hele bygget, men i bolig-delen er dette kledd inn og isolert med 15-17 cm Glava.

Utvendig kledd med liggende kledning. Kledning mot vest er fra 2012. Kledning mot nord og sør på bolig-delen er også av "nyere" årgang, men nøyaktig alder er ikke kjent.

Resterende kledning skal ifølge hjemmelshaver være impregnert, trolig Vestlandspanel/Weather-boards (tilsv). Alder er ikke kjent. Det er montert musebånd i metall rundt bolig-delen. Her er det også bra lufting.

Utvendige vegg mot sør samt deler av østvegg er doble, der det ble ledet kald luft i "mellomrommet" (har vært kjølelager).

Vinduer og dører

Et 2-lags trevindu (2015), resterende er 2- og 3-lags PVC-vinduer fra 2011 og 2013.

Inngangsdør med glassfelt (2012). Ny inngangsdør følger med (ikke montert).

PVC-dør med glassfelt (2011) fra stue til veranda.
I 2.etg er det 2-lags PVC-vinduer fra 2020.

I garasjen er det vinduer med enkelt glass. Alder er ikke kjent.
Ytterdør med glassfelt (2011) til garasje/boder.
2 stk leddporter i aluminium med portåpner til garasjen (ny 2015 og 2016).
Tett boddør til utvendig bod mot vest.

Annet utvendig

Veranda mot sør, adkomst fra stue og bakkenivå. Utført i tre.
Trapp i tre, samt rullestolrampe i metall, til overbygd inngangsparti.
Trapp i tre fra bakkenivå til veranda.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater 1.etg

Gulv: Belegg.

Vegger: Våtromsplater på bad/vaskerom, malte plater i bod, fabrikkmalte plater i resterende rom.

Himling: Malte plater i bod, plankett på bad/vaskerom, malte himlingsplater i resterende rom.

I 1.etg boligdelen er det trebjelkelag over kryperom. Utført med byggeårets normale oppbygning.

Overflater 2.etg

I 2.etg er kun et rom (soverom), nesten ferdig. I resterende rom gjenstår en god del. Skillevegger er satt opp og rom som er tiltenkt som boligrom er isolert og "adskilt" fra kalde boder rundt. Hjemmelshavers plan var at det i 2.etg skulle være TV-stue, soverom, kontor og toalettrom, samt 6 boder. På soverommet er det "klikk-belegg" på gulvet, fabrikkmalte veggplater og smartpanel. Utforming og lister rundt vindu er ikke ferdigstilt.

I resterende rom er det sponplater på gulvet.

Brannvegg mot øst er kledd med gips, deler er i tillegg kledd med fabrikkmalte plater. Det er også noe gips på yttervegger ved brannvegg. Noen vegger i boder er kledd med asfaltplater eller OSB-plater, resterende er uten kledning.

I himling er det kun områder nær brannvegg som er kledd med gips. I boligrom er det isolert og lagt plast.

Etasjeskiller mellom 2.etg og 1.etg er utført som isolert trebjelkelag,

Overflater garasje/boder

Gulv: Betonggulv i alle rom. I deler av bygget ligger det betongheller, med hulrom under der det tidligere ble ledet kaldluft (kjølelager).

Vegger: Trepanel, malte plater, OSB-plater og eternitt-plater. Ingen kledning på yttervegger i garasje-del.

Himling: Spaltepanel, eternitt-plater og ferdigmalte plater. Ingen kledning mot yttertak, unntatt noe gips ved brannvegg.

Kryperom

Det er krypkjeller under boligdelen. På grunn av vanskelig adkomst ble ikke del mot øst kontrollert.

Adkomst til krypkjeller via luke i gulv i bod. Det er lagt grus på bakken i område under luka og et stykke ut.

Fuktig område (på bakken) mot nordvest.

Det ser ut til å være grei lufting, men enkelte plasser er det noe mindre misfarging i stubbegulv ("himlingen").

Innvendige dører

Beskrivelse av eiendommen

I 1.etg er det MDF fyllingsdører. Skyvedør mellom VF og stue.
I 2.etg er det MDF fyllingsdør til soverom. Det er montert ytterdører fra TV-stue til kalde boder.
I garasje/boder er det slette folierte dører, 2 ytterdører i glass/metall, en platekledd (plassbygd) dør og en større panelt dør. Forskjellig (ukjent) alder.

Varme generelt
Gulvvarme på bad/vaskerom.
Vedovn (2013) i stua.
Varmepumpe Toshiba (2022) i stua. Varmepumpe er koblet til stikk med "løs" ledning. Generelt anbefales det at varmpumper kobles til egen kurs.

Skap og reoler
Ca 1,44 m skyvedørsgarderobe i VF. Speil i begge dørene. Innredning med trådkurver, hylle og heng.
Ca 3 m skyvedørsgarderobe i soverom mot nordvest. Speil i alle dørene. Innredning med trådkurver, fast innredning, hylle og heng.
Ca 1,5 m garderoreskap med skyvedører på soverom mot sørøst. Fast innredning.

I bod-del er det en del hyller, hyllesystem og skap.

Annet innvendig
Dovre vedovn med isolert stålpipeline i stue, ny 2013. Metallplate under. Brannvegg er montert.
Åpen, "hjemmelaget" trapp i tre mellom etasjene. Espalier i tre mot "utsiden".
Det er montert alarmanlegg (brann, innbrudd) fra Verisure. Kamera i stua. Det vil være opp til ny eier om avtalen skal videreføres.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Rommet er satt opp med bakgrunn i Teknisk forskrift 2010 (TEK10). Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er våtromsplater på vegg og malte himlingsplater i innvendig tak.
Rommet har vinylbelegg på gulvet. Oppvarming med elektriske varmekabler.
Ca 2 cm generelt fall fra dør til sluk. Det er sluk i plast. Vinylbelegget skal fungere som membran.
Innredning med "slette" fronter. Ca 1,2 m benk med nedfelt servant, innredning under. Ca 1,2 m speil med "lyslis" over benk. Vegghengt toalett med utenpåliggende cisterner. Dusjkabinett (MACRO) med glassvegger/dører, opplegg for vaskemaskin.
Benk med servant, samt speil og lyslist ble kjøpt brukt i 2012.
Elektrisk vifte (på bryter) i himling.
Det ble foretatt hulltaking fra bod. Ingen unormale forhold ble påvist.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter (eik). Benkeplate i spon med høytrykkslaminat. Totalt ca 5,5 m benk inkl ca 96 cm benkebeslag med 1,5 kum og avrenning. Oppvaskmaskin under benk, plass for komfyr og frittstående kjøleskap.
Ca 6,1 m overskap (samt 30 cm åpent hjørne) inkl skap for avtrekksvifte. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Komfyrvakt, vannstoppsystem.
Kitchen Board (tilsv) over benk.

Innredningen er ifølge hjemmelshaver fra ca 1993, men ble montert i 2018/19.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligdelen har rør-i-rør system. R-i-r skap med stoppekran i bod. Stoppekran for utekran i kryperom. Det er også en utvendig stoppekran, under gulv i utebod (adkomst via rist i gulv). Avløpsrør i plast. Stakepunkt i kryperom.
Utekran montert på vegg mot nord.
Det er mekanisk avtrekk fra bad/vaskerom og fra kjøkken (kjøkkenvifte). Resterende lufting via vindu og ventiler.

Ca 200 l VV-bereder montert i bod. Bereder står i en "kum" med ca 4 cm høye vegger. Det er sluk i kummen med avløp rett til kryperom.

Normalt el-opplegg i boligdel. Ifølge hjemmelshaver er alt, fra og med inntakskabel, byttet mellom 2011 og frem til befaringen. Unntaket er ca 20 m ledning i 2 av bodene i garasje/bod. El-anlegg i 2.etg er ikke slutført.
I overbygd inngangsparti er det montert 3-faset stikk for eventuell tilkobling for aggregat, i tilfelle langvarig strømbrydd. Det er strukket ledning fra denne inn til stikk i skyvedørsgarderobe i VF. Derfra kan det legges skjøteledninger til nødvendige steder (fryser mv).

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Type og tilstand på dreneringen er ikke kjent. Ifølge hjemmelshaver er den trolig fra byggeår.
Grunnmur er i betong. Fundamenter er trolig stripefundamenter av betong under grunnmur. Type fundament lot seg imidlertid ikke påvise på befaring.
Generelt fall på terrenget fra nord mot sør. Areal mot nord ved bygget er planert og gruset.
Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ifølge egenerklæringen ble boligen tilknyttet offentlig vannforsyning i 2018. Selve vannrøret er en del eldre.
Boligen har avløp til slamavskiller med overløp videre til havet. Utslippstillatelse foreligger. Ifm montering av ny slamavskiller i 2012, ble det også lagt nye avløpsrør fra boligen til slamavskiller. Alder på rør videre ut i havet er ikke kjent. Ifølge hjemmelshaver er dette glaserte rør, så de er trolig relativt gamle. Det må tas forbehold om tilstand på disse rørene.
Lyngen slamavskiller i plast.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	536 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	536 m ²
Totalpris	3 950 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 550 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger flere tegninger. Kun en plantegning (2 sider) er stemplet/godkjent av kommunen (10.02.2012). Resterende tegninger er ikke datert. Det er mindre endringer fra disse tegningene til det ferdige resultatet. Tegninger for 2.etg i boligdel er ikke med i oversendelse fra kommunen.

Hjemmelshaver har fremlagt tegninger som stemmer med dagens tilstand, men disse er ikke stemplet/godkjent fra kommunen. Ifølge hjemmelshaver er alle tegningene, inkludert den som viser rom i 2.etg, sendt til kommunen.

Arbeider med innredning av 2.etg i boligdel er igangsatt, men vil ikke bli ferdigstilt før salg.

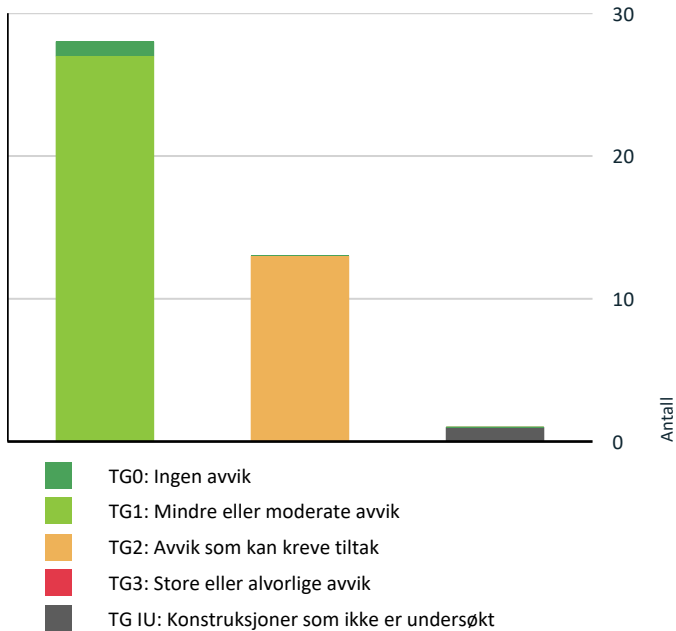
Det er gitt tillatelse til tiltak (innredning av leilighet, 1.etg).

Underveis i prosessen ble det oppdaget at det ikke er søkt om brukstillatelse. Denne ble levert til Hadsel kommune 09.04.2026. Hjemmelshaver var 11.05.2026 i kontakt med saksbehandler, som sier at de ikke har overholdt behandlingsfristen på 3 uker. Med henvisning til Plan- og Bygningslovens paragraf 21-8, sier saksbehandler at midlertidig brukstillatelse regnes som gitt, når søknaden ikke ble behandlet innen tidsfristen.

Det gjøres oppmerksom på at det må søkes om ferdigattest når byggearbeidene er slutført.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Ifølge hjemmelshaver

Anvendelse

Boligen er bebodd av hjemmelshaver. Mindre deler av bod-areal i garasje er leid ut.

Standard

Normal

Vedlikehold

Ferdigstilte deler i bolig-del har normalt vedlikehold. Noe etterslep i bod-areal.

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	- 2018 Pusset opp og oppgradert det meste av bygget
2012	Ombygging	- 2018 Etablert leilighet i del mot vest
2020	Ombygging	(Pågår) Etablert boligrom og boder i 2.etg i del mot vest

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekke av metallplater. Besiktiget fra taket (takstige, langs deler av øverste snøfanger mot sør, samt litt fra mønet). Inspisert område utgjør kun en liten del av takflaten, som er over 500 m².

Ifølge hjemmelshaver er taktekke mot sør og over inngangsparti (vest) fra 2012, mot nord fra 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En del rustflekker, både i plate-ender og ellers. Rustflekker noe som er å forvente siden boligen ligger tett ved sjøen. Enkelte merker er trolig påført ifm legging av takplater.

Enkelte små skader i tak mot vest, dette skyldes at lift tok ned i takflaten ifm bytting av et vindu.

Stedvis små hull i plater der det mangler skruer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekket krever ingen umiddelbare tiltak. Unntaket er der det "mangler skruer i hull".

Overflaten bør sjekkes jevnlig for å se om rusten utvikler seg over tid.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall.

Mot sør trolig originale renner fra byggeår. Mot vest fra 2012, mot nord fra 2015.

Det er montert 2 rekker med snøfangere på hver side. Takstige montert mot sør.

Ifm bytting av taktekke mot sør ble ikke takrenne byttet (etter anbefaling fra snekkerne). Takflaten ble hevet en god del, noe som medfører at vann fra takflaten til tider kan renne utenfor takrennen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Alle taknedløp stopper over bakkenivå. Unntaket er 1 nedløp mot sør, som er koblet til rør av jern som er ført ned i bakken. Om dette er koblet til eventuell drenering er ikke kjent.

Hull/lekkasje i eldste takrenne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Hull i takrenne mot sør må utbedres. Ideelt sett burde takrenne blitt byttet (og hevet), men det er et spørsmål om kost/nytte.

Eventuell bortledning av vann fra nedløp bør sees i sammenheng med en eventuell etablering av drenering



Lekkasje i eldste takrenne

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Originale yttervegger av grove trekonstruksjoner fra byggeår. Dette er beholdt i hele bygget, men i bolig-delen er dette kledd inn og isolert med 15-17 cm Glava.

Utvendig kledd med liggende kledning. Kledning mot vest er fra 2012. Kledning mot nord og sør på bolig-delen er også av "nyere" årgang, men nøyaktig alder er ikke kjent.

Resterende kledning skal ifølge hjemmelshaver være impregnerert, trolig Vestlandspanel/Weather-boards (tilsv). Alder er ikke kjent.

Det er montert musebånd i metall rundt bolig-delen. Her er det også bra lufting.

Utvendige vegg mot sør samt deler av østvegg er doble, der det ble ledet kald luft i "mellomrommet" (har vært kjølelager).

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Dette gjelder rundt garasje/bod.

Noe overfladisk slitasje og begynnende oppsprekking i eldste kledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

I de delene av garasjen som ikke har innvendig kledning, er ikke avvirket alvorlig. I deler med innvendig isolering/kledning kan manglende lufting på sikt medføre problemer. Ved en fremtidig bytting av panel, bør det vurderes å etablere lufting.

Eldste kledning må trolig behandles de nærmeste årene.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

A-tak, takstoler i tre, Over store deler av bygget er det massive, laminerte overgurter.

Undertak av Brettex (2012 og 2015).

Takkonstruksjon er i all hovedsak åpen. Unntaket er ifm med brannvegg, der det er kledd med gipsplater et stykke ut fra brannveggen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Et 2-lags trevindu (2015), resterende er 2- og 3-lags PVC-vinduer fra 2011 og 2013.

I 2.etg er det 2-lags PVC-vinduer fra 2020.

Utforing og listing på vindu på soverom, loft, er ikke utført.

TG 1 Vinduer garasje/bod

Beskrivelse

I garasjen er det vinduer med enkelt glass. Alder er ikke kjent.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør med glassfelt (2012).

PVC-dør med glassfelt (2011) fra stue til veranda.

Ny inngangsdør følger med (ikke montert).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Inngangsdør har seget en del og tar i karm/terskel. Ny dør følger med (ikke montert).

Verandadør har seget litt, tar så vidt i "styring" i plast i karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Siden det følger med ny inngangsdør, kan denne evt monteres.

Verandadør bør justeres.

TG 1 Dører og porter, garasje/bod

Beskrivelse

Tett boddør til utvendig bod mot vest.

Ytterdør med glassfelt (2011) til garasje/boder.

2 stk leddporter i aluminium med portåpner til garasjen (ny 2015 og 2016).

Dørblad til garasje/boder har begynnende fuktskader (svelling) i nedkant, samt mindre merke/skade. Det er ikke behov for umiddelbar bytting.

Nevnte avvik er ikke nok til å gi TG2 generelt for dører/porter.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda mot sør, adkomst fra stue og bakkenivå. Utført i tre.



Veranda mot sør

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i tre, samt rullestolrampe i metall, til overbygd inngangsparti.

Tilstandsrapport



Trapp i tre samt rullestolrampe til inngangsparti

TG 1 Utvendige trapper - 2

Beskrivelse

Trapp i tre fra bakkenivå til veranda.



Trapp i tre til veranda

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater 1.etg

Gulv: Belegg.

Vegger: Våtromsplater på bad/vaskerom, malte plater i bod, fabrikkmalte plater i resterende rom.

Himling: Malte plater i bod, plankett på bad/vaskerom, malte himlingsplater i resterende rom.

Enkelte mindre merker i vegg og himling etter oppheng/ledninger.

Mindre glipper i endeskjøt på smartpanel i himling, f.eks i stua.

Det mangler noe mindre listing ifm "midlertidig" trapp.

Noe mindre oppsprekking i plateskjøt, samt noe mindre manglende finish, i bod.

Fuging i hjørner på kum (rundt VV-bereder) bør gås over. Det ser ut til å være oppsprekking i ene hjørnet.

Avvik er ikke så store at det medfører en generell TG2 for overflater.



Fra stua

TG 1 Overflater 2.etg

Beskrivelse

I 2.etg er kun et rom (soverom), nesten ferdig. I resterende rom gjenstår en god del. Skillevegger er satt opp og rom som er tiltenkt som boligrom er isolert og "adskilt" fra kalde boder rundt. Hjemmelshavers plan var at det i 2.etg skulle være TV-stue, soverom, kontor og toalettrom, samt 6 boder.

På soverommet er det "klikk-belegg" på gulvet, fabrikkmalte veggplater og smartpanel. Utforing og lister rundt vindu er ikke ferdigstilt.

I resterende rom er det sponplater på gulvet.

Brannvegg mot øst er kledd med gips, deler er i tillegg kledd med fabrikkmalte plater. Det er også noe gips på yttervegger ved brannvegg. Noen vegger i boder er kledd med asfaltplater eller OSB-plater, resterende er uten kledning.

I himling er det kun områder nær brannvegg som er kledd med gips. I boligrom er det isolert og lagt plast.

Selv om rommene ikke er ferdigstilt, settes TG1. Det kan være litt misvisende, men det er ingen slitasje på ferdigstilte elementer. Det må uansett påregnes en del arbeider med å ferdigstille 2.etg.



Fra tiltenkt TV-stue, mot trapp og kontor

Tilstandsrapport



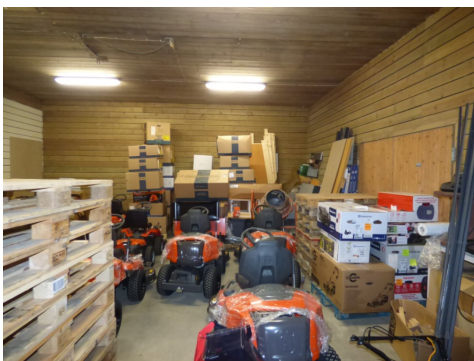
Fra ene boden

TG 1 Overflater boder og garasje

Beskrivelse

Gulv: Betonggulv i alle rom. I deler av bygget ligger det betongheller, med hulrom under der det tidligere ble ledet kaldluft (kjølelager).
Vegger: Trepanel, malte plater, OSB-plater og eternitt-plater. Ingen kledning på yttervegger i garasje-del.
Himling: Spaltepanel, eternitt-plater og ferdigmalte plater. Ingen kledning mot yttertak, unntatt noe gips ved brannvegg.

Overflater er av forskjellig alder.
Den største boden samt en mindre bod er isolert.
Mindre arbeider/finish gjenstår.
Stedvise fuktmerker i yttervegg.
Det er stedvis noe slitasje, men ikke mer enn det man kan forvente i en eldre garasje/bod.



Fra stor bod (utleid)



Fra garasjedel

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

I 1.etg boligdelen er det trebjelkelag over kryperom. Utført med byggeårets normale oppbygning.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ca 1,5 cm skjevhet i stua. Høyest over bærevegg (ved trapp), lavest "midt utpå" i del mot sør.

Stedvis noe knirk, f.eks i bod og i deler av stua.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Etasjeskiller 2.etg - 1.etg

Beskrivelse

Etasjeskiller mellom 2.etg og 1.etg er utført som isolert trebjelkelag,

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Dovre vedovn med isolert stålpipa i stue, ny 2013. Metallplate under. Brannvegg er montert.

På grunn av for hard fyring ved et tilfelle, er deler av maling i brannvegg "svidd bort". Det er også noe "blæring" i overflaten i nederste del av pipa.

Årstall: 2014

TG IU Kryp Kjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under boligdel. På grunn av vanskelig adkomst ble ikke del mot øst kontrollert.

Adkomst til krypkjeller via luke i gulv i bod. Det er lagt grus på bakken i område under luka og et stykke ut.

Fuktig område (på bakken) mot nordvest.

Det ser ut til å være grei lufting, men enkelte plasser er det noe mindre misfarging i stubbegulv ("himlingen").

Kryperom bør generelt inspiseres jevnlig.

Det kan vurderes å legge plast på grunnen, for å bremse avdampning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilstandsrapport



Fra kryperom

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen, "hjemmelaget" trapp i tre mellom etasjene. Espalier i tre mot "utsiden".

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen var i utgangspunktet ment som en midlertidig trapp for å få tilgang til 2.etg.

Det er for store åpninger i espalier og trinn. Trappen er litt vond å gå i på tur ned.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres ny trapp når 2.etg er ferdigstilt.



Trapp mellom etasjene

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

I 1.etg er det MDF fyllingsdører. Skyvedør mellom VF og stue.

Dør til bod tar i karm.

Avviket er for lite til å gi en generell TG2 for dører.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

TG 1 Innvendige dører 2.etg

Beskrivelse

I 2.etg er det MDF fyllingsdør til soverom. Det er montert ytterdører fra TV-stue til kalde boder.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

TG 1 Innvendige dører garasje/bod

Beskrivelse

I garasje/boder er det slette folierte dører, 2 ytterdører i glass/metall, en platekledd (plassbygd) dør og en større panelt dør. Forskjellig (ukjent) alder.

Selv om det på enkelte dører er noe slitasje, må dette betegnes som normal bruksslitasje.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert alarmanlegg (brann, innbrudd) fra Verisure. Kamera i stua. Det vil være opp til ny eier om avtalen skal videreføres.

TG 1 Varme generelt

Beskrivelse

Gulvvarme på bad/vaskerom.

Vedovn (2013) i stua.

Varmepumpe Toshiba (2022) i stua. Varmepumpe er koblet til stikk med "løs" ledning. Generelt anbefales det at varmepumper kobles til egen kurs.

TG 1 Skap og reoler

Beskrivelse

Ca 1,44 m skyvedørgarderobe i VF. Speil i begge dørene. Innredning med trådkurver, hylle og heng.

Ca 3 m skyvedørgarderobe i soverom mot nordvest. Speil i alle dørene. Innredning med trådkurver, fast innredning, hylle og heng.

Ca 1,5 m garderobeskap med skyvedører på soverom mot sørøst. Fast innredning.

I bod-del er det en del hyller, hyllesystem og skap. Det gis ingen nærmere beskrivelse.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rommet er satt opp med bakgrunn i Teknisk forskrift 2010 (TEK10). Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er våtromsplater på vegg og malte himlingsplater i innvendig tak.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er ikke fuget mellom veggplater og bunnlist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Så lenge det brukes dusjkabinett, er ikke dette et vesentlig avvik. Fuging bør uansett vurderes. Hvis man i fremtiden går over til dusjhjørne (tilsv), må det fuges.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Rommet har vinylbelegg på gulvet. Oppvarming med elektriske varmekabler.

Ca 2 cm generelt fall fra dør til sluk.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist andre avvik:

Mindre skade i belegget ved hjørne bak (under) dusjkabinett. Skaden ser ut til å ha blitt forårsaket av hjul under kabinettet. Øverste sjikt i belegget er sannsynligvis brutt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Skade i belegget bør utbedres. Dette kan gjøres midlertidig med egnet fugemasse forr våtrom, evt kan mindre del skjæres ut og ny del legges (sveises) inn. Dette bør i så fall gjøres av fagfolk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er sluk i plast. Vinylbelegget skal fungere som membran.



Sluk bad/vaskerom

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med "slette" fronter. Ca 1,2 m benk med nedfelt servant, innredning under. Ca 1,2 m speil med "lyslis" over benk. Vegghengt toalett med utenpåliggende cisterne. Dusjkabinett (MACRO) med glassvegger/dører, opplegg for vaskemaskin.

Det er noe irr på vannlås under vask. Dette ser ikke ut til å ha endret seg siden forrige befaring i 2018. Dette bør uansett følges med på. Benk med servant, samt speil og lyslist ble kjøpt brukt i 2012.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



Bad/vaskerom



Bad/vaskerom

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk vifte (på bryter) i himling.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking fra bod. Ingen unormale forhold ble påvist.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter (eik). Benkeplate i spon med høytrykkslaminat. Totalt ca 5,5 m benk inkl ca 96 cm benkebeslag med 1,5 kum og avrenning. Oppvaskmaskin under benk, plass for komfyr og frittstående kjøleskap. Ca 6,1 m overskap (samt 30 cm åpent hjørne) inkl skap for avtrekksvifte. Komfyrvakt, vannstoppsystem. Kitchen Board (tilsv) over benk. Innredningen er ifølge hjemmelshaver fra ca 1993, men ble montert i 2018/19.

Mindre skade i bakvegg på skap for avtrekksvifte.

Årstall: 1993 Kilde: Eier



Kjøkken



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligdelen har rør-i-rør system. R-i-r skap med stoppekran i bod. Stoppekran for utekran i kryperom. Det er også en utvendig stoppekran, under gulv i utebod (adkomst via rist i gulv).

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ser ut til å ha vært mindre lekkasjer fra vannrør til dusjkabinett (merker på vegg).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Koblinger på vannrør til dusjkabinett bør kontrolleres. Hjemmelshaver har bestilt rørlegger og lekkasjen vil bli utbedret før salg.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast. Stakepunkt i kryperom.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra bad/vaskerom og fra kjøkken (kjøkkenvifte). Resterende lufting via vindu og ventiler.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utekran montert på vegg mot nord. Inspeksjonsluke med adkomst til kobling på yttervegg i kjøkken.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 200 l VV-bereder montert i bod. Bereder står i en "kum" med ca 4 cm høye vegger. Det er sluk i kummen med avløp rett til kryperom.

Selv om berederen står i en kum med sluk, vil en lekkasje fra sikkerhetsventil kunne medføre fuktskader i rommet. Det bør vurderes å montere slange fra sikkerhetsventil og ned i sluk.

Etter befarings oppdaget hjemmelshaver en mindre drypplekkasje ifm berederen, denne vil bli utbedret før salg.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Normalt el-opplegg i boligdel. Ifølge hjemmelshaver er alt, fra og med inntakskabel, byttet mellom 2011 og frem til befaringen. Unntaket er ca 20 m ledning i 2 av bodene i garasje/bod. El-anlegg i 2.etg er ikke sluttført.

I overbygd inngangsparti er det montert 3-faset stikk for eventuell tilkobling for aggregat, i tilfelle langvarig strømbrydd. Det er strukket ledning fra denne inn til stikk i skyvedørsgarderobe i VF. Derfra kan det legges skjøteledninger til nødvendige steder (fryser mv). Ifølge hjemmelshaver er det ikke utført arbeider på el-anlegget etter tilsyn i 2025.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er lagt fram flere samsvarserklæringer fra perioden mai 2013 til mars 2019.

Takstingeniør kan ikke se om absolutt alle installasjoner er dekket av disse erklæringene.

Inntak og sikringsskap

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktisikring og drenering

Beskrivelse

Type og tilstand på dreneringen er ikke kjent. Ifølge hjemmelshaver er den trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktisikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det presiseres at vurdering av drenering er gjort visuelt, uten inngripende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Siden det meste av bygget står på plate på mark og det er kryperom under boligdelen, vil dette ikke kreve umiddelbare tiltak.

Det bør uansett gjøres undersøkelser om tilstand og eventuelle videre tiltak vurderes ut fra dette.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er i betong. Fundamenter er trolig stripefundamenter av betong under grunnmur. Type fundament lot seg imidlertid ikke påvise på befaring.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

En del riss i muren, hovedsakelig i del med garasje/boder. Mindre sprekk i hjørne mot sørøst.

Armering er synlig på et punkt mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedringer. Generelt bør muren sjekkes med jevne mellomrom.



Mindre sprekk ved hjørne mot sørøst

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Generelt fall fra nord mot sør. Areal mot nord ved bygget er planert og gruset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Generelt er arealet nord for bygget tilnærmet plant (ikke fall fra bygget). Det samme gjelder i stor grad område mot øst. Ved hjørne mot nordvest er det fall mot bygget. I kryperom rett innenfor var det noe fukt i grunnen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Endret klima og våtere vintre gjør at fremtidige tiltak ikke kan utelukkes. Eventuelle tiltak bør ses i sammenheng med drenering og taknedløp.

TC 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ifølge egenerklæringen ble boligen tilknyttet offentlig vannforsyning i 2018. Selve vannrøret er en del eldre. Boligen har avløp til slamavskiller med overløp videre til havet. Utslippstillatelse foreligger. Ifm montering av ny slamavskiller i 2012, ble det også lagt nye avløpsrør fra boligen til slamavskiller. Alder på rør videre ut i havet er ikke kjent. Ifølge hjemmelshaver er dette glaserte rør, så de er trolig relativt gamle. Det må tas forbehold om tilstand på disse rørene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Nøyaktig alder er ikke kjent, så det er bare en antakelse at utvendige vannledninger har nådd halvparten av forventet brukstid. Avløpsrør fra slamavskiller og ut til havet har nådd over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TC 1 Septiktank

Beskrivelse

Lyngen slamavskiller i plast.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig trapp bør byttes etter at 2.etg er ferdigstilt. Endring av høyde på utvendig rekkverk kan vurderes.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

536 m²/219 m²

Enebolig: Vindfang, Gang, 18 Bod, Bad/vaskerom, 3 Soverom, Stue, Kjøkken, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 950 000

Konklusjon markedsverdi

3 950 000

Markedsvurdering

Fungerende marked, men bygget vil kunne ha en begrenset kundegruppe.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.	1 000
Forsikring (2025, synes lavt)	Kr.	3 651
Eiendomsskatt (2025)	Kr.	6 775
Vannavgift (2025)	Kr.	4 083
Slamavgift (2025)	Kr.	1 697
Branntilsyn (2025)	Kr.	1 255
Renovasjon (2025)	Kr.	4 892
Normalt vedlikehold	Kr.	3 000
Kostnader for ferdigstilling av bolig-delen er ikke medtatt	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	26 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 000 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 050 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 050 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	112	317		429	43		429
2. Etasje	107			107		8	115
SUM	219	317			43	8	544
SUM BRA	536						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, bod, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue, kjøkken	Garasje, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7, bod 8, utvendig bod	
2. Etasje	Soverom, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7, bod 8, bod 9		

Kommentar

På grunn av at det er få muligheter for gjennomgående mål, vil det kunne være mindre avvik i arealet.

Areal på kvist over boligdel er ikke målt pga manglende adkomst. Ved etablering av adkomst og sikring lang ytterkanter, vil det kunne bli et lagerareal på rundt 15-20 m².

Areal over boder i bod-delen er ikke målt. Ved behov vil nok arealet kunne brukes for lagring av lettere ting.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger flere tegninger. Kun en plantegning (2 sider) er stemplet/godkjent av kommunen (10.02.2012). Resterende tegninger er ikke datert. Det er mindre endringer fra disse tegningene til det ferdige resultatet. Tegninger for 2.etg i boligdel er ikke med i oversendelse fra kommunen.

Hjemmelshaver har fremlagt tegninger som stemmer med dagens tilstand, men disse er ikke stemplet/godkjent fra kommunen. Ifølge hjemmelshaver er alle tegningene, inkludert den som viser rom i 2.etg, sendt til kommunen.

Arbeider med innredning av 2.etg i boligdel er igangsatt, men vil ikke bli ferdigstilt før salg.

Det er gitt tillatelse til tiltak (innredning av leilighet, 1.etg).

Underveis i prosessen ble det oppdaget at det ikke er søkt om brukstillatelse. Denne ble levert til Hadsel kommune 09.04.2026. Hjemmelshaver var 11.05.2026 i kontakt med saksbehandler, som sier at de ikke har overholdt behandlingsfristen på 3 uker. Med henvisning til Plan- og Bygningslovens paragraf 21-8, sier saksbehandler at midlertidig brukstillatelse regnes som gitt, når søknaden ikke ble behandlet innen tidsfristen.

Det gjøres oppmerksom på at det må søkes om ferdigattest når byggearbeidene er slutført.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Brannvegg mellom leilighet og garasje/boder.
Innredning av 2.etg pågår.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Med unntak av manglende søknad for 2.etg i boligdel.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Enebolig	P-ROM (m ²)	S-ROM (m ²)
	118	418

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Pål Juliussen	Takstingeniør
	Karstein Dahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1866 HADSEL	78	52		0	2419.3 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Bitterstadveien 179 A

Hjemmelshaver

Dahl Karstein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet på Bitterstad (Råvoll), ca 6,5 km fra Stokmarknes sentrum. Flotte turmuligheter i nærområdet. Stokmarknes har godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly. Ca 3,2 km til flyplass.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei. Innkjørsel "deles på midten" (nord/sør) med naboeiendom 78/65. Ifølge hjemmelshaver skal det foreligge veirett; dette kommer ikke tydelig frem i grunnboken til 78/65.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Privat, avløp til septiktank med overløp til sjø. Utslippstillatelse fra mars 2026 foreligger.

Regulering

Området er ikke omfattet av reguleringsplan. I kommuneplanen er tomten definert som LNFR-areal.

Om tomten

Solåpen, svakt skrånende tomt. Gruset innkjørsel og gårdsplass, grøntareal mot sør. Gode parkeringsmuligheter ved bygget.

Tinglyste/andre forhold

Hjemmelshaver kjenner ikke til eventuelle feil, mangler eller offentlige pålegg, ut over det som er nevnt i rapporten. Hjemmelshaver har lest gjennom og godkjent tekst/opplysninger.

Bebyggelsen

Kun selve boligen, med integrert garasje.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
700 000	2011

Forsikring

Selskap If	Avtalenr	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie 3 651
Kommentar Premien synes å være veldig lav				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.07.2025		Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	23.03.2026		Gjennomgått	2	Nei
Gårdskart/NIBIO	23.03.2026		Gjennomgått	3	Ja
Tegninger	10.02.2012		Gjennomgått	2	Nei
Tidligere takst	12.12.2018		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	
2	31.03.2026	Det er "versjon 2" pga at nettleser plutselig stoppet "pop-up vindu" med original rapport.
3	11.05.2026	Revidert etter at hjemmelshaver har søkt om midlertidig brukstillatelse. Tillatelse regnes som gitt etter at Hadsel kommune ikke har svart innen tidsfristen.
4	12.05.2026	Revisjon pga uklar formulering om søknader/attester.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BP2073>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 23.03.2026 11:34

Eiendomsdata verifisert: 23.03.2026 11:34

GÅRDSKART 1866-78/52/0

Tilknyttede grunneiendommer:
78/52/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebygd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
Sum	

AREALTALL (DEKAR)

0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.9	2.4
1.5	2.4
0.0	0.0
2.4	2.4

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

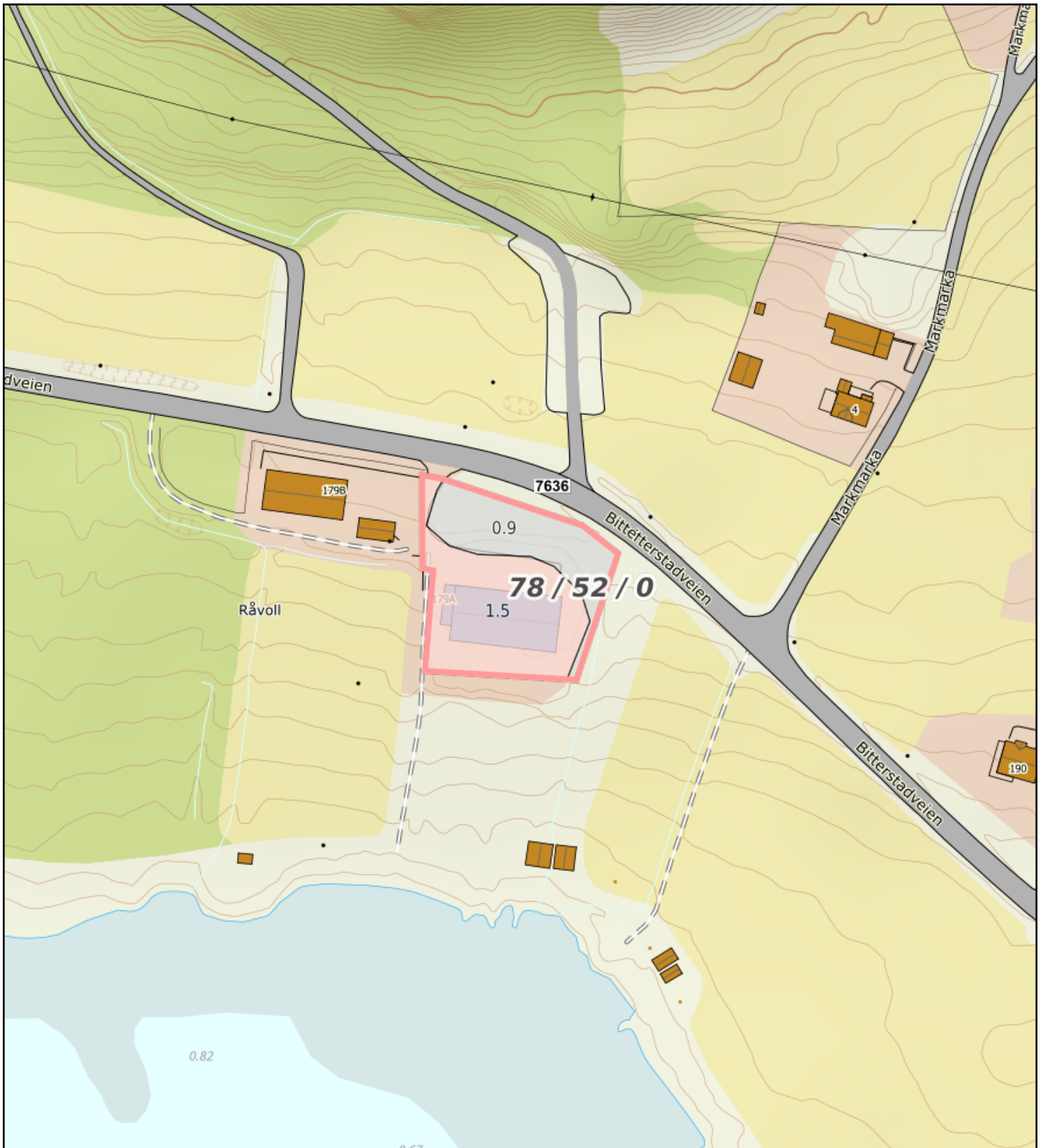
Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI



Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 23.03.2026 11:35
 Eiendomsdata verifisert: 23.03.2026 11:34

GÅRDSKART 1866-78/52/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 78/52/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.0	0.0
0.9	2.4
1.5	2.4
0.0	0.0
2.4	2.4

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
 BIOØKONOMI



0 5 10 15m

Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 23.03.2026 11:36

Eiendomsdata verifisert: 23.03.2026 11:34

GÅRDSKART 1866-78/52/0

Tilknyttede grunneiendommer:

78/52/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebygd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

	0.0	
	0.0	
	0.0	0.0
	0.0	0.0
	0.9	
	1.5	2.4
	0.0	0.0
	2.4	2.4

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajournføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Egenerklæring

Bitterstadveien 179 A, 8450 STOKMARKNES

20 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bitterstadveien 179 A

Postadresse

Bitterstadveien 179 A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom? Ja Nei**Når kjøpte du boligen?**

Juni 2011

Har du selv bodd i boligen? Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg flyttet inn sommeren 2013 og har bodd her siden da, etter salg av tidligere bolig, og nødvendig oppussing.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Dahl, Karstein

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2012

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagde ett helt nytt baderom, før det gamle ble revet.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

MMT Sortland (mur og malerteknikk) og G.I.Bygg (Snekker med våtroms sertifisering)

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Skade på det gamle taket gjorde at det var lekkasje på sørsiden, før jeg kjøpte bygningen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2012

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet taket på sørsiden, byttet kledning på vestsiden og deler på nordveggen. Laget nytt tak inngangsparti med nytt tak på samme vest-veggen. Skiftet vinduer og dører i samme periode, tror det var i tidsrommet 2012 og 2013. Skiftet tak på nordsiden senere, tror det var i 2017.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Lira Bygg og MKB



4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2012

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt er nytt, utført fra 2012 tom senest i 2026.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Haneseth/El-service Stokmarknes.

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Septik.

Ble tilkoblet offentlig vann-nettet 15.01.2018

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Gamle del av avløp var tett.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2012

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt nytt innvendig rørsystem, og helt til den nye septiktanken.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hadsel Rør, Stokmarknes, TT maskin og Transport

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2022

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nyinstallasjon av varmepumpe.



16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Vesterålen Varmepumpe, Stokmarknes

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er en liten spekk i muren/murpussen på det ene hjørnet.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Nyinstallasjon av vedovn, godkjent i 2014.
Det var ikke ildsted tidligere.

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært mus i leiligheten, både i tak og vegger.
Har ikke hatt noen mus her siden ombyggingen/restaureringen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus i garasjen/lageret, kom seg inn når porten var åpen.
Kanskje 4 mus i løpet av 8 år.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Lira Bygg LTD skitet ca. 15 meter med svill i forbindelse med skifte av kledning på vestsiden, og deler av nordsiden, pga. råte.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 24.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 24.1.2 **Årstall**
2012
- 24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Snekring, nytt bad, vinduer og ytterdører. Total ombygging av leiligheten. Nytt tak på hele huset.
- 24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Lira bygg LTD, J.W Bygg, G.I.Bygg og MKB
- 24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei
- 24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Jeg har vert med på på meste som håndlager på det meste av jobbene, og snekret litt selv i samråd med snekkere.
- 24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**
 Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95123778

Egenerklærings skjema

Name

Karstein Dahl

Date

2026-05-20

Identification



Karstein Dahl



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Karstein Dahl

20/05-2026
14:47:58

BankID OIDC
High



Karstein Dahl
Bitterstadveien 179 A
8450 STOKMARKNES

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	25/08070-10	Per Anders Fjølstad	18.05.2026

GBnr 78/52 Svar på søknad om midlertidig brukstillatelse

Ansvarlig søker: Karstein Dahl (selvbygger)
Tiltakshaver: Karstein Dahl

Saken blir behandlet etter delegert myndighet, jf. kommunens delegasjonsreglement for kommunedirektøren.

VEDTAK

Viser til tillatelse i ett trinn av dato 30.10.2025 for bruksendring av lagerbygg til garasje/boareal leilighet, fasadeendring og montering av nytt avløpsanlegg.

Søknad om midlertidig brukstillatelse er mottatt 09.04.2026., Søknaden var komplett samme dag.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 og SAK10 § 8-1 gis det midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket.

Gjenstående arbeider

Ca. 38 m² BRA av innvendig arbeid i 2. etg leilighet. Veggplater, takpanel, gulvbelegg, dør, listing og EL.

Dette skal være utført innen **30.04.2027**

Ferdigstillelse

Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages jf. Forvaltningslovens kap. 6. Frist for å klage er 3 uker etter mottakelse av dette brevet. En ev. klage skal være grunngitt og undertegnet.

Med hilsen

Godkjent av:

Per Anders Fjølstad
Saksbehandler Teknisk avdeling

Donjeta Qyqalla
Enhetsleder forvaltning

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
RENO-VEST IKS



Hadsel kommune

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

Saksnr:
25/08070

Byggnr:
189908032

Tiltakshaver
Karstein Dahl
Bitterstadveien 179A
8450 Stokmarknes

Ansvarlig søker
Karstein Dahl (selvbygger)
Bitterstadveien 179A
8450 Stokmarknes

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested

Bitterstadveien 179A

Gnr./bnr./fnr./snr.

78/52

Type søknad	Søknad datert
x Ett-trinns søknadsbehandling	30.10.2025
Rammetillatelse	
Enkle tiltak	
x Dispensasjon	30.09.2025
x Midlertidig brukstillatelse	09.04.2026

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art

Bruksendring av lagerbygg til større leilighet og garasje.

Fasadeendring av lagerbygg.

Fjerning og montering av nytt avløpsanlegg (Lyngen slamavskiller). 5 pe.

Vedtak fattet av

Hovedutvalg teknisk, PS 19/26

Vedtak dato

17.03.2026

Kontrollansvarlig

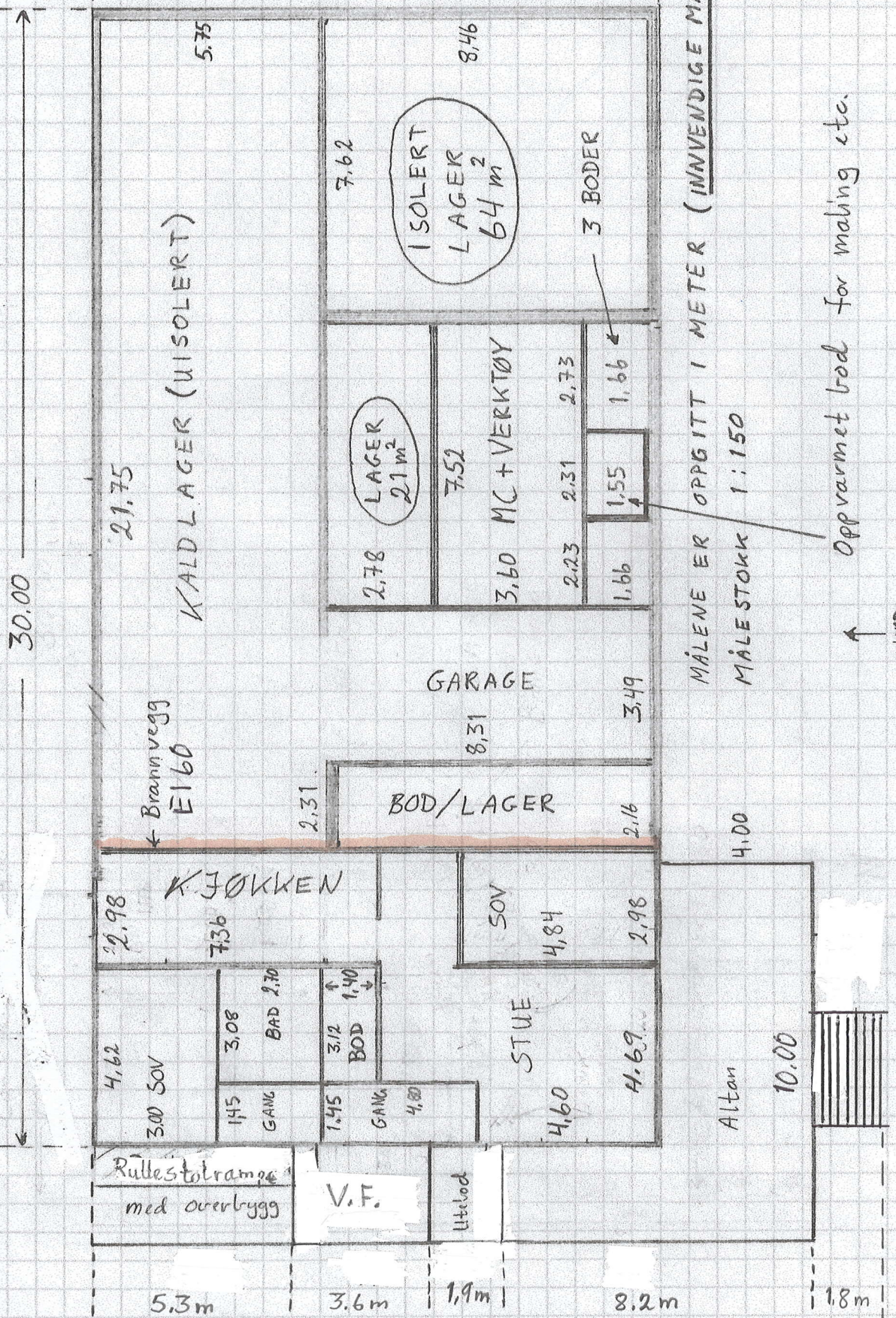
Ingen obligatoriske uavhengige kontrollfunksjoner

Merknader:

- Dispensasjon fra arealformålet LNF i kommuneplanens arealdel er innvilget av hovedutvalg teknisk.
- Gebyr for midlertidig brukstillatelse er kr 2 248,-. Faktura utstedes til tiltakshaver fra økonomiavdelingen.
- Tiltaket føres i matrikkelen etter gjeldende føringsinstruks.
- Gjenstående arbeider er oppholdsrom til leilighet i 2. etasje. Ca. 38 m².
- Leilighet og garasje er adskilt med brannvegg tilsvarende EI60.
- Endelig dato for ferdigstillelse er satt til **30.04.2027**.
- Alle funksjoner og ansvarsområder er dekket med selvbyggeransvar.
- Det er innvilget tillatelse til rehabilitering og utvidet utslippstillatelse jf. forurensningsforskriften §§ 12-4, 12-5, 12-6 på dato 17.03.2026.

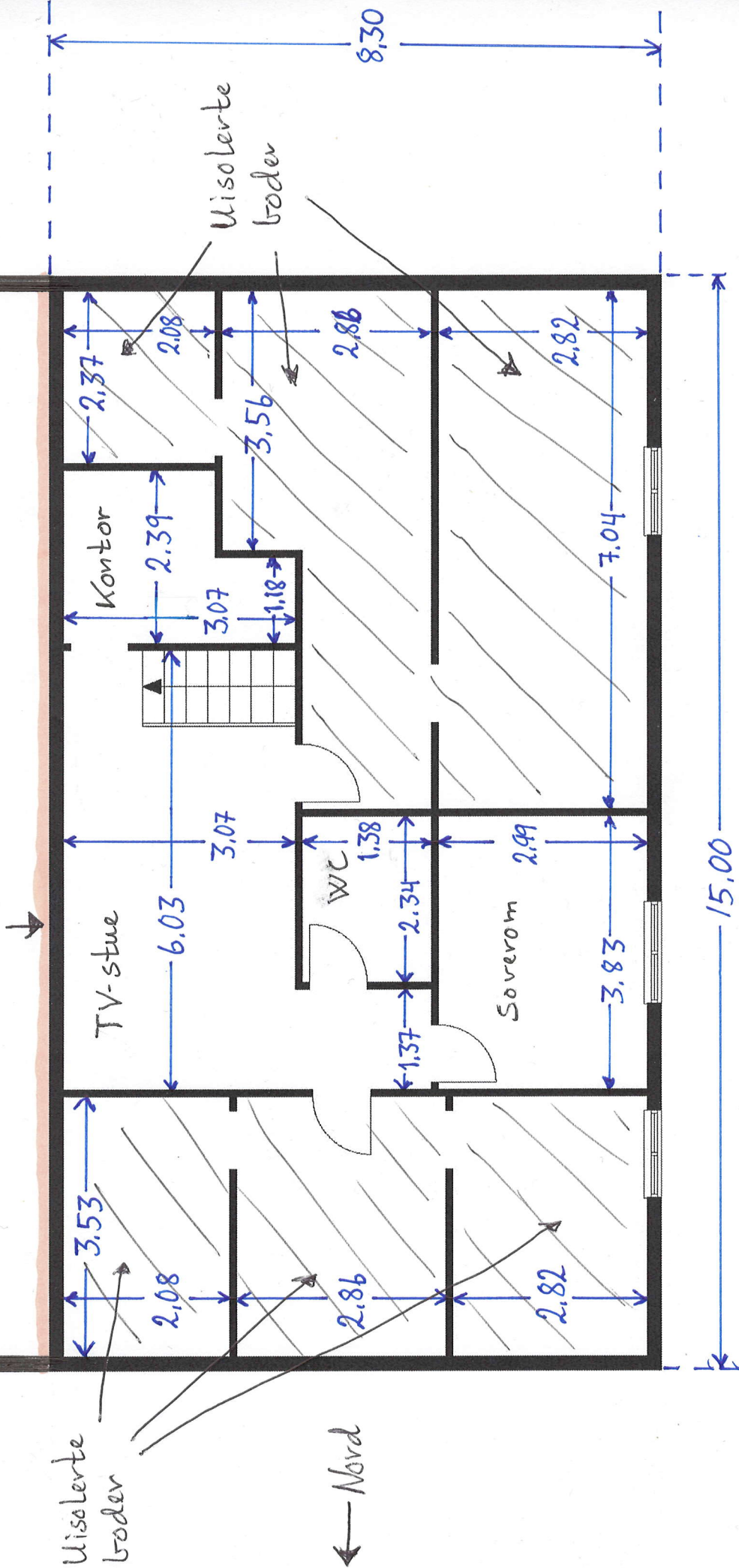
Underskrift midlertidig brukstillatelse

Sted Stokmarknes	Dato 18.05.2026	Stempel/underskrift Per Anders Fjølstad saksbehandler <i>Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes ut uten underskrift</i>
---------------------	--------------------	--



↑ NORD

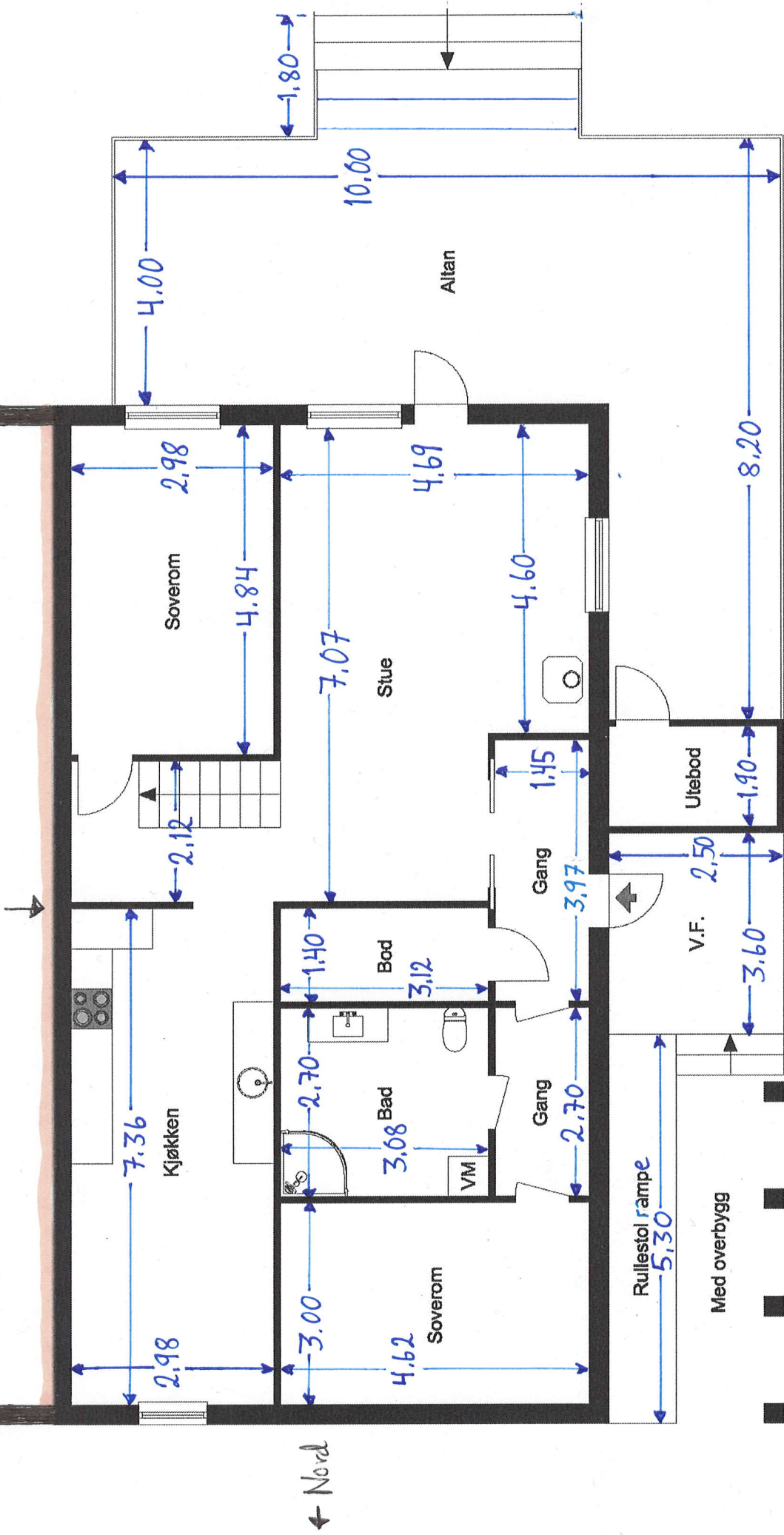
Brannvegg E160 mot garasje/Lager



Avvikelse kan forekomme.

Loft

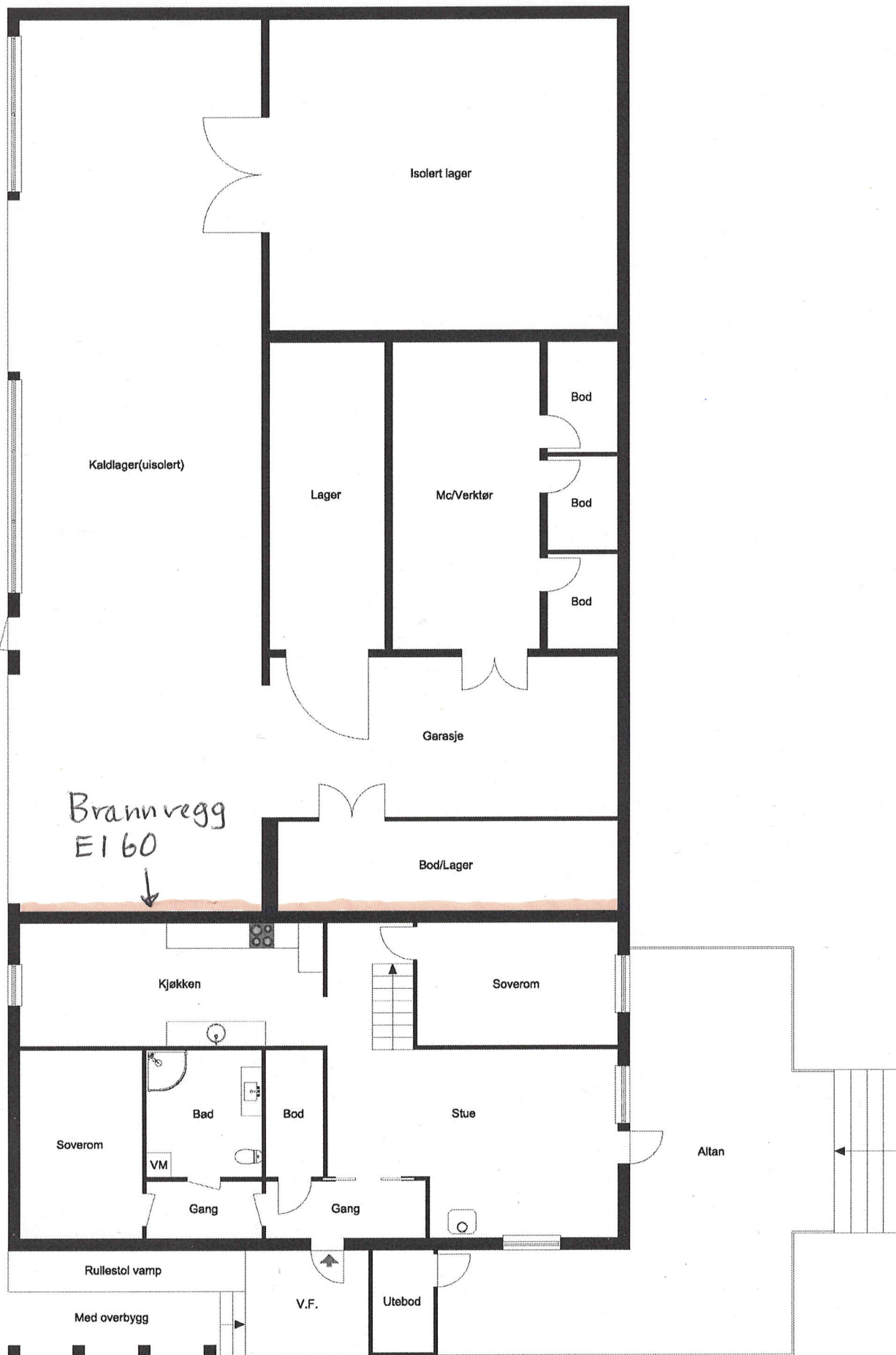
Brannvegg E160 mot garasje/Lager



Avvikelse kan forekomme.

1. etasje, bare leilighet

← Nord

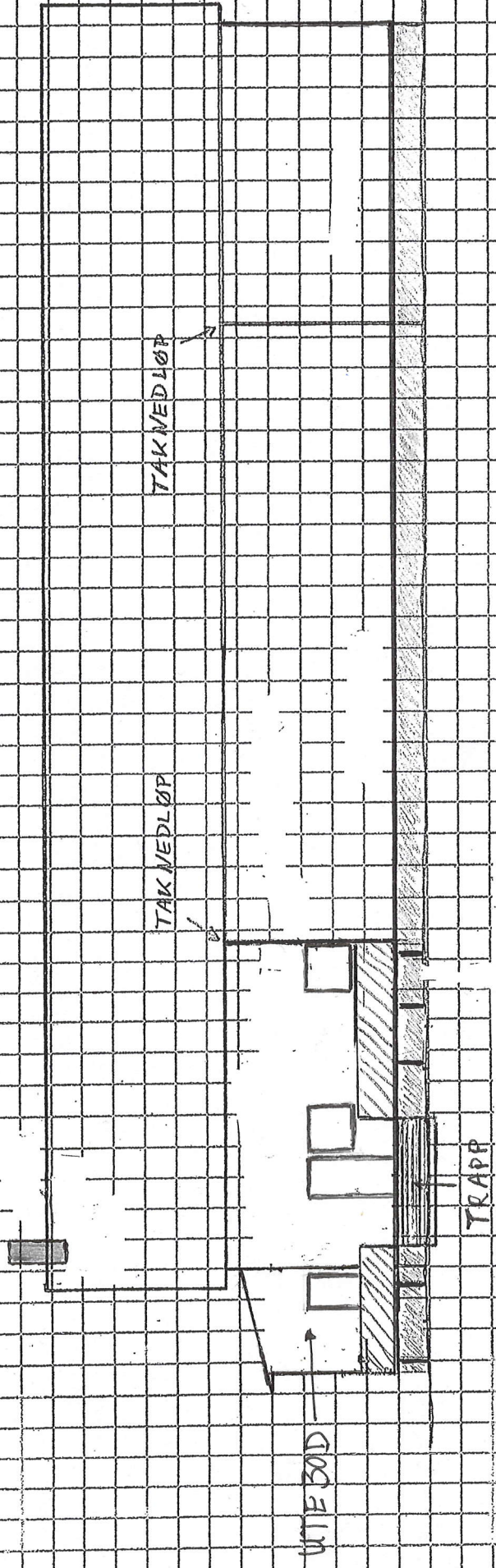


Avvikelse kan forekomme.

1 etasje

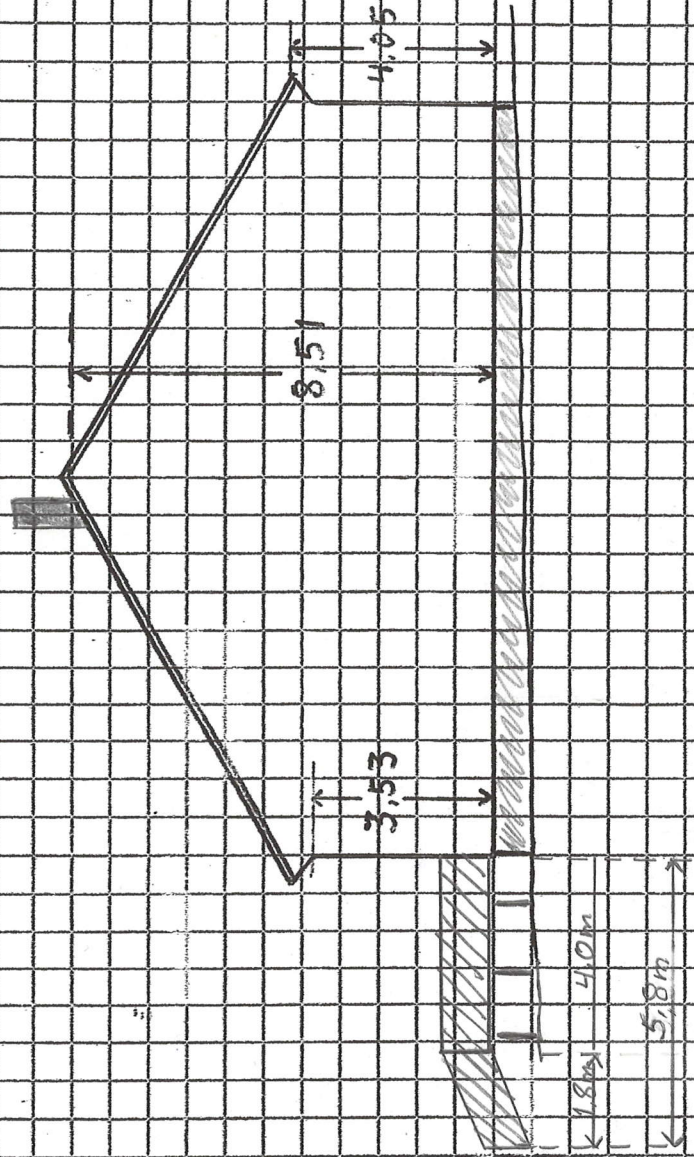
FASADE MOT SØR

MÅLESTOKK 1:150



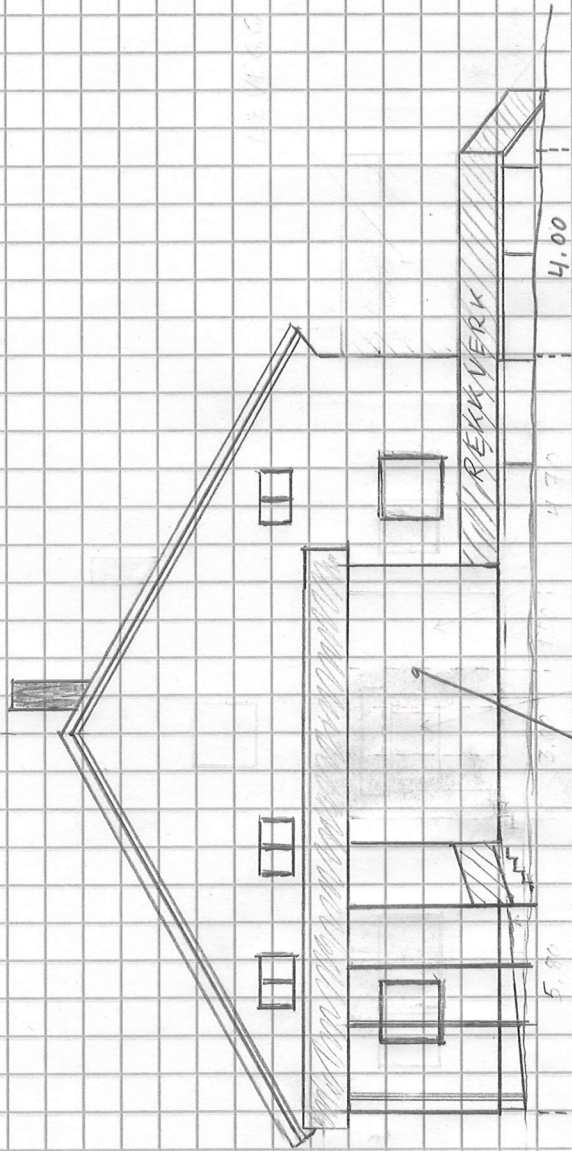
FASADE MOT ØST

MÅLESTOKK 1:150



FASADE MOT VEST

MÅLESTOKK 1:150



V.F. OG UTEBOD

UTEBOD

4.70

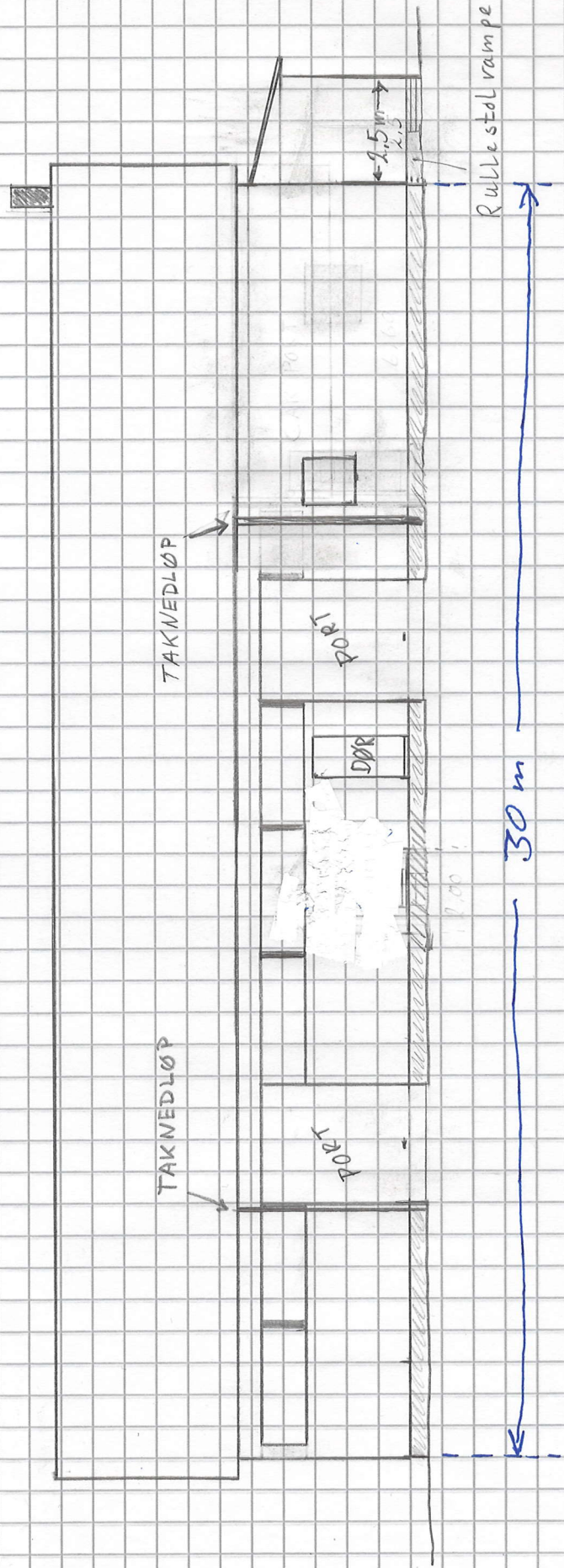
5.00

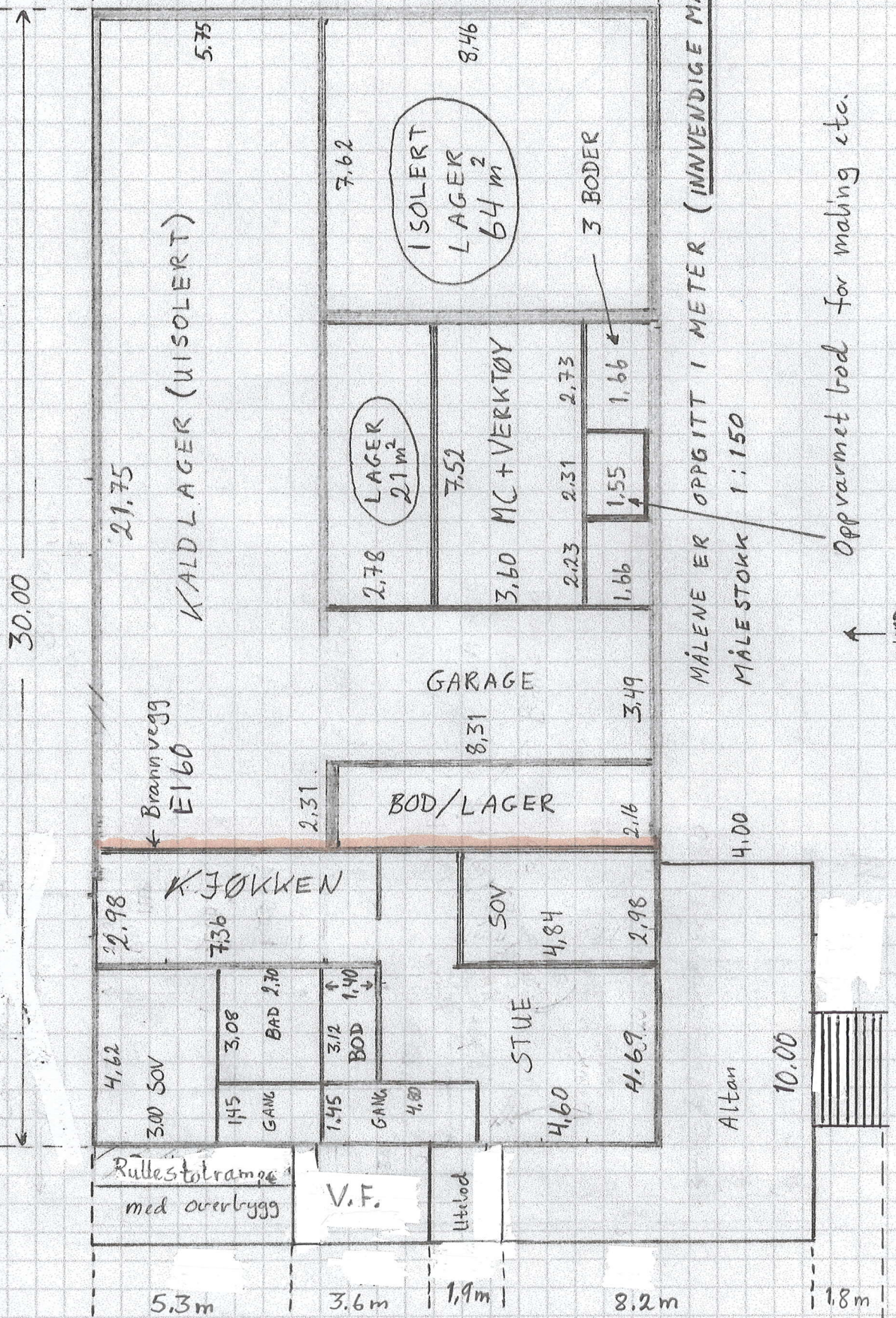
4.00

REKKEVERK

FASADE MOT NORD

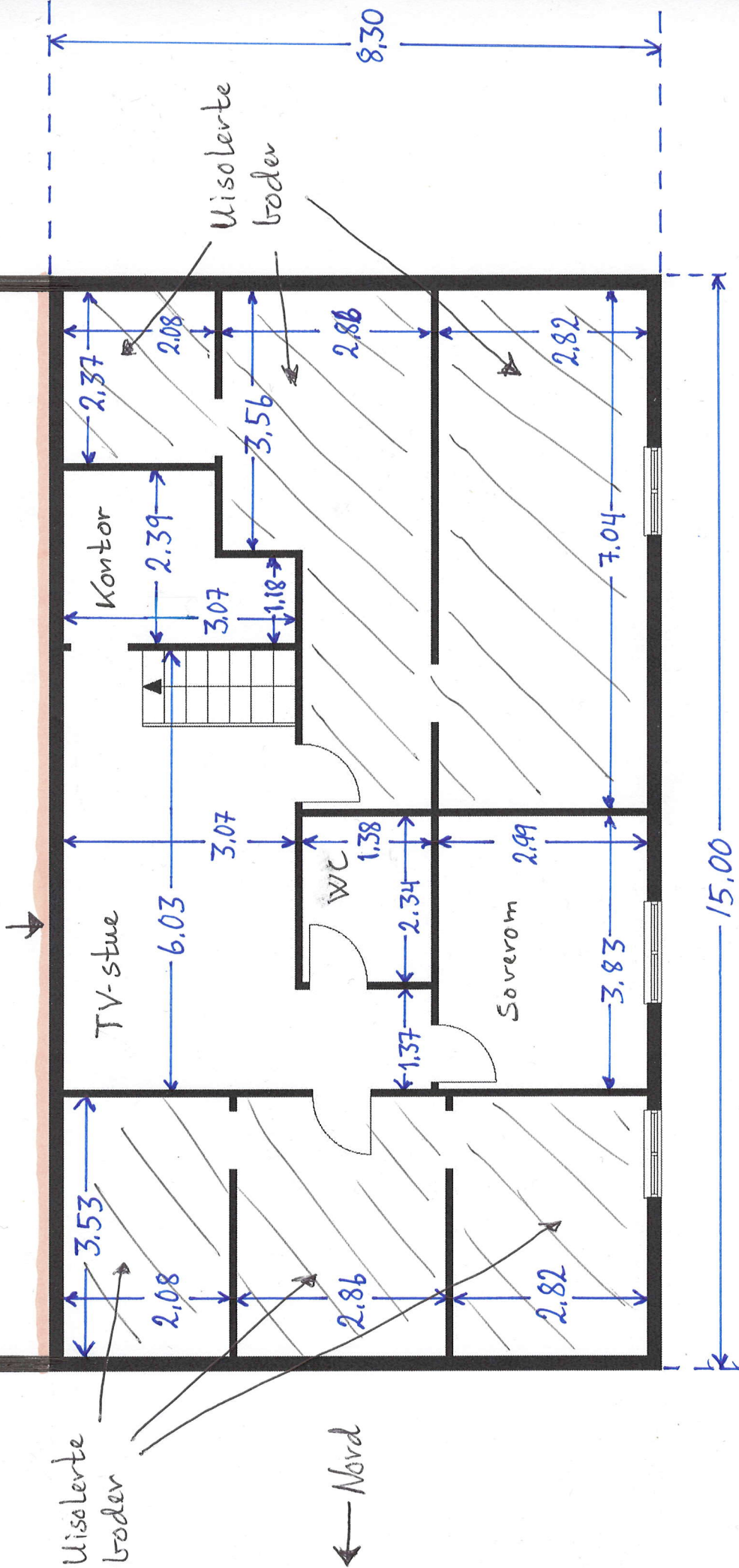
MÅLESTOKK 1:150





↑ NORD

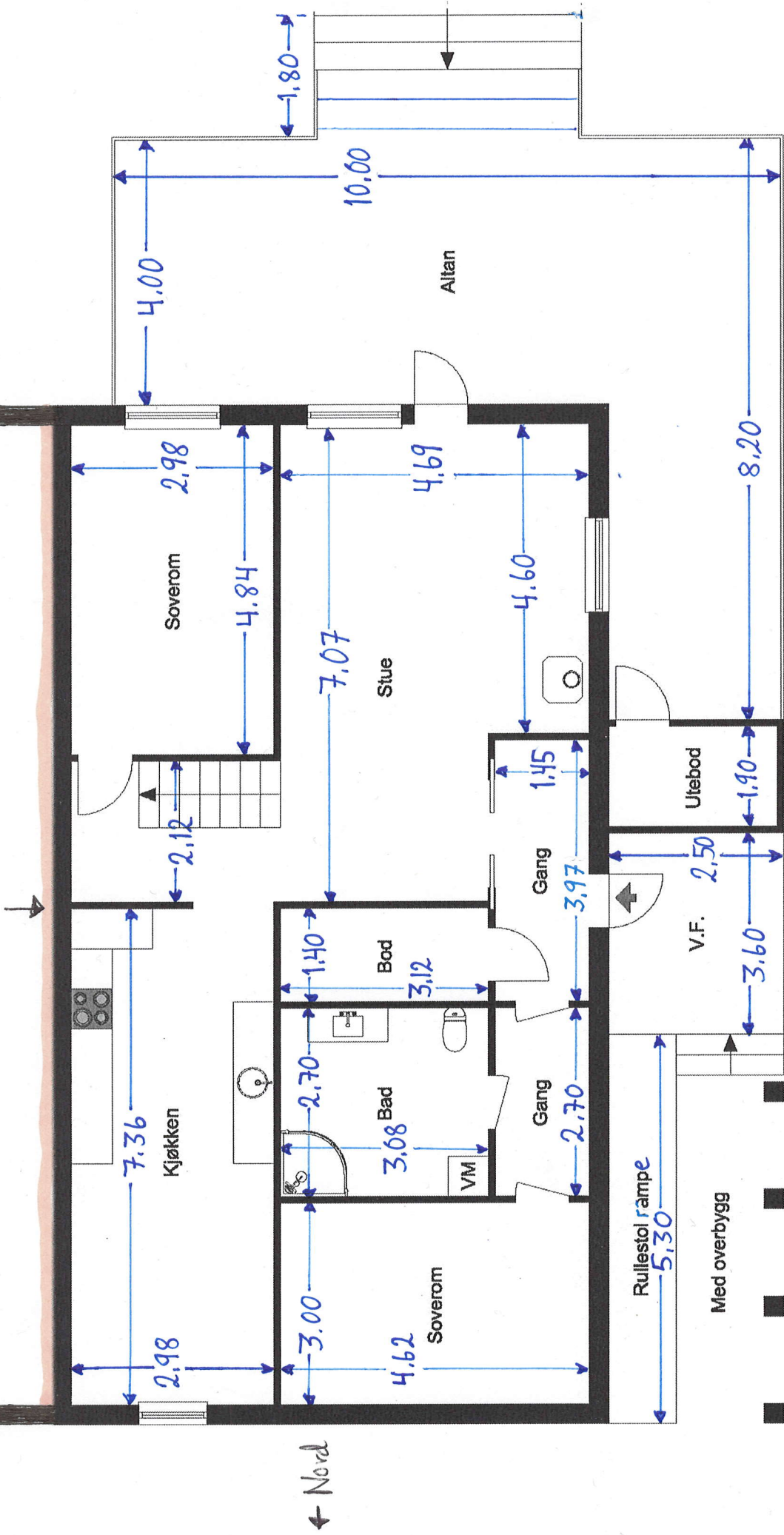
Brannvegg E160 mot garasje/Lager



Avvikelse kan forekomme.

Loft

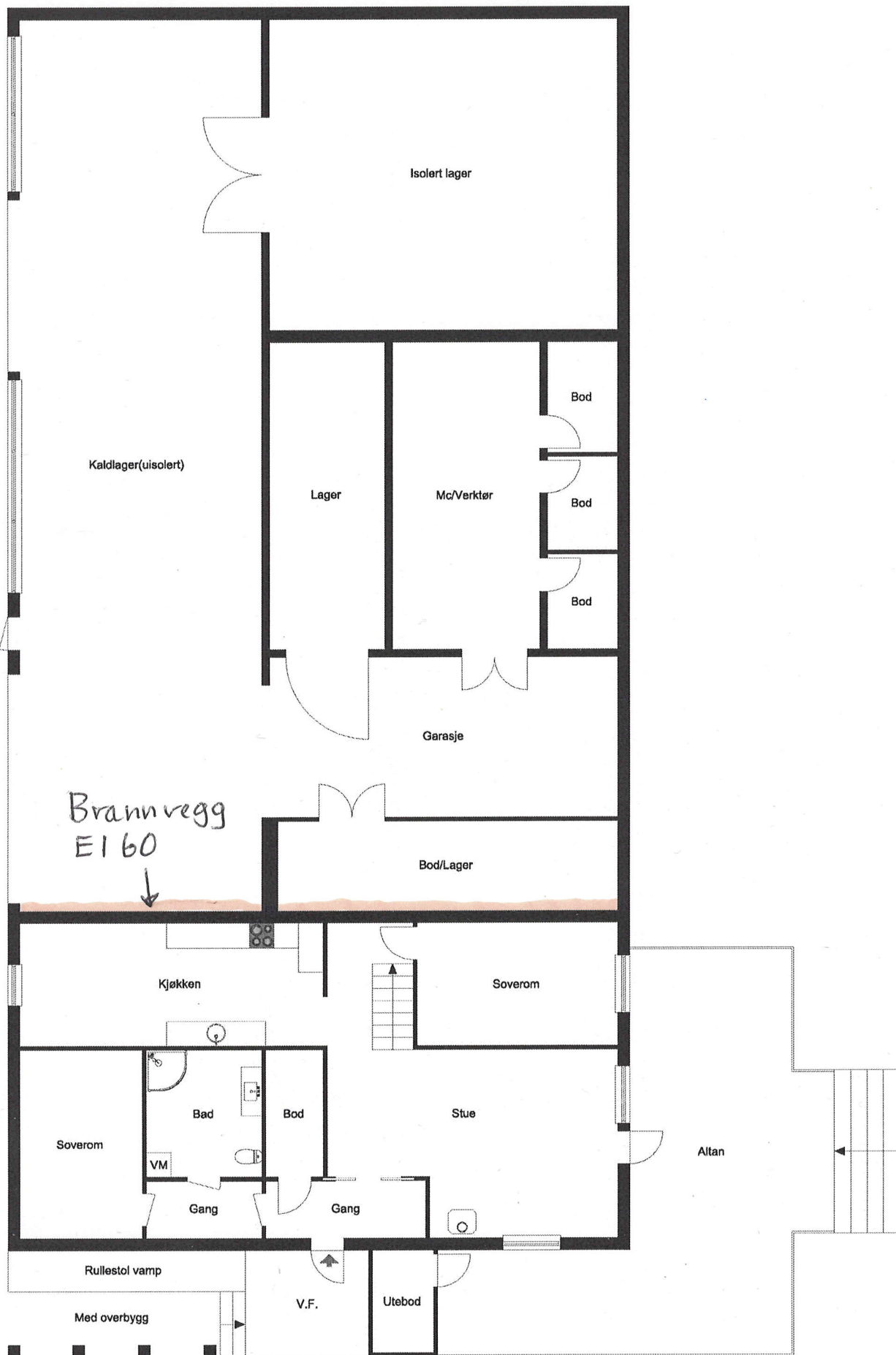
Brannvegg E160 mot garasje/Lager



Avvikelse kan forekomme.

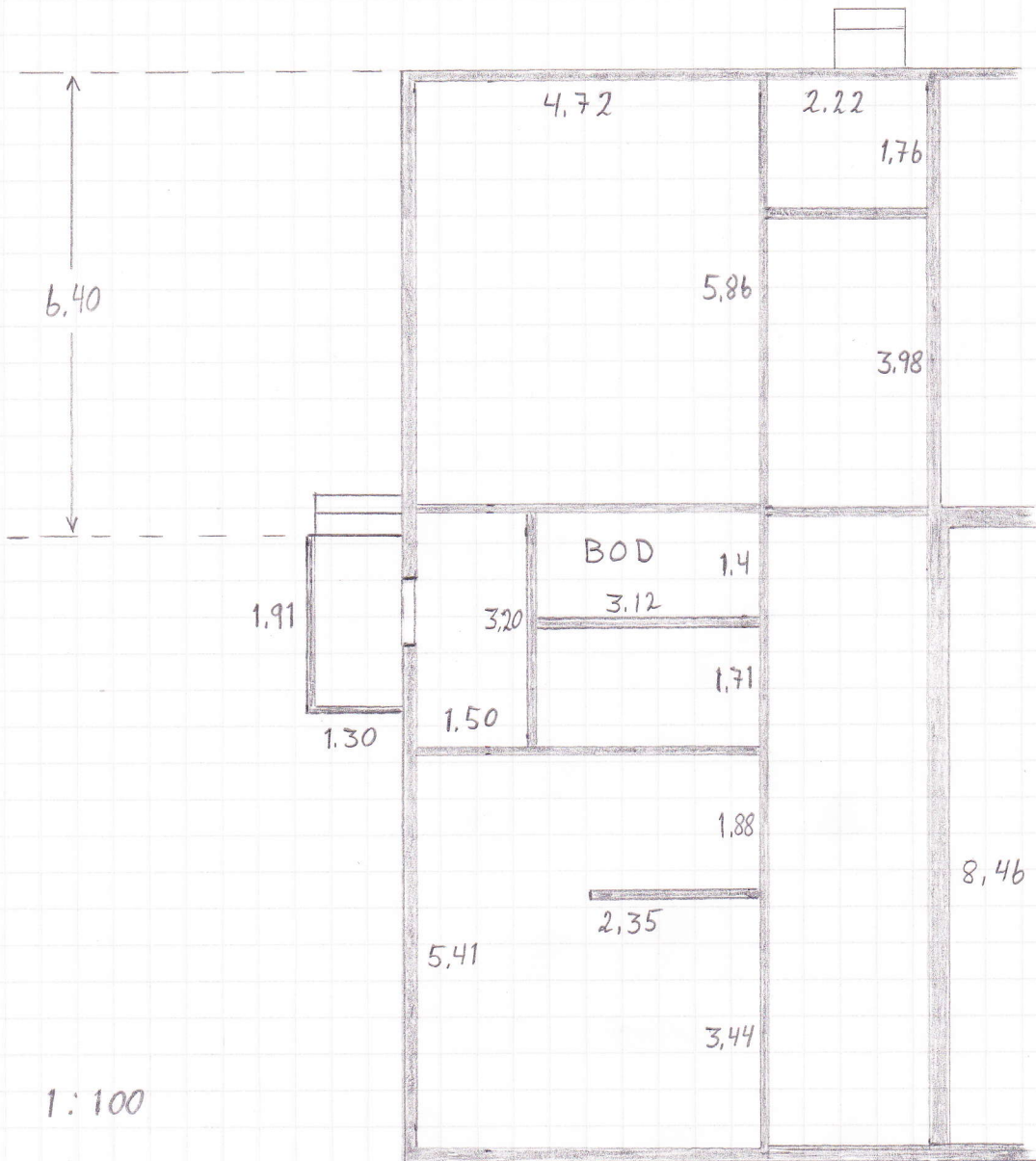
1. etasje, bare leilighet

← Nord



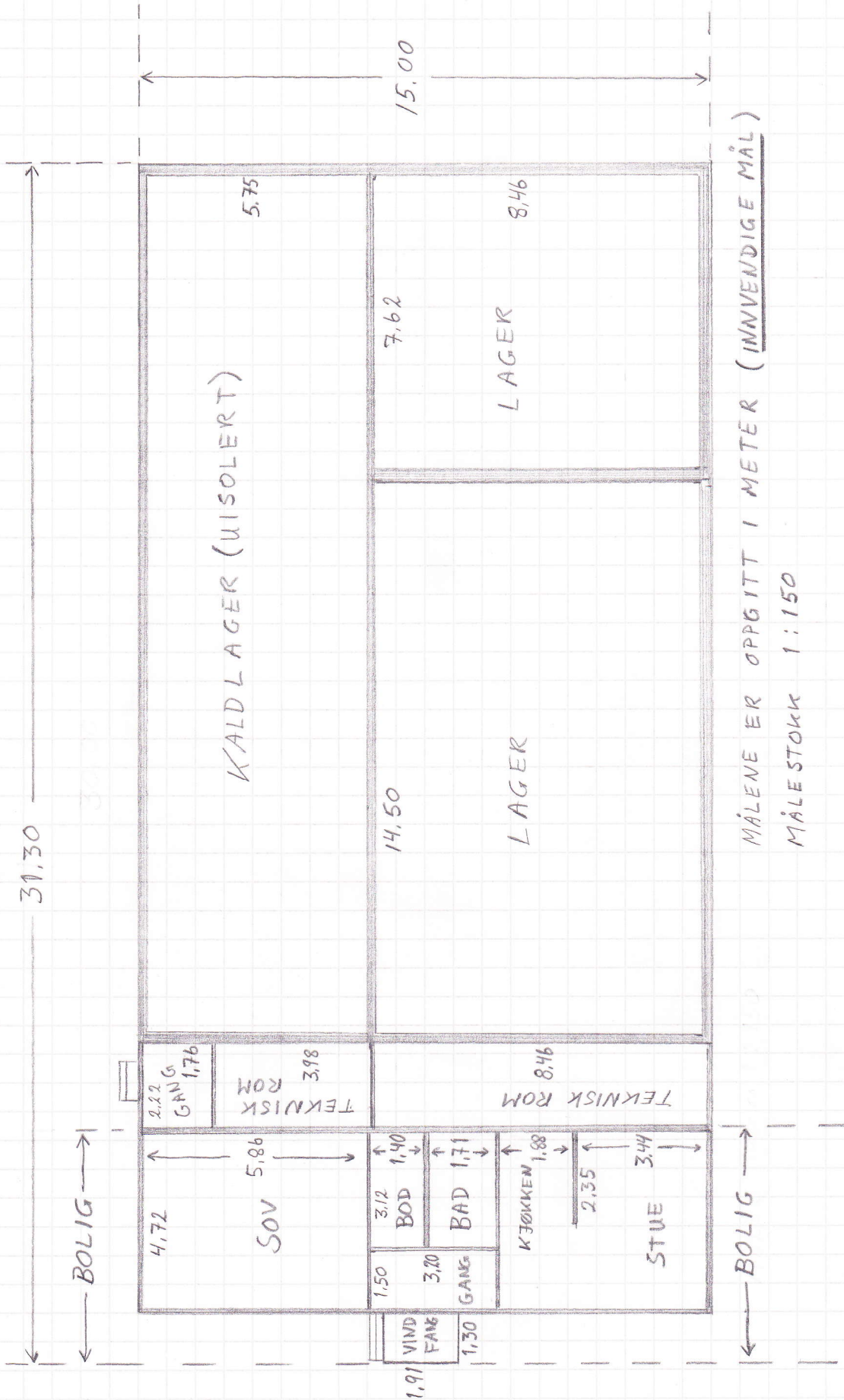
Avvikelse kan forekomme.

1 etasje



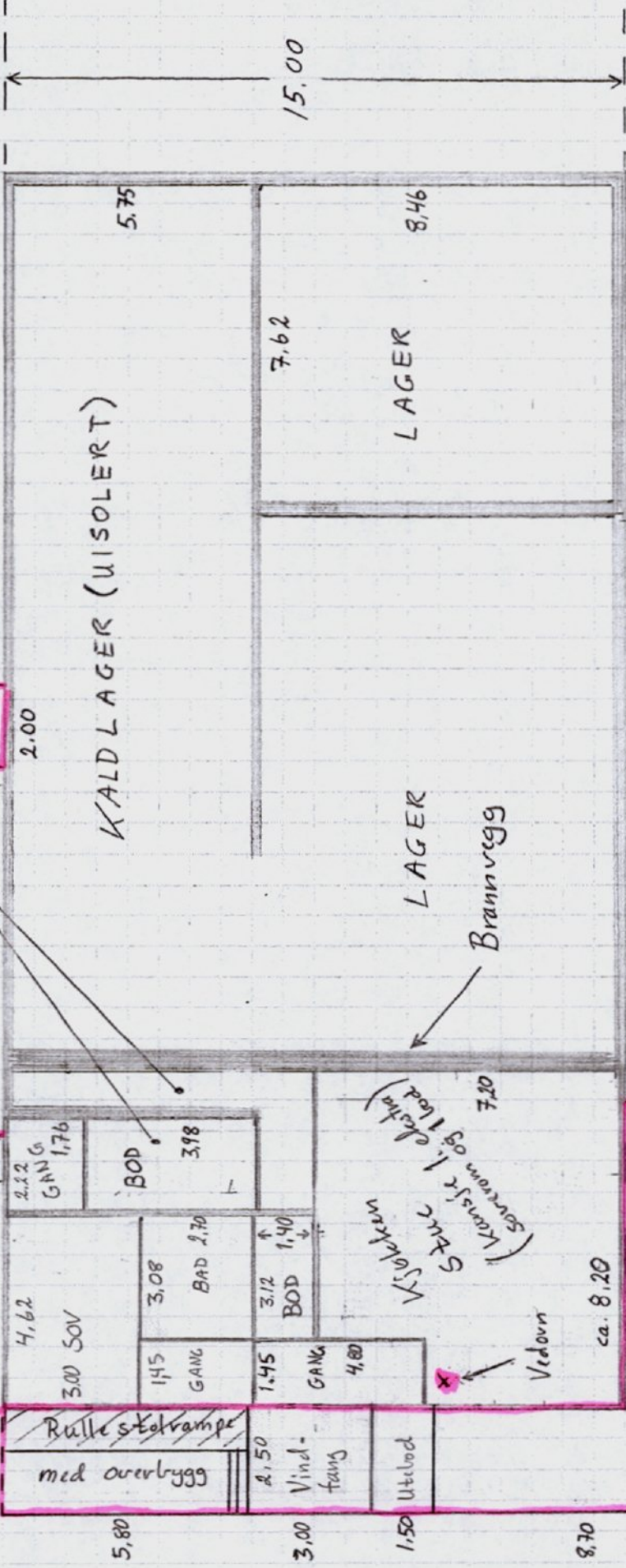
1:100

↑
N
↓



Disse 2 rommene blir sansynligvis slått sammen

VIND-
FANG 1,80



MÅLENE ER OPPGITT I METER (INNVEINDIGE MÅL)

MÅLESTOKK 1:150

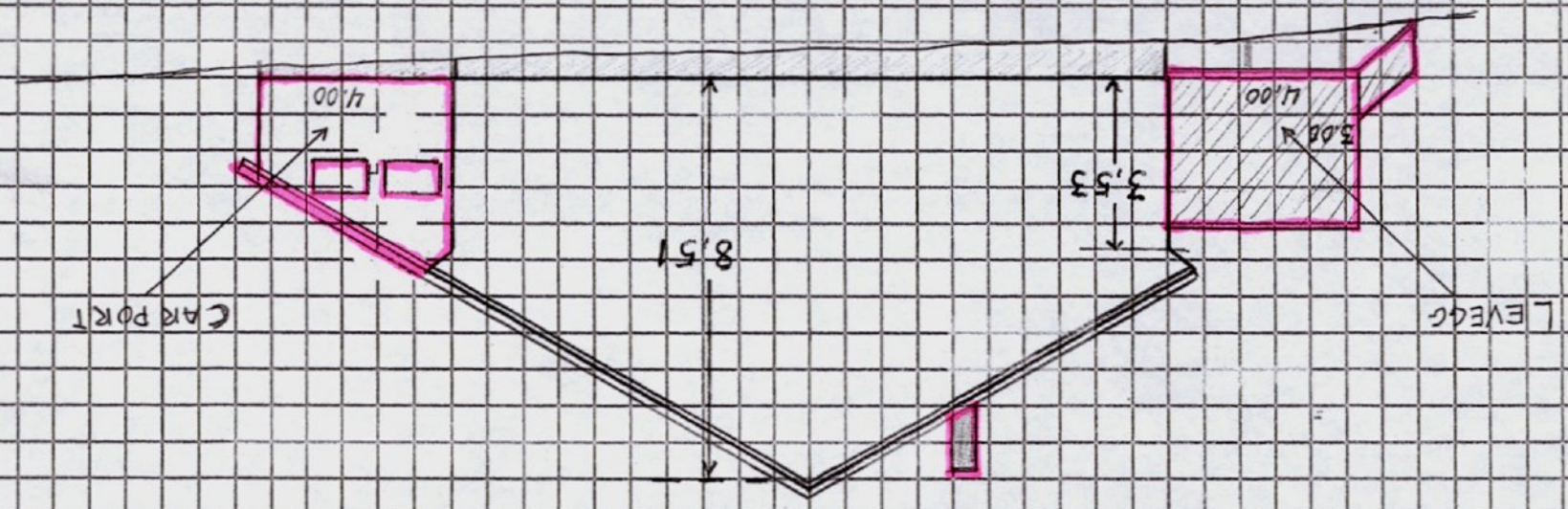
— NYBYGG/ENDRINGER

↑
NORD

M 1:150

— NYBYGG/ENDRINGER

FASADE MOT ØST
MÅLESTOKK 1:150

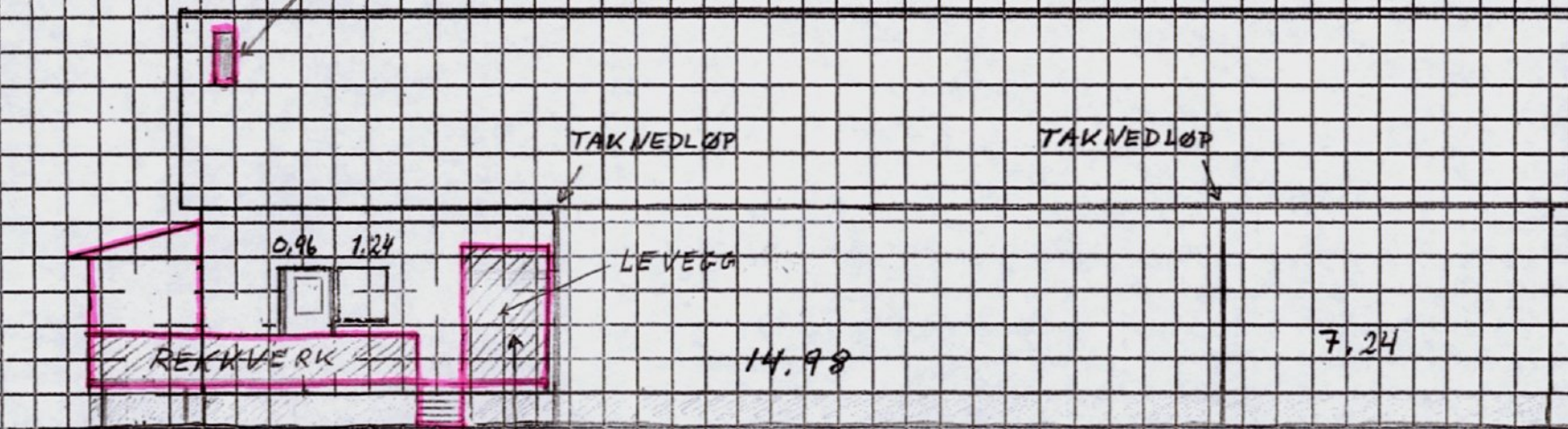


M 1:150

FASADE MOT SØR
MÅLESTOKK 1:150

— NY BYGG/ENDRINGER

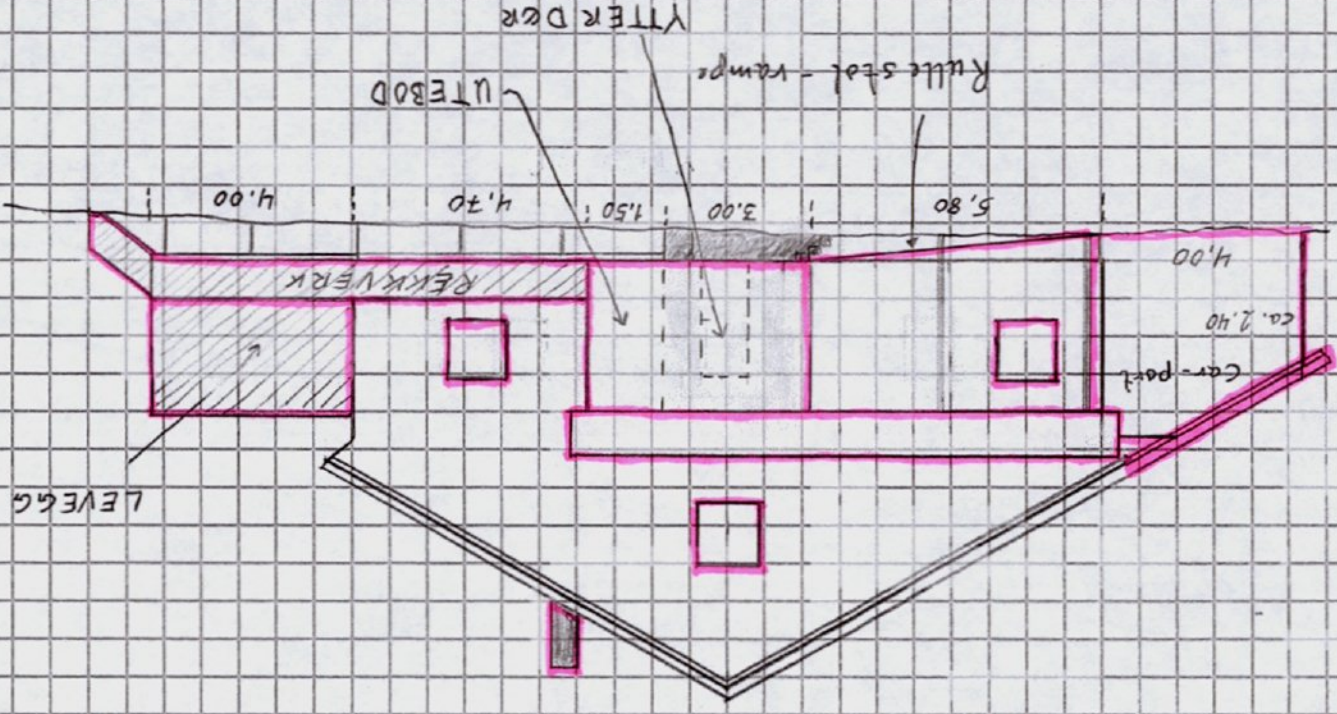
NB! Plassering av pipe kan bli endret



NB! LEVEGG ER STATTES MED REKKVERK, HVIS DET BLIR ETT EKSTRA SOVEROM (PGA VINDU OG UTSYN)

FASADE MOT VEST
MÅLESTOKK 1:150

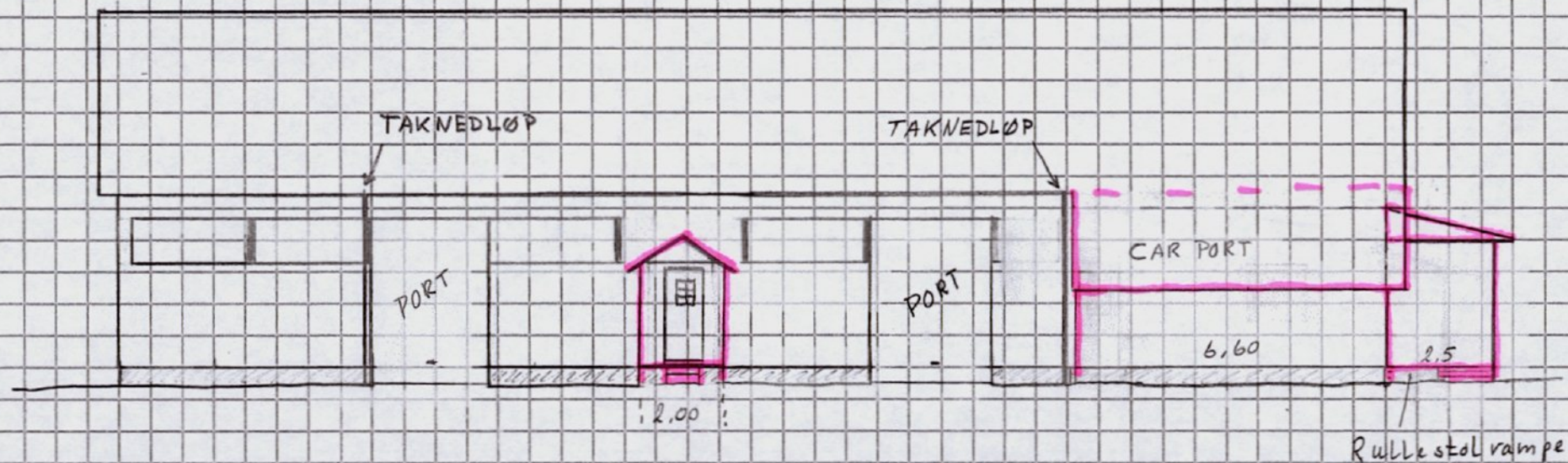
— NYBYGG / ENDRINGER

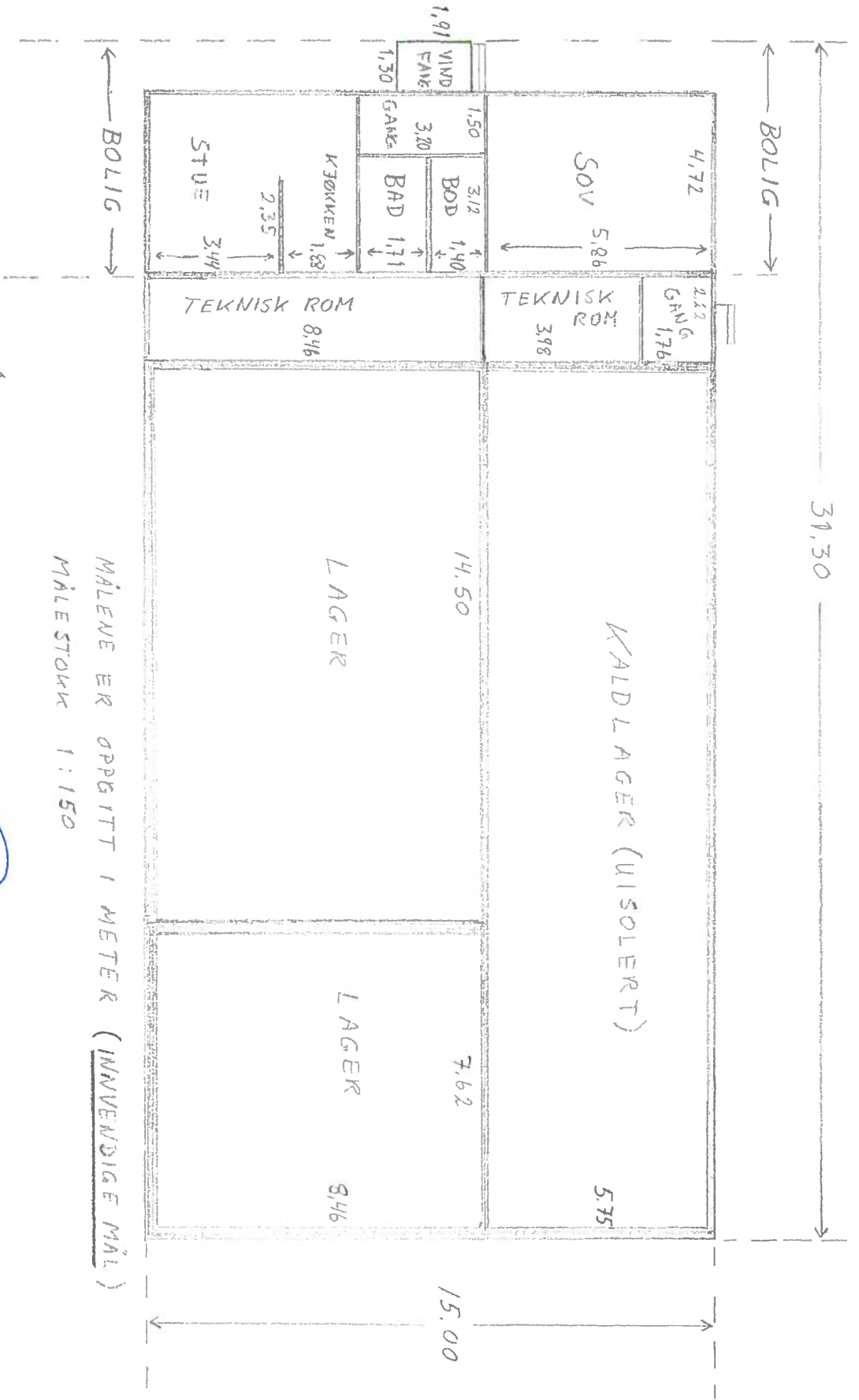


— NYBYGG/ENDRINGER

FASADE MOT NORD

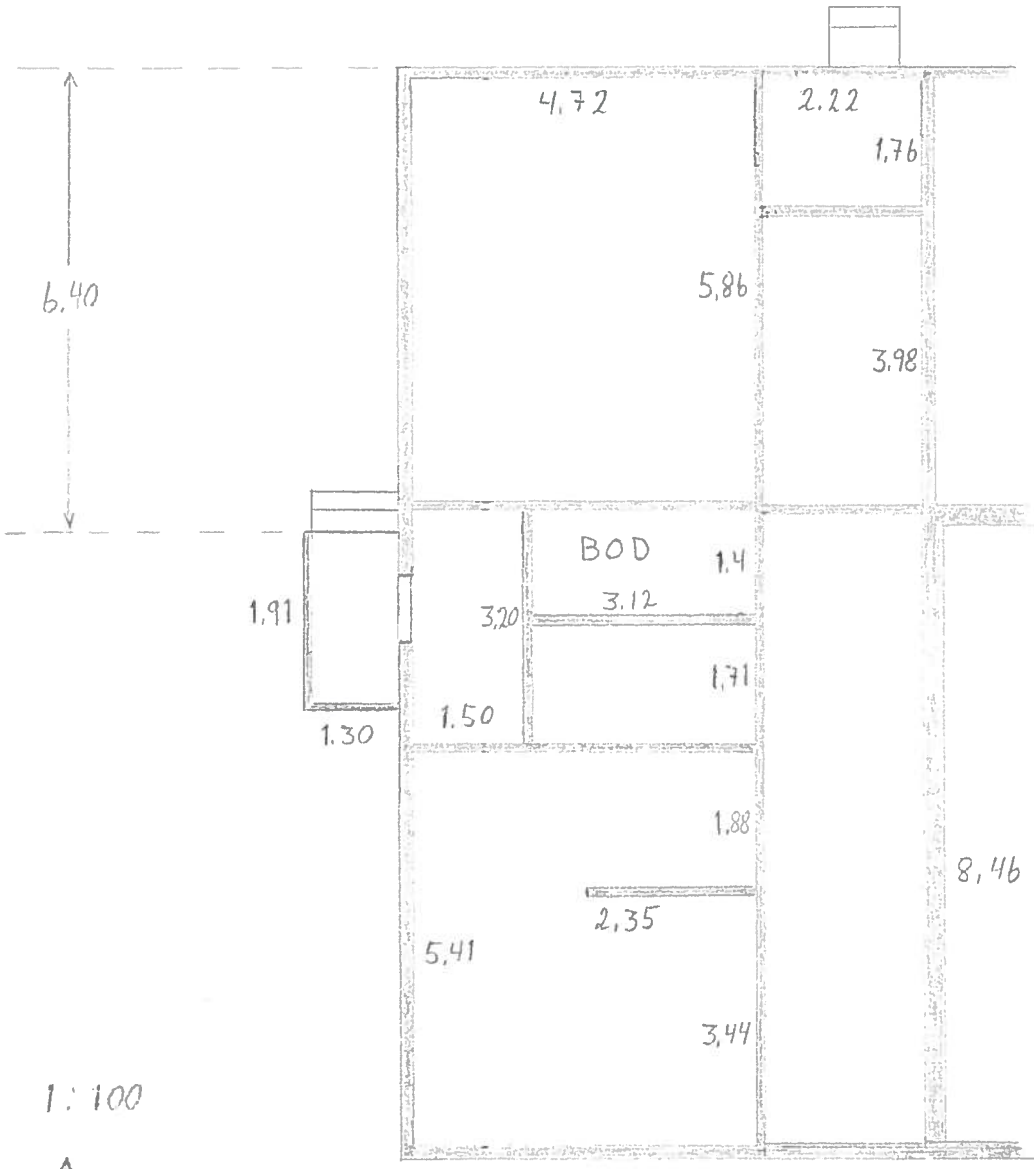
MÅLESTOKK 1:150





MÅLENE ER OPPGITT I METER (INNVENDIGE MÅL)
 MÅLESTOKK 1:150

Handwritten signature: HADSEI KIMMONE
 Teknisk tegning
 14.2.2015
Handwritten signature: Tegning



HADSEB
 TILBYR
 KØB
 10/2-2025
 HADSEB KOMMUNE
 Teknik forvaltning

Ejendoms Tegning

TEKNISK SEKTOR
bygg og deling

Delegert vedtak
Delegert sak nr: DT-36/2012

Karstein Dahl
Kløverveien 12
8450 STOKMARKNES

Deres ref.:

Vår ref.:
2011/3536

Saksbehandler:
Charles Johannessen, 76 16 41 46

Dato:
02.02.2012

**GBnr 78/52 Søknad om tillatelse til tiltak - Karstein Dahl
Bruksendringer av eiendommens bygninger samt godkjenning av
leilighet i lagerbygg**

Vedtak:

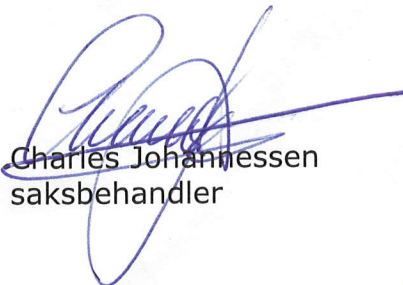
Med hjemmel i "Lov om planlegging og byggesaksbehandling(Plan- og bygningsloven)godkjennes søknaden om bruksendring av lagerbygningen samt godkjenning av leiligheten i lagerbygningen, jf plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav d

Klagerett:

Du kan klage på enkeltvedtak til kommunen. Klagefristen er tre uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til adressaten. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Med vennlig hilsen

Knut Georg Hartviksen
fagleder



Charles Johannessen
saksbehandler

Sakens bakgrunn:

Søker har erverva gbnr 78/52 på Bitterstad. Eiendommens bygninger tilhørte tidligere Råvoll planteskole. I matrikkelen er bygningens bruk ikke i samsvar med bygningenes egentlig bruk. Det søkes derfor om bruksendring av bygningene. I tillegg ønsker søker å få godkjent leiligheten i lagerbygningen.

Fakta i saken:

Søker: Karstein Dahl
Tiltakshaver: Karstein Dahl
GBnr: 78/52
Arealplan for området: LNF
Søknad mottatt: 02.02.2012

Saksbehandling:

Saken blir behandlet etter delegert myndighet, jamfør kommunens delegasjonreglement for rådmannen, kapittel T.

Forhold til godkjent plan:

Det er ingen planmessige forhold til hinder for å gjennomføre tiltaket.

Forhold til andre myndigheter:

Det er ikke nødvendig å avklare saken i forhold til andre myndigheter.

Forhold til naboer:

Tiltaket krever ikke nabovarsling

Vurderinger:**Byggtekniske forhold:**

Leiligheten i lagerbygningen blei i sin tid innredet på 1980-tallet uten at det ble søkt om tillatelse til tiltaket. Leiligheten er således ikke godkjent pr i dag. For at leiligheten skal kunne godkjennes må den i utgangspunktet tilfredsstillende dagens krav til miljø og inneklime og energikrav.

Paragraf 13 i Teknisk forskrift omhandler miljø og inneklime. I forskriften heter det bl.a

- Kjøkken, sanitærom og våtrom skal ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet.
- Soverom skal tilføres minimum 26 m³ friskluft pr. time pr. sengeplass når rommet eller boenheten er i bruk.
- Rom for varig opphold skal ha vindu som gir tilfredsstillende tilgang på dagslys, med mindre virksomheten tilsier noe annet.
- Rom for varig opphold skal ha vindu som gir tilfredsstillende utsyn med mindre virksomheten tilsier noe annet.

Fra eier opplyses det at det på badet skal installeres ei elektrisk baderomsvifte med takgjennomføring, og slange ut til røstvegg som vender mot vest.

På kjøkkenet skal det installeres en ventilator med takgjennomføring, og egen slange ut til røstvegg som vender mot vest.

Skissert avtrekk tilfredsstillende kravene som er satt i § 13 i TEK

Postadresse: Rådhusgata 5, 8450 Stokmarknes
Besøksadresse:
E-postadresse: postmottak@hadsel.kommune.no

Telefon: 76 16 40 00
Telefaks: 76 16 40 01
Org. nr.: 958 591 420

Bankgiro: 4560 07 00018
8972 07 00930
Skatt: 6345 06 18669

Vinduer i oppholdsrom tilfredsstillt kravene til lys og utsikt. Vindu på soverom er en del av rømningsveiene og skal ha en åpning på minimum på 0,6 m x 0,5 m. Åpningen tilfredsstillt minimumskravet for muligheten for tilførsel av frisk luft når rommet er i bruk.

Paragraf 14 i Teknisk forskrift omhandler energikrav. Ved godkjenning skal leiligheten tilfredsstillt dagen krav til U-verdier. U-verdien for den enkelte bygningsdel angir hvor god varmeisolasjonsevnen er. Leiligheten tilfredsstillt ikke dagens krav til u-verdier. Kommunen kan likevel gi tillatelse til bruksendring når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til dagens tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, jf § 31-2 i veiledning om byggesak. Etter kommunens vurdering vil det ikke være økonomisk forsvarlig å tilpasse leiligheten til dagens krav. Leiligheten kan således godkjennes i forhold til § 14 i TEK slik den fremstår i dag.

Branntekniske løsninger:

I følge søker er det i denne omgang leiligheten i lagebygningen som skal renoveres. Branntekniske krav vil kun bli vurdert i forhold til lagerbygningen m/leilighet. Bygningen er satt i risikoklasse 4 og brannklasse 1. Leiligheten er å betrakte som egen branncelle. Bygningsdeler som omslutter en branncelle må ha de egenskaper som er nødvendig for å hindre brann- og røykspredning fra en branncelle til en annen. Bygningens risiko- og brannklasse tilsier at bygningsdelene som omslutter leiligheten skal ha en brannmotstand tilsvarende EI 30.

Dersom lager skal nyttes som garasje vil kravet til bygningsdelene som omslutter leiligheten være EI 60.

Brannvarsling:

Bygningen/leiligheten skal røykvarslere. Røykvarslere skal være seriekoblet og tilknyttet strømnettet med batteribackup

Konklusjon:

Leiligheten kan godkjennes i samsvar med skisserte oppgraderinger på kjøkken og bad samt at de samlede bygningsdeler som omslutter leiligheten skal ha en brannmotstand minimum tilsvarende EI 30.

Saksprotokoll

Arkivsak-dok. 25/08070
Saksbehandler Per Anders Fjølstad

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg teknisk	17.03.2026	19/26

GBnr 78/52 Raa - Søknad om tillatelse til tiltak - bruksendring m.m.

Hovedutvalg teknisk har behandlet saken i møte 17.03.2026 sak 19/26

Møtebehandling/Votering

Hovedutvalg teknisk vedtok enstemmig kommunedirektørens innstilling.

Hovedutvalg teknisks vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) §§ 20-3 og 21-4 godkjenner Hadsel kommune søknaden om å bruke lagerbygg til garasje og endre fasaden, samt bytte ut avløpsanlegget på GBnr 78/52 med vilkår.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens (pbl) § 23-8 andre ledd og SAK 10 § 6-8 godkjenner Hadsel kommune søknaden til Karstein Dahl som selvbygger av eget tiltak.

Med hjemmel i pbl § 19-2 gir Hadsel kommune dispensasjon fra arealformålet landbruk, natur og friluft jf. avsnitt om dispensasjon.

Viser til søknad om rehabilitering og utvidet utslippstillatelse mottatt 03.11.2025. Med hjemmel i forurensningsforskriften §§ 12-4, 12-5, 12-6 gis det tillatelse til utvidet utslipp i samsvar med søknaden.



Kartverket

MØYSALEN & PARTNERS
STRANDGATA 17
8400 SORTLAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Julie Andreassen 75250147
Vår referanse: 3795591/26788647
Bestilling: C3 2025-07-21 (2) 101

Dato
21.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
905534	200	3.11.2011	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1866 HADSEL	78	52	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn KARSTEIN DAHL
Adresse KLØVERVEIEN 12
Postnr. 8450 Poststed STOKMARKNES
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 301068 Ref.nr.

Plass for tinglysningsstempel

Doknr: 905534 Tinglyst: 03.11.2011 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾						
Kommunenr. 1866	Kommunenavn Hadsel	Gnr. 78	Bnr. 52	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja				
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja				
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Beskaffenhetsnummer <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd						
Bruk av grunn <input type="checkbox"/> B Bolig eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input checked="" type="checkbox"/> A Annet						
Type bolig <input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Røkkehuskjede <input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input type="checkbox"/> AN Annet						

2. Kjøpesum	
kr 700.000kronersyvhundretusen00/100	Utløst til salg på det frie marked <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype <input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap <input type="checkbox"/> 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾
kr 700.000kronersyvhundretusen00/100

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 840660842	Navn Salten Skogselskap	Ideell andel

5. Til		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 301068	Navn Karstein Dahl	Fast bosatt i Norge <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		Ideell andel <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

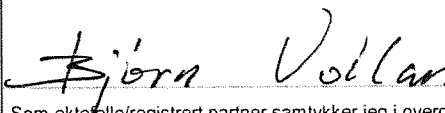

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Eiendommen gnr. 78 bnr. 17 i Hadsel skal ha rett til bruk av eksisterende vei over nærværende eiendom til bnr.17.

Dato 31.10.2011	Utstederens underskrift <i>Kjøm Vellan e.f.</i>
--------------------	--

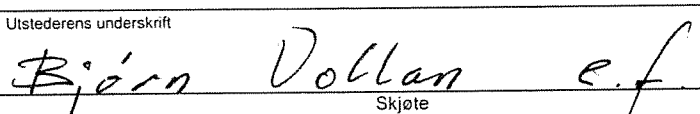
Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵¹	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. ⁶³	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato	Sted
31.10.2011	Sortland
Utsteders underskrift ⁷¹	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
	Bjørn Vollan e.f.
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
	Gjenta med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
	
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
-------------------------	---------------------------

Dato	Utstederens underskrift
31.10.11	 e.f.
GA-5400 B	Skjøte



Gårdskart

1866 - 78/4/0

Målestokk: 1:2000



Ajourføringsbehov meldes til landbrukskontoret

Utskriftsdato: 6.5.2011

Tegnforklaring (Areal i dekar)

≡	Fulldyrka jord	28.2	
≡≡	Overflatedyrka jord	0.0	
≡≡≡	Innmarksbeite	1.5	29.7
S	Skog, særs høg bonitet	0.0	
H	Skog, høg bonitet	0.0	
M	Skog, middels bonitet	336.9	
L	Skog, lav bonitet	194.5	531.4
i	Uproduktiv skog	132.4	
≡	Myr	29.7	
	Jorddekt fastmark	98.7	
	Skrinn fastmark	14.3	275.1
	Ikke klassifisert	383.1	1219.3

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for den valgte landbrukseiendommen. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar av de ulike arealklasser for landbrukseiendommen

Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

— Eiendomsgrenser
 ... Gamle markslagsgrenser fra N5raster



Eiendomsinformasjon

Kommune: 1866 HADSEL
Matrikelnummer: 1866-78/52/0/0
Adresse: Bitterstadveien 179A, H0101
8450 STOKMARKNES
Siste tilsyn: 24.06.2014

Informasjon om fyringsanlegg

Røykløp 15782

Konstruksjon Stål
Siste feiing 01.06.2022

Tilknyttede ildsteder

Installert	Modell	Type
31.12.1998	Ukjent	Lukket ildsted



Aktivitetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Boligtilsyn	24.06.2014	Avsluttet	0	0
Feiing	17.07.2017	Avsluttet	0	0
Feiing	13.07.2020	Avsluttet	0	0
Feiing	20.07.2020	Avsluttet	0	0
Feiing	01.06.2022	Avsluttet	0	0

Neste aktivitet

Ingen kommende aktiviteter på denne bruksenheten.

Forbehold

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Tilsynet som er utført er et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som tilstandsrapport. Hadsel brann og redning kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslar.



Eiendomsinformasjon

Kommune:	1866 HADSEL
Matrikelnummer:	1866-78/52/0/0
Adresse:	Bitterstadveien 179A, H0102 8450 STOKMARKNES
Siste tilsyn:	24.06.2014

Informasjon om fyringsanlegg

Feiertjenesten har ingen informasjon om fyringsanlegg på denne bruksenheten. Hvis du mistenker at dette er feil, kontakt brannvesenet. Det er forbudt å ha et aktivt fyringsanlegg uten å rapportere dette til myndighetene.

Vi viser til Forskrift om brannforebygging,

§ 6: Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg, første ledd: Eieren av et byggverk skal melde fra til kommunen når det er installert nytt ildsted eller gjort andre vesentlige endringer av fyringsanlegget. Dette gjelder også når det blir montert nytt fyringsanlegg. Husk at ny pipe i eksisterende bygg er et søknadspliktig tiltak (byggesak).



Aktivitetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Boligtilsyn	24.06.2014	Avsluttet	0	0

Neste aktivitet

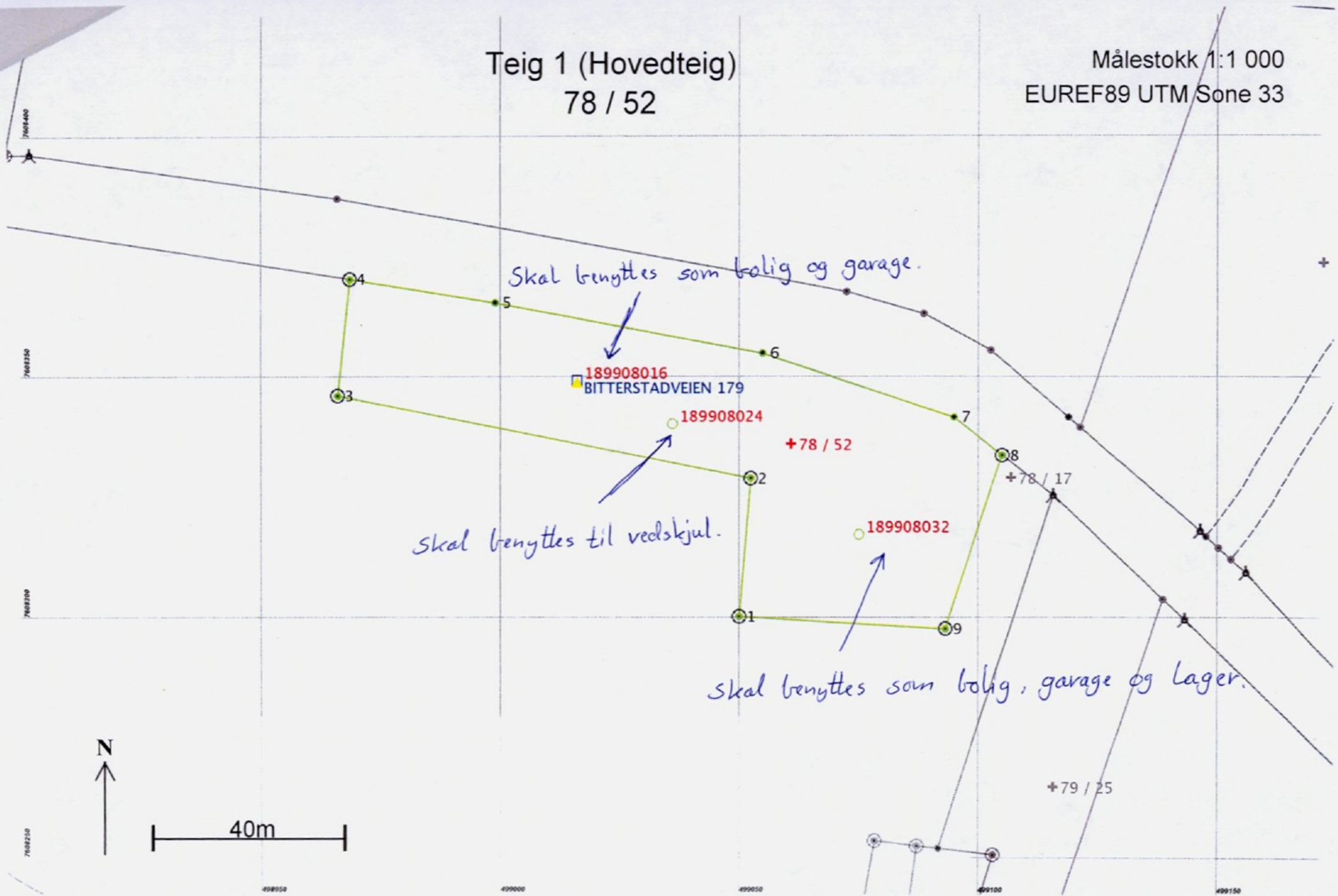
Ingen kommende aktiviteter på denne bruksenheten.

Forbehold

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Tilsynet som er utført er et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som tilstandsrapport. Hadsel brann og redning kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslar.

Teig 1 (Hovedteig)
78 / 52

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33



A3

78 52

Tilbygg

0 10m

Planens begrenning	Default	Omr. for forretning	Omr. for garasje og bensinst.	Trafikkour. i sjo og vassdrag	Privat veg
Default	Default	Område for kontor	Landbruksområder	Frisområder	Pakkbelte i industristrøk
Frisiktrons ved veg	Omr. for bolig m. tills. anlegg	Omr. for industri/Lager	Offentlige trafikkområder	Park / tur / skiløype	Campingsplass
Restriksjonsomr rundt flyplass	Friliggende smålandsbebygg.	Omr. for fritidsbebyggelse	Amsen veggrom	Anlegg for lek/sport leirplass	Friluftomr på land
Gjenbruingsområde	Konsentrert smålandsbebygg.	Omr. for offentlig bebyggelse	Gang Sykkelveg/ Gatebm	Frisomr. i sjo og vassdrag	Friluftomr i sjo/vassdrag
Bevaringsområde	Blokkbebyggelse	Omr. for særk. almuitt. form	Raste/Parkeringsplass	Badeomr/Snubåthavn/Regatta	Idrettsanl ikke offentl. tilg.
Fornyelsesområder	Garasje i boligbebyggelse	Omr. for herberg og bevertning	Kollektivanlegg	Fareområder	Golfbane

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

Powel ASA
Gemini

N

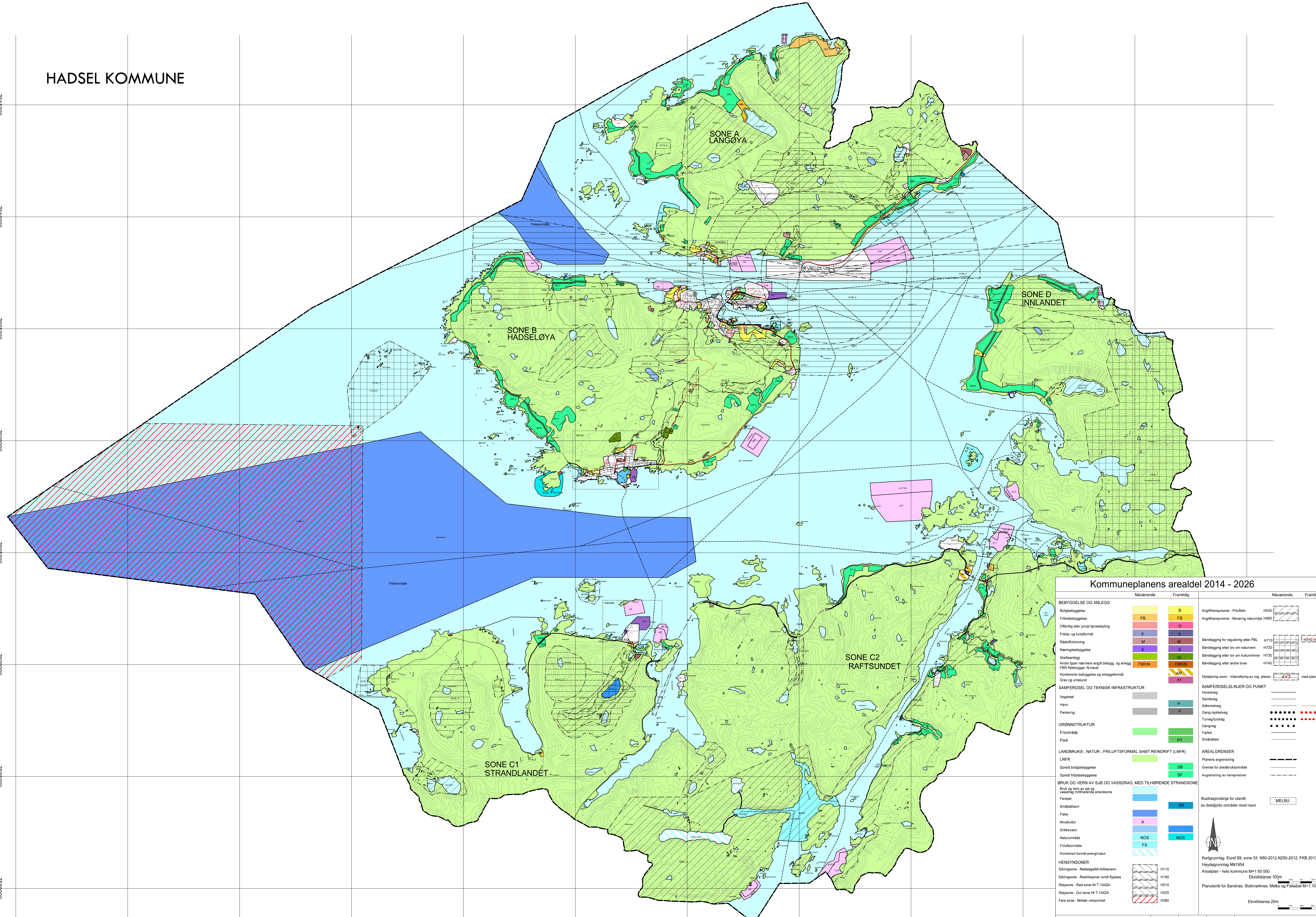
Dato: 2012.05.31

Sign: char

11/10/12

1:250

HADSEL KOMMUNE



Kommuneplanens arealdel 2014 - 2026

	Nåværende	Framtidig		Nåværende	Framtidig
BEBYGELSE OG ANLEGG					
Boligbebyggelse	FB	B	Angittensone - Friluftsliv	H530	
Frilandsbebyggelse	FB	FB	Angittensone - Bevaring naturmiljø H550	H550	
Offentlig eller privat tjenesteyting	E	O			
Frilids- og turistformål	E	E	Båndlegging for regulering etter PBL	H710	
Råstoffutvinning	M	M	Båndlegging etter lov om naturvern	H720	
Næringsbebyggelse	E	E	Båndlegging etter lov om kulturminner	H730	
Idrettsanlegg	IA	IA	Båndlegging etter andre lover	H740	
Andre typer nærmere angitt bygg- og anlegg	FBRN	FBRN	Detaljering sone - Videreføring av reg. plan	AV3	
FBR-lystbygging, Nærut	AB	AB			
Konkrete bebyggelse og anleggformål	K1	K1			
Grav og urnelund					
SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR					
Vegareal		H	SAMFERDSELSLINJER OG PUNKT		
Havn		P	Hovedveg		
Parkering		P	Samleveg		
Frønmråde			Adkomstveg		
Park	PT	PT	Gang-/sykkelveg		
LANDBRUKS-, NATUR-, FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR)					
LNFR		SB	Turvegning		
Spredt boligbebyggelse	SE	SE	Gangveg		
Spredt frilandsbebyggelse			Farled		
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE					
Ferdsl		SH	Småbåttled		
Småbåthavn		SH	AREALGRENSENER		
Fiske	A	A	Planens avgrensning		
Akvakultur			Grense for arealbruksområde		
Drøkkvann	NOS	NOS	Avgrensning av hensynsone		
Naturområde	FS	FS	AREALGRENSENER		
Friluftsområde			Planens avgrensning		
Kombinert formål-energinatur			Grense for arealbruksområde		
HENSYNSONER					
Sikringsone - Nedlagtelekk drøkkvann		H110	Avgrensning av hensynsone		
Sikringsone - Restriksjoner rundt flyplass		H190	Illustrasjonslinje for utsnitt		
Stasjonsone - Rød sone iht T-1442A		H210	av detilgjorte områder med navn		
Stasjonsone - Gul sone iht T-1442A		H220			
Fare sone - Militær virksomhet		H380	Kartgrunnlag: Eurlaf 88, sone 33, NSO-2012, N250-2012, FKB 2013		
Høydegrunnlag NN1954					
Arealplan - hele kommune M=1:50 000					
Ekvvidstanselag 100m					
Planutsnitt for Sandness, Stokmarknes, Melbu og Fiskebøl M=1:10 000					
Ekvvidstanselag 20m					

Saksbehandling etter plan- og byggingstloven	SAKSNR.	DATO	SIGNATUR	Planen utarbeidet av
1 gangsbehandling i kommunestyret	Ps-15/2013	28.2.2013	HCH	Hadsel kommune
Offentlig etterlysning fra 28.2.2013 til 15.4.2013			HCH	Rådmann
2 gangsbehandling i kommunestyret	Ps 11/2013	7.11.2013	HCH	8450 Stokmarknes
Offentlig etterlysning fra 7.11.2013 til 20.12.2013			HCH	
Planen behandlet i planutvalget	PS 40/2014	27.3.2014	HCH	rev. kart
Planen vedtatt i kommunestyret	PS 36/2014	10.4.2014	HCH	Bygg og Anleggplan as
Mindre endringer behandlet i planutvalget	PS 68/2014	5.6.2014	HCH	
Mindre endringer vedtatt i kommunestyret	PS 84/2014	12.6.2014	HCH	
Mindre endringer behandlet i planutvalget	PS 89/2014	4.9.2014	HCH	
Mindre endringer vedtatt i kommunestyret	PS 85/2014	16.9.2014	HCH	





Revisjon av kommuneplanens arealdel 2014 – 2026

*Planbeskrivelse med
bestemmelser og retningslinjer*

Vedtatt av kommunestyret 10-04-2014

Kommunestyret vedtok mindre endringer i planen den
12.06.2014 og 18.09.2014.

DEL I – INNLEDENDE DEL	3
Formål	3
Målsetting med revisjonen av planen	3
Beskrivelse av planen	3
Overordnede føringer	4
Planstatus og føringer	4
Dagens situasjon – kjent bakgrunnskunnskap	5
Beskrivelse av antatte problemstillinger	5
Infrastruktur og transport	6
Grunnforhold, topografi, vegetasjon og klima	6
Prosess, saksgang og medvirkning	6
Sakshistorikk / tidsplan	7
Plankart, avgrensning av området	8
DEL II – PLANENS SAMLEDE VIRKNING FOR HADSEL	9
Planens antatte virkning/effekt	9
Vurdering i forhold til forskrift om konsekvensutredning	9
DEL III - AREALPLANBESKRIVELSE	15
Arealforvaltning	15
Utfordringer i planperioden – forholdet til visjonen	15
Utbyggingsprinsipper	15
Grønnstruktur og beliggenhet ved sjøen	15
Boligbehov	15
Fortetting med kvalitet	15
Utbyggingsområder til boligformål	15
Næringsområder	16
Utbyggingsområde til fritidsboliger	16
Kystsonen	16
Småbåthavner	16
Bevaringsområder, bygnings- og bygningsmiljø	16
Bevaringsområder, natur- og friluftsområder	16
Risiko og sårbarhet	16
Kulturminner og kulturmiljøer	16
Plansoner	17
DEL IV – PLANBESTEMMELSER	17
Formålet med arealplanen	17
4.0 Arealdelens innhold	17
4.1 Kommuneplanens arealdel består av:	17
4.2 Rettsvirkning	18
4.3 Fellesbestemmelser for planområdet	18
4.4 Byggeområder (PBL § 11-7, nr 1)	20
4.5 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift, LNFR områder. PBL § 11-7, nr 5	26
4.6 Områder for råstoffutvinning (PBL 11-7 punkt 1)	30
4.7 Båndlagte områder (PBL 11-8 bokstav b)	31
4.8 Områder for særskilt bruk eller vern av vassdrag og sjøområder (PBL § 11-8 bokstav c)	32
4.9 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (Pbl 11-7 punkt 2)	36
4.10 Oversiktsplanrestriksjoner (PBL 11-7 Pkt. 6)	36
4.11 Retningslinjer i LNFR – områder	37
4.12 Generelle bestemmelser som ikke er knyttet til spesielle kategorier	38
DEL V – POLITISK BEHANDLING AV PLANEN:	42

Forord

Kommuneplanen bestående av samfunns- og arealdel for Hadsel ble vedtatt 21. juni 2007. Det ble samtidig vedtatt at innspill som ble mottatt når planen lå ute til høring skulle behandles i revidert arealdel / plan i 2008. Med bakgrunn i vedtaket fra 2007 vedtok kommuneplanutvalget (formannskapet) den 3. april 2008 at arealdelen skulle underlegges full revisjon i 2008 / 2009. Ny arealplan ble vedtatt i 2010, men ble bestemt revidert på ny i 2011 i forbindelse med behandling av kommunens styringsdokument. Bakgrunnen var at man ønsket en sterkere prioritering av enkelte arealområder.

Hadsel kommune er en av mange kommuner i Nordland med som har hatt nedgang i folketallet, det siste året har imidlertid dette stoppet opp og vi kan vente en svak økning i antall innbyggere. Kommunen arbeider for at denne utviklingen skal fortsette og da må all plan- og virksomhetsutvikling i kommunen, så langt det er mulig, etterleve kommunens visjon:

Med mulighetene i fokus skaper vi fremtiden

Hadsel kommune – i sentrum av øyriket Vesterålen og Lofoten – skal være en god kommune å bo i, med et godt tjenestetilbud, og et velfungerende kultur- og næringsliv som fundament.

Vi velger verdier som gir samhold, får fram skaperevnen, er engasjerende og synliggjør ansvar for vårt eget lokalsamfunn til beste for oss alle. Vi er et samfunn som tør å satse, er samlende, kreativ og som oppnår resultater. Vi er også en kommune hvor innbyggerne er tydelige, engasjerte, raus og viser respekt for hverandre. Våre verdier er;

Engasjert – Samlende – Kreativ – Raus og Effektiv

Områder i arealplanen for boliger, næringsområder, fritidsboliger, infrastrukturløsninger samt rekreasjonsområder bør gi grunnlag for vekst i kommunen de kommende årene. Det er viktig å ha gode boligområder med gode fri- og lekeområder for barn og unge. I tillegg til gode rekreasjonsarealer i de mest befolkningstette stedene i kommunen. I kommende planperiode er det lagt til rette for flere boenheter. I planen er det, så langt det har latt seg gjøre, tatt hensyn til klimaplanens intensjoner om å redusere transportbehovet ved å anlegge gang- og sykkelvegnett i tettstedene hvor en kan nå skole og annen tjenesteyting som gående eller syklende. I tillegg er hovedkonsentrasjonen av boligbygging lagt til de mest befolkningstette områdene.

Framtidige arealer til næringsformål inngår i hovedsak de områder som er utpekt som satsingsområder for næringsutvikling. Videre er det i planen lagt opp til å sikre virksomheten til de naturbaserte næringene. Dette gjelder spesielt jordbruk og havbruk. Dette er næringer som er arealkrevende, og det er behov for å sikre arealer i et langsiktig perspektiv.

I planen er det tatt hensyn til bruk og vern av sjø og vassdrag samt strandsonen ved at spredt bebyggelse er lagt 50 meter fra sjø og 100 meter fra anadrome vassdrag, blant annet for å bevare kantvegetasjonen langs vassdragene som grunnlag for å ivareta det biologiske mangfoldet.

Kommuneplanens arealdel skal bli kommunens styringsverktøy i behandlingen av nye reguleringsplaner og enkeltsøknader om tiltak i hele kommunen. Befolkningen og næringslivet skal oppleve forutsigbarhet i saksbehandlingen både i administrasjonen, og i de politiske organene.

Stokmarknes 10-04-2014

Kjell Børge Freiberg
Ordfører

Del I – Innledende del

Oppstart planarbeidet

Navn på plan/tiltak: Revisjon – kommuneplanens arealdel 2007 - 2017. Sist rullert og vedtatt i 2010	
Tiltakshaver: Hadsel kommune 76164000 postmottak@hadsel.kommune.no	
Stedsnavn: Hadsel	Styringsgruppe: Formannskapet Prosjektgruppe bestående av: Inger Hope – politiker Anders Samuelsen - politiker Johnny Karoliussen – Rådmann Knut Granlund – teknisk sjef/ Ketil Rønning – fungerende teknisk sjef Charles Johannessen - landbrukssjef Birgitte Aadal – landskapsarkitekt Hans Christian Haakonsen – kommuneplanlegger, saksbehandler arealplan.
Oppstartskonferanse: Vedtatt i kommunens styringsdokument 2012 om å iverksette rullering av arealplanen.	
Start kommunal saksbehandling: Februar 2012	Vedtaksdato: 10. April 2014. Mindre endringer vedtatt 12.juni 2014 og 18 september 2014.

Formål

Revisjon av arealplan – vedtatt 2010. Virketid for ny plan 2014 – 2026.

Målsetting med revisjonen av planen

Kommunestyret vedtok 15-12-2011 styringsdokument for perioden 2012-2015. Her ble følgende bestemt (sitat): «Kommunestyret vedtar å starte rullering av kommuneplanens arealdel. Arbeidet gjennomføres i løpet av 2012. Formannskapet er styringsgruppe der det etableres en prosjektgruppe hvor leder i plan/teknisk hovedutvalg, og en representant fra formannskapet deltar. Det delegeres til formannskapet å vedta endelig planprogram, der følgende temaer skal prioriteres: **Havbruksarealer, boarealer, næringsarealer, fritidsområder, reiseliv, NLF 1 områder m/spredt boligbygging, byggegrense sjø, flytebrygger og masseuttak**».

Styringsgruppa vedtok senere at revisjonen av kommuneplanens arealdel skulle være ferdigstilt og vedtatt i juni 2013. Imidlertid viste det seg at denne tidsfristen ikke holdt, og ny frist ble vedtatt til februar 2014.

Beskrivelse av planen

I plan- og bygningsloven (Pbl) § 11-5 står følgende (sitat): *Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen (kommuneplanens arealdel) som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Det kan utarbeides arealplaner for deler av kommunens område. Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene.*

Videre står her i Pbl § 1-1 (sitat): «Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser».

Planen skal, som følge av dette, gi en enklere og mer helhetlig saksbehandling i arealplanlegging og i bygge- og fradelingssaker.

Denne revisjonen har først og fremst vektlagt føringer gitt av kommunestyret i 2011, men man har også valgt å ta med enkelte andre tiltak der dette har vært formålstjenlig.

Overordnede føringer

Planstatus og føringer

Aktuelle lovverk og forskrifter:

Lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven).
Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)
Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)
Lov om veger (vegloven).
Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)
Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven).
Lov om kulturminner (kulturminneloven).
Lov om jord (jordloven).
Lov om luftfart (luftfartsloven).
Lov om erverv og utvinning av mineralressurser (mineralloven)
Lov om reindrift (reindriftsloven)
Lov om akvakultur (akvakulturloven).

Forskrift om konsekvensutredninger.
Forskrift om rammer for vannforvaltningen
Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK)

Lokale føringer

Kommuneplanens samfunnsdel legger føringer og retningslinjer for arealplanens formålsområder og tiltak.

Regionale føringer

Fylkesplanen for Nordland 2013 - 2025 med arealpolitiske retningslinjer skal legges til grunn for kommuneplanarbeidet. Fylkesdelplaner skal også legges til grunn for det lokale planarbeidet så langt de er relevante.

Nasjonale føringer

Mål og rammer for den nasjonale politikken blir blant annet formidlet i stortingsmeldinger, statlige planretningslinjer (tidligere rikspolitiske retningslinjer¹) og ulike rundskriv. Statlige planretningslinjer er ikke juridisk bindende for den enkelte grunneier, men er formell instruksjon til myndighetene, og skal legges til grunn i all planleggingsvirksomhet etter loven, og er samtidig viktige saksforutsetninger i enkeltaksbehandling etter loven.

Følgende statlige planretningslinjer/ rikspolitiske retningslinjer (RPR) er relevante for planlegging i Hadsel kommune:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging» vedtatt i Kgl. resolusjon 24-06-2011 med hjemmel i Pbl § 6-1
- RPR retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- RPR for samordnet areal- og transportplanlegging
- RPR for vernede vassdrag
- Statlige planretningslinjer for universell utforming
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene
- Rundskriv T-2/08: Om barn og planlegging
- Forskrift om rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre, vedtatt 27-07-2008
- Retningslinjer fra NVE nr. 2/2011 - Flom og skredfare i arealplaner.
- Norge universelt utformet 2025 - Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet 2009-2013

Følgende stortingsmeldinger ser Hadsel kommune som særlig relevante i kommuneplanleggingen:

- St.m. nr. 16 – "Folkehelsemeldingen" skal styrke folkehelseperspektivet i planleggingen
- St.m. nr. 29 (2011-2012) - Om samfunnssikkerhet.
- St.m. nr. 26 (2006-2007) – Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand
- St.m. nr. 23 (2001-2002) - Bedre miljø i by- og tettsteder
- St.m. nr. 25 (2004-2005) – Om regionalpolitikken
- St.m. nr. 40 (2002-2003) - Nedbygging av funksjonshemmedes barrierer
- St.m. nr. 16 (2004-2005) - Leve med kulturminner

Andre viktige dokumenter (listen er ikke uttømmende):

- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap: «Veileder – Samfunnssikkerhet i arealplanleggingen»
- Fylkesmannen i Nordland: «Strategisk plan for jordvern»
- Direktorat for kulturminneforvaltning: «Veileder - Kulturminner, kulturmiljøer og landskap» etter plan og bygningsloven.
- Nordland fylkeskommune – Regional plan for klimautfordringene i Nordland.
- Sametingets planveileder - Veileder for sikring av naturgrunnet for samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv ved planlegging etter plan- og bygningsloven (plandelen)

¹ De rikspolitiske retningslinjene som er gitt etter den gamle plan- og bygningsloven gjelder fortsatt.

Dagens situasjon – kjent bakgrunnskunnskap

Beskrivelse av antatte problemstillinger

Landskap, kulturmiljøer, natur, miljø og friluftsliv

LNFR – områder ("grønne" arealer), biologisk mangfold, kulturminner og kulturmiljø, inkl. samiske, jakt og fiske, bruk av viltfondsmidlene, kommunal avløpsplan og behandling av avfall anses ivaretatt i stor grad i gjeldende plan fra 2010, men med unntak av disse områdene:

Bruks- og vernehensyn i strandsonen

I planprosessen er i større grad vurdert utbygging og arealformål med utgangspunkt i lokale forhold, og hvilke behov og vern som skal legges til grunn for allmennhetens bruk av områdene til rekreasjon mv.

Friluftslivsinteresser

Kartlegging av friluftsområder ble iverksatt høsten 2012 som et prosjekt i regi av Vesterålen friluftsråd. Kartleggingen foretas i samråd med lokale og regionale myndigheter. En hadde planlagt at dette arbeidet skulle komme i gang tidligere slik at en kunne trekke veksler på innsamlede data i forbindelse med arealplanleggingen. Dessverre fikk man ikke dette til. Kommunen ønsker en enda sterkere og tydelig satsning på området, bl.a. fordi friluftsliv i ulike former har en viktig funksjon i et folkehelseperspektiv. Friluftsområder som ligger i gjeldende plan fra 2010 videreføres derfor med en mindre justering på Årnesan/Holmsnes friluftsområde. I tillegg er to friluftsområder på Langøya utvidet betraktelig, og her er også lagt inn hensynssoner i to områder langs sjø i det samme området.

Vann, vassdrag og energianlegg

I gjeldende plan fra 2010 er flom og annen fare knyttet til vassdrag vurdert, og ny gjennomgang er foretatt i forhold til de enkelte innkomne innspill. Som følge av økende fokus på ROS er her laget noen skjerpene bestemmelser i den nye planen.

Kommunestyret vedtok i 2009 en egen klima og energiplan i tråd med kommuneplanens intensjoner.

Næringsvirksomhet

Mulighetsområder for økt næringsvirksomhet:

I styringsdokumentet for perioden 2012-2015 er *havbruksarealer, næringsarealer, reiseliv og masseuttak* nevnt som prioriterte områder i forbindelse med revisjon av arealplanen. I tillegg er her nevnt i planen fra 2010 aktuelle næringer som det bør sees nærmere på, og som antas å være like aktuelle i dag:

Tradisjonelt jord- og skogbruk, landbruksrelatert reiseliv, lokal matforedling, grønn omsorg/Inn på tunet, småkraft, trebaserte næringer, bioenergi, kulturlandskap, oppdrett, fisk - og fiskeforedling, handel – og servicetilbud, reiseliv, industri, næringsutvikling i forhold til petroleumsvirksomhet, kompetansevirksomheter, og kulturbasert næringsutvikling.

Landbruket

Landbrukets betydning for bosetting er ivaretatt i gjeldende plan fra 2010. I tillegg må nevnes at man i 2012 vedtok temaplan for landbruk (landbruksplan). Man har i rulleringen valgt å avvise noen forslag som går på å utnytte dyrkbar mark til andre formål enn jordbruk, noe som viser at kommunen har et bevisst forhold til området.

Råstoffutvinning (masseuttak)

Områder til råstoffutvinning i hovedsak mineralressurser er i stor grad ivaretatt i gjeldende plan fra 2010. I Fiskebøl vil man nå benytte Kalvøya til masseuttak i forbindelse med utvidelse av industrivirksomheten. På Stokmarknes har man allerede aktiv drift i Brattåsen. Dette uttaket vil være i drift i mange år fremover og har potensiale i seg til å dekke store deler av behovet for masser. Videre ønsker man ny oppstart med utvidet drift av masseuttaket på Gjerstad. I tillegg er her avsatt et område nord for Teigan på Langøya som innehar et godt potensiale for uttak. Det er vedtatt at det skal utarbeides Temaplan for råstoffutvinning. Planen er dessverre ikke laget grunnet kapasitetsmessige problemer ved teknisk etat.

Fiskeri og havbruk

Hadsel har en betydelig fiskeri- og havbruksaktivitet som er drøftet i forhold til næringsutvikling og arealforvaltning. Her er fra før avsatt viktige fiskeområder i arealplanen, så også områder for akvakultur. I tillegg til dette er her vedtatt et landanlegg på Sandnes, samt et merdanlegg ved Brottøya. Kommunen er avhengig av en god dialog med næringen for å kunne tilrettelegge gode områder for havbruk.

Helse:

Folkehelsearbeid:

I hovedsak er dette område ivaretatt i planene fra 2007 og 2010. For nye områder skal også folkehelsearbeidet tas med i vurderingen, noe som også er gjort i større grad enn før ved vurderingen av de enkelte innspill. Folkehelse skal også være et overordnet- og gjennomgående tema i kommunale planer, jf. planstrategien for Hadsel kommune av 2013.

Drikkevannsforsyning:

Dette er ivaretatt i planen fra 2010

Barn og unges oppvekstmiljø

I hovedsak er dette område ivaretatt i planene fra 2007 og 2010. For nye områder skal barn og unges oppvekstmiljø tas med i vurderingen, og barn og unges representant i plan og byggesaker skal involveres. Også her har man vurdert området i større grad enn før.

Tilgjengelighet for alle (Universell utforming)

Universell utforming er uttrykk for en samfunnsverdi om likestilling. Ved å legge universell utforming til grunn for samfunnsutviklingen gir dette bedre og mer likestilte omgivelser for personer med nedsatt funksjonsevne. Dette området er styrket betydelig i planen. For nye områder åpne for allmenheten skal tilgjengelighet for alle tas med i vurderingen, jf. Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven) § 9. Råd for likestilling av funksjonshemmede skal involveres i plan- og byggesaker der området berøres. Hadsel kommune har involvert rådet i langt større grad enn før. Bl.a. gjennom arbeidet med ny reguleringsplan for Stokmarknes sentrum.

Samferdsel

I hovedsak er dette område ivaretatt i planene fra 2007 og 2010. For nye utbyggingsområder skal avkjørselsforhold og trafikksikkerhet underlegges nærmere vurderinger. Kommunen har en egen trafikksikkerhetsplan som skal rulleres i 2014.

Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)

Dette temaet er ivaretatt i planene fra 2007 og 2010. For nye utbyggingsområder skal temaet vurderes. I planen er området styrket ved at man i større grad har benyttet seg av tilgjengelige opplysninger. Blant annet har man tatt høyde for flomrisiko ved å sette en nedre byggegrense mot havet. Videre er skredfarlige områder angitt på eget temakart.

Infrastruktur og transport

Infrastruktur for transport består av 107 km kommunale, 100 km fylkes og 94 km riksveger. Havne- / kaianlegg i Stokmarknes, Melbu, Fiskebøl og på Hennes. Det er daglig kollektiv tilbud innad i kommunen og ut til nærmeste destinasjoner for videre transport ut av regionen. Den regionale småflyplassen (800 meter rullebane) ligger i kommunen, og hvor det planlegges utvidelser. Bredbåndsdekningen er på 95 %.

Grunnforhold, topografi, vegetasjon og klima

Grunnforhold

Berggrunnen i kommunen er grunnfjell som i hovedsak består av monzonittisk gneis, gneis, mangeritt og litt granitt. Bergarten er dannet i jordas urtid, prekambrium, for ca. 2800 millioner år siden. De er blant de eldste i landet. Grunnfjellet er fellesnavn på bergarter dannet i prekambrium.

Topografi

Hadsel kommune består av Hadseløya og deler av Langøya, Hinnøya og Austvågøya. På Hadseløya er det er brei strandlinje med fjell opp mot 650 meter. Det er stort innslag av myr på strandflatene. På Hinnøya og Austvågøya er ei smal strandflate avskjært med dype fjorder og høye fjell. Det høyeste er Møysalen (1266 meter). Trollfjorden, en smal fjord med stupbratte fjell, en kjent turistattraksjon.

Vegetasjon

Produktive skogarealer utgjør ca. 150 000 dekar, av dette utgjør barskogarealer ca. 20 000 dekar.

Klima

Klimaet i Hadsel er kystklima med kjølige og nedbørsrike somre og milde vintre, og med store variasjoner i nedbørsmengden. Årlig gjennomsnittsnedbør varierer fra 950 mm på Langøya til 1850 mm på Ulvøya i Raftsundet. Årsmiddeltemperaturen ligger på 4,2 grader, mens middeltemperaturen mai – september er 6,9 grader.

Prosess, saksgang og medvirkning

Planprosessen startet i 2005 med formål å ferdigstille ny kommuneplan for Hadsel. Denne ble vedtatt i juni 2007 etter en omfattende behandling med deltakelse fra administrative enheter i kommunen, politikere, fylkesmann og fylkeskommune, barn og unge som deltok i skolenes arbeidsverksted, egne arbeidsmøter med næringsaktører og lokalbefolkningen med deltakelse i åpne møter. Med bakgrunn i dette omfattende arbeidet har prosessen i forbindelse med revisjonen i 2010 og 2012 kun omhandlet invitasjon til alle om å sende inn innspill til planarbeidet, samt to folkemøter i denne rulleringen og møter med enkelte av de som har gitt innspill. Prosjektgruppa bestående av politikere og administrasjon har hatt egne arbeidsmøter i forkant av 1. gangs og 2.gangsbehandlingen. Det må også legges til at prosessen har vært kunngjort og omtalt i pressen, samt via kommunens hjemmesider med oppfordring til at innbyggerne bør engasjere seg. Antall innspill har økt i forhold til forrige revisjon noe som kan tyde på at arealplanen og betydningen av denne er gjort mer kjent.

Sakshistorikk / tidsplan

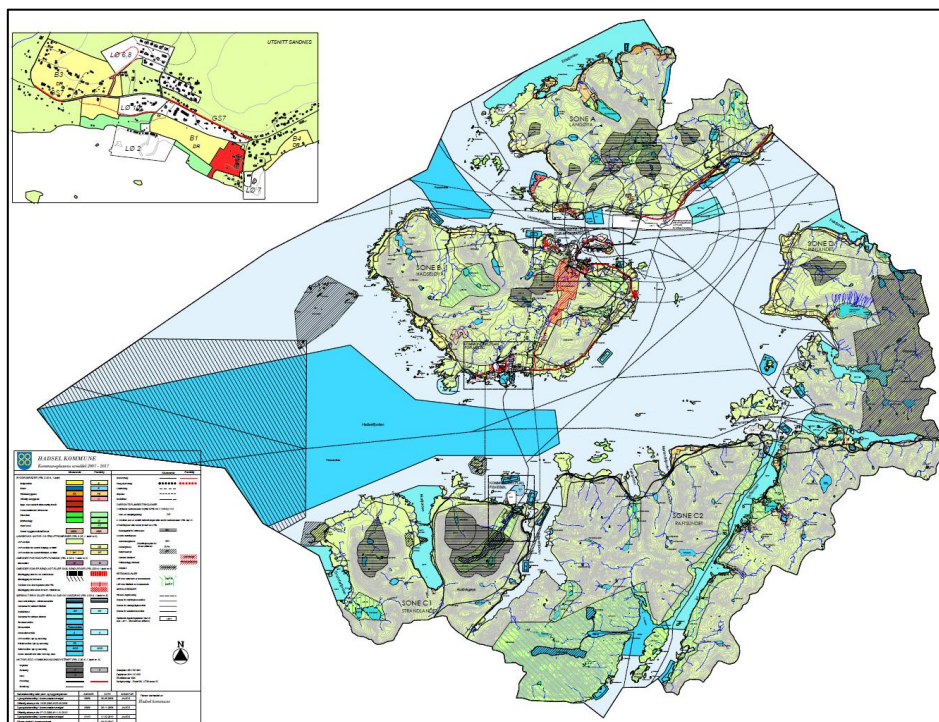
1	Skisse til planprogram	Plan og miljø	Februar 2012
2	Kunngjøring. Planprogram legges ut til offentlig ettersyn.	Plan og miljø Formannskap	Februar/ mars 2012
3	Fastsetting av planprogram	Formannskap	Juni 2012
4	Utarbeide forslag til kommuneplanens arealdel	Prosjektgruppe/ plan og miljø	Oktober - januar 2012
5	1.gangsbehandling: Arealdelen legges ut til off. ettersyn	Formannskap	Ca. 15. februar 2013
6	Samråd med offentlige sektormyndigheter om planforslag	Plan og miljø	Februar/ mars 2013
7	Høringsfrist		15. april 2013
8	Bearbeiding av merknader	Plan og miljø	Mai-august 2013
9	Møte i prosjektgruppa for arealplanen	Plan og miljø	august 2013
10	Dialogmøter med overordnet myndighet	Prosjektgruppa	Uke 36 2013
11	2.gangsbehandling: arealdelen legges ut til offentlig ettersyn	Formannskap	Uke 51
12	Høringsfrist		20.01.2014
13	Bearbeiding av merknader	Plan og miljø	Jan-mars2014
14	2.gangsbehandling	Formannskap	27.mars 2014
15	Sluttbehandling og vedtak av arealdelen	Kommunestyret	10. april. 2014



Bedriftene Skretting og Nordlaks på Børøya.
Foto: H.C. Haakonsen

Plankart, avgrensning av området

Planavgrensning gjelder kommunens grense mot Vågan, Lødingen, Sortland og Bø kommuner



Kommuneplanens arealdel består av:

Kommuneplankart for land og sjøarealer i målestokk 1: 50 000

Kommunedelplankart for Stokmarknes i målestokk 1:10000

Kommunedelplankart for Melbu i målestokk 1:10000

Kommunedelplankart for Fiskebøl i målestokk 1:10000

Tematisk kommuneplankart – skredområder i målestokk 1:50 000

Planbeskrivelse og rettslig bindende bestemmelser knyttet til planen med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-7 siste ledd.

Underliggende dokumenter:

Konsekvensvurdering – innkomne innspill

Merknadsbehandling 1. høringsrunde

Merknadsbehandling 2. høringsrunde

Del II – Planens samlede virkning for Hadsel

Planens antatte virkning/effekt

Arealformål i planen vil dekke etterspørselen for tomter til bolig og fritidsbolig, ervervsarealene vil dekke behovet til industri, forretning, kontorer samt reiselivsbaserte næringer. I tillegg har man bl.a. foretatt utvidelse av to friluftslivområder på Langøya, samt lagt inn hensynssone for friluftsliv på øvre deler av Børøya, og noen mindre områder for naturmiljø. Dette viser at man har, så langt det har latt seg gjøre, fulgt intensjonen i plan- og bygningslovens § 1-1 i forhold til bærekraft ved å se på forholdet mellom bruk og vern av områder.

Kommuneplanens arealdel skal være kommunens styringsverktøy i behandlingen av nye reguleringsplaner og enkeltsøknader om tiltak i hele kommunen. Befolkningen og næringslivet skal oppleve kvalitet og forutsigbarhet i saksbehandlingen både i administrasjonen, og i de politiske organene.

Vurdering i forhold til forskrift om konsekvensutredning

Det er utarbeidet konsekvensvurdering av nye tiltak i ny arealplan. Konsekvensvurderingene vedlegges som eget høringsdokument.

Viser til vedlagte konsekvensvurdering og merknadsbehandling av nye tiltak som gir følgende samlede effekt:

MILJØ	
Arkeologiske kulturminner, samiske kulturminner, krigsminner og nyere tids kulturminner.	<p>Samiske-, arkeologiske-, nyre tids- og krigsminner anses ivaretatt så langt det er mulig i gjeldende plan fra 2007 og 2010, og i konsekvensvurderinger av nye innspill til revidert arealplan. Det er imidlertid nødvendig med konkrete avklaringer når foreslåtte områder for gitt arealbruk skal saksbehandles i forhold til fradeling og byggesøknad.</p> <p>Samiske kulturminner I følge Sametinget er det registrert en mengde automatisk fredete samiske kulturminner (ikke kartfestet), men at det høyst sannsynlig finnes flere kulturminner som ikke ennå er registrert. Kommunen har, så langt det har latt seg gjøre og ut fra kjent kunnskap, tatt hensyn til denne type kulturminner.</p> <p>Arkeologiske kulturminner Det finnes en rekke registrerte kulturminner/ områder i kommunen som er automatisk fredet i h.h.t. kulturminneloven. I konsekvensvurderingen er det så lagt det er mulig kommentert om det finnes registreringer iht. databasen Askeladden og her er også innhentet noe lokalkunnskap samt informasjon fra skriftlig materiale.</p> <p>Krigsminner Rester av installasjoner finnes.</p> <p>Nyere tids kulturminner SEFRAK-registeret har vært et hjelpemiddel i planarbeidet, men det må likevel være et særlig fokus på temaet når nye området for utbygging planlegges.</p> <p>Oppsummering: Planen har tatt hensyn til automatiske fredete kulturminner. I tillegg har man også tatt hensyn til kulturmiljøer, eksempelvis på Kjerkåsen der foreslått område for boliger er justert betraktelig ned. I tillegg har man tatt vekk ervervsområde på Utbjørg med hensyn til kulturminner. I planen er 5 hensynssoner for kulturminner/miljø, hvorav to er nye: Svartsund i Raftssundet (dette falt, av tekniske årsaker, ut ved forrige rullering) og Hov/Bognes på Bitterstad som er helt nytt.</p>
Landskap, landskapstyper og estetikk	<p>Landskapstype Tindfjell og stedvis vid dalbunn på Austvåg- og Hinnøya, mens landskapsformen på Hadsel- og Langøya er noe mer avrundet + fjordpreg. Kulturlandskapsområder (områder som er påvirket av menneskelig aktivitet) i Hadsel kommune er egentlig det meste av kommunen. Strandlinjene i hele kommunen er stort sett påvirket av menneskelig aktivitet.</p> <p>Estetikk Raftssundet er et av flere områder i landet med høy status som turistmål. Området er også viktig som landskaps- og naturområde. Av den grunn må det settes krav til hvordan området skal utvikles i tiden som kommer. Det merkes allerede økt byggepress i forhold til fritidsbebyggelse og næringsvirksomhet relatert til reiseliv. Det er viktig å ivareta Raftssundets særpreg med bebyggelse plassert i grupper langs sundet, særlig på østsiden</p>

	<p>Vestsiden beholdes som naturområde (retningslinjeområde med hovedvekt på natur) hvor det åpnes for istandsetting og vedlikehold av etablerte bygningsmiljøer. Ved Raftsundet bru på Austvågøya er det naturlig å legge til rette for raste plass, og reiselivs anlegg. Det skal i forbindelse med all byggeplanlegging og etablering legges vekt på stedets særegenhet, byggeskikk og estetikk.</p> <p>Framtidig fritidsbebyggelse i Raftsundet skal i hovedsak lokaliseres til områder med eksisterende bygningsmiljøer i Raften, Tengelfjord, Kongsmark, Hanøy og Myrland.</p> <p>Oppsummering: Utbygginger fører alltid til at landskaper påvirkes. I planen har man så langt det er mulig prøvd å ivareta landskapstypene og estetikken ved at ny boligbygging bør harmonere med omgivelsene.</p>
<p>Naturverdi og biologisk mangfold</p>	<p>I konsekvensvurderingen er emnet så langt det er mulig vurdert i forhold til opplysninger i en rekke sentrale registre som f.eks. Naturbasen, samt ut opplysninger innhentet fra lokalbefolkningen og diverse skriftlig materiale. I noen områder er det registrert forekomster som kan komme i konflikt med utbyggingstiltaket, og dette er kommentert i konsekvensvurderingen.</p> <p>Vurdering i forhold til naturmangfoldloven (kapittel 2) §§ 8 – 12: Kapittel II omfatter flere prinsipper som skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, jf. Nml § 7. Prinsippene er fastsatt i lovens § 8 til 12. Det er krav om at vurderingen av disse prinsippene skal fremgå av beslutningen i saker hvor loven kommer til anvendelse. Dette innebærer at kommunen må vurdere hvordan det nye forslaget til arealplan forholder seg til disse prinsippene. Dette avsnittet er denne vurderingen.</p> <p>Kommunen mener at naturmangfoldlovens § 11 til 12 er ivaretatt i arealplanen ved at kostnadene ved en evt. miljøforringelse som hovedregel skal bæres av tiltakshaver – så også at tiltak drives med driftsmetoder og teknikker som skåner naturmangfoldet. Arealplanen krever i mange tilfeller reguleringsplaner hvor slikt må hensynstas.</p> <p>Det følger av naturmangfoldloven § 8, første ledd, at avgjørelser som påvirker naturmangfoldet så langt som det er rimelig skal bygge på vitenskapelig kunnskap. Denne skal omfatte artenes bestandssituasjon, naturtypens utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i forhold sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. I kunnskapsgrunnlaget for arealplanen inngår følgende: Data innhentet fra offentlige databaser som er vurdert lokalt, planer, rapporter og muntlige uttalelser. Kildene står på siste side i dokumentet</p> <p>Konsekvensvurdering. Der det offentlige kunnskapsgrunnlaget har vært vurdert som manglende har vi innhentet muntlige vurderinger fra lokale kjentfolk. Naturmangfoldet, på generelt grunnlag, kan komme under noe press som følge av ny plan men noe vesentlig skade i forhold til naturmangfoldet kan ikke påvises fra kommunens side. Vi vurderer kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig.</p> <p>Føre-var prinsippet i Nml § 9 sier at når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha på naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Det følger videre av naturmangfoldloven at hvis det foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for unngå treffe en beslutning. Som redegjort ovenfor, finner kommunen kunnskapsgrunnlaget som tilfredsstillende. Kommunen vurderer det derfor slik at arealplanen ikke medfører risiko for vesentlig skade på naturmangfoldet.</p> <p>Naturmangfoldloven sier i § 10 at påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Kommunen har vurdert planens konsekvenser i forhold til økosystemtilpasning og samlet belastning i forhold til planens strategier. Vurderingen i forhold til nml § 10 på et overordnet strategisk nivå. Dette skal likevel være innenfor en bærekraftig ramme, med god balanse mellom vern og bruk. Kommunen konkluderer derfor med at selv om strategiene i planen kan sette naturmangfoldet under press, så er hensynet til økosystemtilpasning og samlet belastning ivaretatt så lenge dette skjer innenfor en bærekraftig ramme.</p> <p>Oppsummering: Kommunen konkluderer med at planen er i tråd med prinsippene i naturmangfoldloven § 8 til 12, dermed er naturmangfoldlovens kapittel II om bærekraftig bruk ivaretatt.</p>

	<p>Videre må nevnes at 16 vassdrag med anadrome fiskeslag er avsatt som hensynssone med planbestemmelse som går på byggeforbud fra vannkant og 100 meter ut. Nye hensynssoner for naturmiljø tatt med bl.a. er området rundt Skjervøyan justert og hensynssone på Fleines/Skaga mot strandsonen og holmer/skjær utenfor tatt med. Naturverdiene og det biologiske mangfold vil i mer eller mindre grad bli påvirket ved utbygginger. Derfor har kommunen gjennomført omfattende og grundige analyser i konsekvensvurderingen med tanke på at man i størst mulig grad kan skåne naturen.</p>
Strandsonen	<p>Tilgjengeligheten til strandsonen er ofte begrenset av jordbruksdriften. Byggeavstanden fra strandsonen er regulert i planbestemmelsene hvor unntaket fra 100 meters kravet er avklart. I ny arealplan er utbyggingstiltakene spredt bebyggelse og nye områder for akvakultur vurdert i forhold til strandsoneproblematikken. Når det gjelder byggeavstand fra strandsonen for spredt bebyggelse er dette regulert i planbestemmelsene med byggeforbud i en sone på 50 meter fra definert strandlinje. På Fleines og i området Årnesan/Holmsnes er imidlertid byggegrensen satt til 100 meter i forhold til konkrete tiltak for å verne strandsonen i best mulig grad, og samtidig sørge for at områdene er best mulig tilgjengelig for allmenn bruk.</p> <p>Oppsummering: Vurdering av strandsonen i forhold til hvert enkelt byggetiltak er i stor grad gjort. Imidlertid er her i liten grad kartlagt den funksjonelle strandsonen i Hadsel, dvs. den sonen der sjø og land står i et innbyrdes forhold til hverandre.</p>
Støy, luftkvalitet og forurenset grunn	<p>Støy Det knytter seg støyproblematikk til enkelte tiltak som veier, masseuttak og skytebaner som må løses. Vi har kun hensynssone, støy ved flyplassen. Det bør tas sikte på å utrede emnet ytterligere ved neste rullering.</p> <p>Luftkvalitet/støv I klimaplanen er transport sammen med landbruk beskrevet som de største produsentene av utslipp av klimagasser. Transportsektoren vil også være produsent av støv i deler av året. I tillegg knytter det seg støvproblematikk i tilknytning til masseuttakene, noe som må fanges opp i reguleringsplanene. Lukt kan i forekomme i perioder fra bedrifter i Stokmarknesområdet.</p> <p>Forurenset grunn/sedimenter Tidligere avfallsdeponier er registrert i områdene Innbjørg, Gulstad, Hadselåsen og ved Lillebørøya. Alle disse er under overvåking av fylkesmannen. Utover disse er det ikke registret forurenset grunn som kan ha betydning for Hadselsamfunnet.</p> <p>Oppsummering: Støysoner rundt flyplassen er tatt med i planen. Foruten dette er her ikke definert andre støysoner i arealplanen. Støy, og støvproblematikk er først og fremst aktuelt i reguleringsplaner.</p>
Naturressurser	
Dyrka mark	<p>De viktigste og sentrale områder for landbruk på Hadsel- og Austvågøya har fortsatt status som LNFR-områder med hovedvekt på landbruksdrift. Det er fra før åpnet for spredt bebyggelse i noen områder på Langøya, Hadseløya og på Hennes og Kvitnes. Kommunal landbruksmyndighet er konsultert i forhold til aktuelle innspill og disse er godkjent, justert eller frarådet.</p> <p>Oppsummering: I planen har man i stor grad tatt hensyn til dyrka eller dyrkbar mark. Foreslått boligområde på Holmsnes på nedersiden av Holmsneskrysset er tatt ut. Foreslått område til utleiehytter på Gjerstad er tatt ut, og hyttetiltak i Morfjorden er justert med hensyn til landbruksinteressene.</p>
Beiteområder	<p>Kommunal landbruksmyndighet er konsultert i forhold til aktuelle innspill og disse er godkjent, justert eller frarådet. Beiteområdene vil i liten grad berøres av planen.</p>
Skog/ kulturskog	<p>Emnet er vurdert og planen vil i begrenset grad påvirke slike områder.</p>
Fiskeri	<p>Planen inneholder kun et nytt tiltak i sjø, nærmere bestemt ny akvakulturvirkosomhet ved Brottøya. Dette kan komme i konflikt med gyte- og oppvekstområde for villfisk, og en nærmere avklaring av dette forventes i forbindelse med konsesjonssøknaden. En har for</p>

	<p>øvrig ikke tatt stilling til andre fiskeområder i planen. Imidlertid har en omdefinert de fleste akvakulturområder til enbruksområder etter anbefaling fra overordnet myndighet.</p>
Reindrift	<p>Reinbeitedistriktet i Hadsel knytter seg til Hinnøya. En har oppnådd enighet med det lokale reindrifststyret vedrørende nye foreslåtte tiltak. Et av forslagene, hytteområde på Storå, er tatt ut fordi dette ligger i trekkleia for rein. Planen vil i liten grad påvirke reindriftsinteressene i negativ retning.</p>
Mineralske ressurser	<p>Norges geologiske undersøkelse (NGU) har skrevet en ressursrapport i 2011 der de analyserer byggråstoffsituasjonen for Hadsel (sitat): «Hadsel kommune har 30 registrerte sand- og grusforekomster, 9 pukkeforekomster og 2 steintippforekomster. Det er mindre, sporadiske uttak i 5 sand- og grusforekomst og 1 steintippforekomst. Det er bare to forekomster som er volumberegnet og disse er beregnet å inneholde 0,23 mill. m³. De andre forekomstene er små, har usikker utbredelse og begrensede egenskaper til tekniske formål. Av forskjellige årsaker er de utnyttbare mengdene betydelig mindre enn det totale volum. For å få et mer realistisk bilde over utnyttbare ressurser har NGU utarbeidet en generell modell for beregningen av forekomstenes totale og utnyttbare volum. Ved bruk av denne modellen for reduisering av volum vil de utnyttbare mengdene til byggetekniske formål være ca. 0,14 mill. m³, en reduksjon på 38%. Ressursknapphet på sand og grus og krav til byggeråstoff gjør at pukk fra fast fjell brukes i stadig større grad til forskjellige formål. De viktigste forekomstene er pukkeverkene 512 Brattåsen i kontinuerlig drift og 533 Gjerstad i sporadisk drift. Et mål i forvaltningen av grus- og pukkeforekomstene er å sikre tilgangen til disse ressursene i framtida og hindre at viktige forekomster båndlegges av arealbruk som utelukker framtidig utnyttelse. For å skille mellom forekomstene, og gi et faglig grunnlag for kommunens behandling av grus og pukk i arealplanarbeidet, har NGU vurdert alle forekomstene og foretatt en klassifisering etter hvor viktige de er i forsyningen av byggeråstoff. Forekomstene er klassifisert som meget viktige, viktige, lite viktige og ikke vurdert. I tillegg er spesielt viktige forekomster registrert som henholdsvis nasjonalt- eller regionalt viktige.</p> <p>Kommunen ser et klart behov for masser i fremtiden og det er da viktig at Hadselsamfunnet har tilgang på lokale masser. Derfor er her lagt opp til videre drift ved de to største masseuttakene som er klassifisert av NGU som meget viktige.</p>
Samfunn	
Risiko- og sårbarhet	<p>ROS-analyse foretatt i forhold til hvert enkelt innspill. Ved denne runden er hensynet til skredområder spesielt vurdert, og noen innspill er derfor justert i forhold til aktsomhetskart fra NGI samt ut fra lokal kunnskap. Planen er derfor styrket på dette området. Videre vises det til «Regional plan – klimautfordringene i Nordland 2011-2020» som gir rammer for den lokale planleggingen.</p> <p>Planen har fått et betydelig fokus på området: En omfattende kvikkleirekartlegging er gjennomført: Bygging i potensielt farlige områder pålegges geoteknisk vurdering. Øvrige områder under marin strandsone anbefales slik vurdering. Eget skredkart laget for snø- og steinskred og skal være veiledende i byggesaksbehandlingen. En rekke innspill er justert i forhold til skredfaren, to er tatt ut (spredt fritidsbebyggelse i Falkfjorden og Grunnfjørdfjorden). Det innføres minstehøyde for bygging over havet, tilsvarende 3,5 meter over havnivå 0, NGO 1954 slik at man hensyntar springflo/ flom i større grad.</p>
Rekreasjon/ friluftsliv	<p>I planen er det så langt det er mulig tatt hensyn til tettstedsnære friluftsområder som daglig benyttes til utflukter for barn og unge og i skole og barnehagesammenheng. I planprogrammet hadde en lagt opp til at planprosessen skulle dra nytte av innsamlede opplysninger Vesterålen friluftsråd fikk i hende i forbindelse med friluftskartleggingen i Vesterålen. Dessverre er dette prosjektet forsinket, noe som har medført at man ikke kom så langt som man hadde ønsket på området i forhold til arealplanen. På den andre siden må nevnes at nåværende plan på ingen måte er svak på området:</p> <p>Et nytt område for friluftsliv på Langøya mellom Ytre Straumfjorden og Fallet, samt betraktelig utvidelse av to områder på Langøya, Langvassdalen og Kjørstadvatnet. Båndlagt friluftsområde på Årnesan/ Holmsnes foreslås redusert til fordel for hyttebebyggelse. Det er opprettet ny hensynssone for friluftsliv i øvre deler av Børøya for å sikre området som utfartsområde for befolkningen. I tillegg finnes en rekke områder for friluftsliv i planen fra før.</p>
Hytte/ fritidsbebyggelse	<p>Planen legger opp til en betydelig satsning på hytter og flytebrygger. 24 nye områder/ utvidelse av eksisterende hytteområder for spredt fritidsbebyggelse tilsvarende minimum 69 hytter. 8 nye naustområder, 21 nye flytebrygger og 5 nye båthavner. En har lagt vekt på foretting av hyttebebyggelse, og flerbruk av flytebrygger.</p>

Næringsliv og sysselsetting	Planen legger opp til en betydelig satsning på næringsliv og sysselsetting. 5 nye områder foreslås, bl.a. utvidelse av industriområdet på Børøya ytterligere. 4 nye områder båndlagt til fremtidig næringsformål, 3 av disse på Innlandet og et på Melbu vest. I tillegg har en båndlagt område i sykehusbukta som også har et fremtidig potensiale.
Kommunikasjon/ transport	Det er ikke lagt opp til nye transport- og kommunikasjonssystemer i ny arealplan.
Trafikksikkerhet	Planen legger opp til økt fokus på gående og syklende i tilknytning til nye boligområder. Her bør gjennomføres trafikkanalyser før nye områder bygges ut, noe som er nytt i den nye planen. Disse analysene skal si noe om evt. tiltak og utbedringer som må iverksettes for å bedre trafikksikkerheten f.eks. gang- og sykkelveier. Ny gang og sykkelvei på Fiskebøl, samt på Børøya ved industriområdet er tatt med.
Barn og unge	Planen berører barn og unges interesser i høyeste grad ved at her bl.a. er lagt opp til økning i boligområder. Vi har hatt en nær dialog med barn- og unges representant i plansaker, og en har imøtekommet en del synspunkter som har fremkommet.
Tilgjengelighet/ universell utforming	Planen legger opp til et betydelig fokus på universell utforming gjennom ulike planbestemmelser. Planbestemmelsene ivaretar kravet til hvordan dette tema skal behandles videre i plan- og byggesaksbehandling. Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet, og bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av alle. Råd for likestilling av funksjonshemmede er konsultert og har også kommet med sin vurdering i forhold til planen.
Bosetting	Planen legger opp til en betydelig satsning på nye boligområder i sentrumsområdene/ sentrumsnære områder rundt Sandnes, Stokmarknes, Melbu og Fiskebøl. 16 nye boligområder, og 4 kombinert områder der også boliger tillates. Til sammen legges det opp til 421 boliger i de nye områdene. Det er viktig å legge merke til at områdene som er foreslått har ulike egenskaper, og kvaliteter slik at man kan møte ulike behov. I perifere områder er her foreslått 6 nye områder for spredt boligbygging. I flg. fylkesprognoser.no (driftet av Pandagruppen, som representerer alle fylkeskommunene i Norge). vil Hadselsamfunnet ha behov for 955 boenheter frem til 2030. Den nye arealplanen vil, m.h.h.t. antall boliger i nye- og eksisterende boligområder fyller dette behovet.
By- og tettsted	Folk flytter til byer og tettsteder, og det er derfor naturlig at planen tar hensyn til dette ved at her satses både nye sentrumsnære boligområder og områder for ny næringsvirksomhet.
Klima, energi og vann	I planbestemmelsen er det stilt følgende krav til energibruk i nye boliger, yrkes- og offentlige bygg: <i>I boliger, yrkes- og offentlige bygg skal det etableres alternative energikilder i tillegg til elektrisitet. Dette skal reguleres i reguleringsplanens planbestemmelser som skal legge føringer for alternative energikilder. Det skal vurderes forbud mot bare elektrisk oppvarming i nye boliger. Følgende alternative energikilder skal vurderes:</i> <ul style="list-style-type: none"> - Økt bruk av varmepumper - Økt bruk av miljøvennlig vedfyring - Ny bebyggelse skal tilrettelegges for bruk av vannbåren oppvarming - Alle offentlige bygg skal utbygges med vannbåren oppvarming slik at oppvarmingsbehovet kan dekkes av nye fornybare energikilder (NFE) Klima- og energiplan for Hadsel er utarbeidet.
Helse	Man har lagt ut nye friluftsområder som kan sees positivt i et folkehelseperspektiv.
Kommunal tjenesteyting	Planen er her identisk med foregående plan.

Revidert arealplan for 2014-2026 bygger på mottatte innspill, merknader og tematiske vurderinger i forhold til virkningene, målsetningene, retningslinjene, lokalpolitiske føringer og føringer fra overordnet myndighet.

Alle mottatte innspill og forslag til endret arealformål og forslag til utbyggingstiltak er behandlet og presentert i vedlegg til planen.

Ved revisjon av kommuneplanens arealdel er det tatt inn nye utbyggingstiltak, og utvidelse av allerede eksisterende områder. Dette er arealer til bolig- og fritidsbebyggelse, arealer for næringsutvikling både på land og i sjø. Videre er småbåthavner, naust og noen flytebrygger og idrettsanlegg innarbeidet i arealplanen.

Det er gjennomført en overordnet konsekvensvurdering på disse arealene og utbyggingstiltakene med bakgrunn i en forhåndsbestemt metodikk, som også benyttes av de fleste andre kommuner. Det er tatt utgangspunkt i tilgjengelig og lokal kunnskap innenfor kulturmiljøer og minner, vilt, biologisk mangfold, landbruk, landskap, friluftsliv, trafikksikkerhet og tilgjengelig informasjon om skred- / rasfare og grunnforhold. Nye utbyggingsområder og tiltak vil i store trekk ikke bidra til de store negative konsekvenser for miljø, naturressurser og samfunn. Det er imidlertid i noen områder hvor konflikt kan oppstå. Dette er beskrevet i konsekvensvurderingen.

Det er imidlertid viktig at det legges til rette for en balansert utvikling som ivaretar behovet for å trygge og sikre arbeidsplasser, og samtidig legge til rette for en offensiv næringsutvikling samt attraktive bomiljøer hvor både fritidsaktiviteter og behovet for rekreasjon kan utøves.

Del III - AREALPLANBESKRIVELSE

Arealforvaltning

Utfordringer i planperioden – forholdet til visjonen

Visjonen skal lede oss til å se mulighetene og skape fremtiden. Dette vil bli en utfordring i arealforvaltningen. Utviklingen i befolkningen de siste årene har gitt en nedgang, imidlertid ser dette ut til å snu. Dersom vi legger SSBs middelvekst til grunn, ligger Hadsel an til å få en vekst i folke mengden fra 2012-2016 på 169 personer og frem til 2020 med 310 personer. Befolkningsveksten medfører at arealforvaltningen må være offensiv og ekspansiv i forhold til tilrettelegging av både bolig- og næringsarealer. Spesielt attraktive boligtomter må prioriteres.

Utbyggingsprinsipper

Utbygging i Hadsel skal i hovedsak skje lang en akse knyttet opp mot linjen fra Fiskebøl/Melbu, via Stokmarknes om Sandnes/Skagen mot Sortland grense. Det største potensialet til vekst vil ventelig være i området rundt kommunesenteret Stokmarknes. Det er etter åpningen av Lofotens fastlandsforbindelse fremstått nye utfordringer som følge av endrede hovedlinjer i kommunikasjonssystemet. Dette kan man til en viss grad motvirke med større offentlig medvirkning ved tilrettelegging av nye utbyggingsområder. Der det ansees hensiktsmessig skal kommunen kunne inngå samarbeid med private aktører for å sikre utbygging.

Grønnstruktur og beliggenhet ved sjøen

Hadsel kommune er en kommune med gammel historikk. Felles for de fleste tettstedene langs kysten er at virksomhet har vært nært knyttet opp mot strandlinjen og havet. Dette er tilfelle også i vår kommune, og kan fortsatt legges til grunn for planlegging i neste planperiode. Det er likevel viktig å sikre tilgang til sjøen for alle ved å etablere en tilstrekkelig grønnstruktur og friområder knyttet opp mot boligområdene.

Boligbehov

Boligbyggingen har de seneste årene vært moderat. Dette har flere årsaker, og er knyttet opp mot samfunnsutviklingen generelt. Landsdelen og regionen har over flere år opplevd at folk flytter, og at folketallet går ned. Dette ga mindre etterspørsel etter boliger, og byggeaktiviteten gikk ned. I tillegg har kostnadene økt, samtidig som det har vært begrenset tilgang på trygge arbeidsplasser. Dette setter større krav til kommunen som tilrettelegger av attraktive boligområder for alle grupper, og spesielt unge i etableringsfasen. Det må derfor legges til rette områder som gir muligheter for valg av ulike hustyper og størrelser, og at det samtidig ivaretas trygge forhold for barnefamilier som etterspør gode lekemuligheter og sikker fremkommelighet.

I Hadsel merker man større interesse for flerleilighetshus enn eneboliger som kan bl.a. forklares med at disse ofte er rimeligere. I tillegg er et slikt alternativ attraktivt for godt voksne mennesker som ønsker mindre forpliktelser med å eie egen bolig. Det er også tydelig at entreprenørene satser på dette markedet, noe vi registrerer skjer her i kommunen. Planlegging av nye boligområder må ta hensyn til dette ved å legge til rette for mer konsentrert bebyggelse. Dette gir flere mennesker på mindre areal, og behovet for tilliggende friområder blir større. Kilde: Hadsel kommune - Oversikt over boligarealer i og rundt kommunens tettsteder, status pr. oktober 2013 samt www.fylkesprognoser.no.

Fortetting med kvalitet

Endret samfunnsstruktur, med mer ferie og fritid, gjør at flere, også godt voksne mennesker ønsker mindre forpliktelser med det å eie egen bolig. Dette gjør at det har vært en tendens til at stadig flere ønsker å bo i leilighetskompleks med felles vaktmestertjeneste og vedlikehold. Dette er en utvikling som også er registrert i vår kommune, og som det ser ut til også vil fortsette neste planperiode. Det er derfor viktig å ha dette med ved vurdering og valg av tilrettelegging og utbyggingsområder.

I planperioden planlegges gjennomført en kartlegging og vurdering i hvilke bolig- og sentrumsområder som kan være aktuelle som områder for fortetting og utnyttning av arealressursene.

Utbyggingsområder til boligformål

Kommuneplanutvalget vedtok i møte 29.01.09 følgende kriterier for området:

Med grunnlag i tilgjengelig tilbud på tomter i vedtatte utbyggingsområder tas det ikke inn nye områder for boligbebyggelse i kommende planperiode. I styringsdokumentet for perioden 2012-2015 vedtatt den 15-12-2011 har kommunestyret imidlertid bestemt at boarealer skal prioriteres. I planprogrammet står (sitat): «Det er et økende behov for boligtomter». Med bakgrunn i dette har kommunen gått inn for nye boligområder basert på innkomne innspill, samt ut fra egne vurderinger.

Samlet vil tilgjengelig areal til tomteformål i planperioden omfatte ca. 1050 boenheter i tettbygde strøk. Antall enheter kan synes høyt sammenlignet med de seneste års utvikling, men det ansees som viktig at det er avsatt tilstrekkelig areal for fremtidig utvikling også utover planperioden. Avsatte områder vil danne grunnlag for de vurderinger som skal gjøres i forbindelse med økonomiplan hvert år. Her vil det bli anbefalt hvilke områder som skal opparbeides og klargjøres i løpet av økonomiplanperioden.

Områder for spredt boligbygging er avsatt i store deler av kommunen. De største lokasjonene finner man på Innlandet og Hadseløya. På Innlandet har man foreslått mindre utvidelser i forhold til dagens områder. På Hadseløya ingen utvidelser. Større konsentrasjoner av spredt boligbebyggelse i landbruksområder søkes avklart særskilt ved behov.

Næringsområder

I kommuneplanens samfunnsdel står at en av utviklingsstrategiene man har er at man skal sikre tilgang til næringsarealer, noe som også ble gitt prioritet i styringsdokumentet for perioden 2012-2015. Industriområdet på Børøya, Nordnes havn, Gulstadøya, Melbu havn, et mindre område vest for Aker Seafoods, Fiskebøl samt i området Hennes ansees som viktige områder. Spesielt har man merket etterspørsel fra næringslivet om næringsarealer på Stokmarknes.

Utbyggingsområde til fritidsboliger

Kommuneplanutvalget har i møte 29.01.09 vedtatt følgende kriterier for fritidsbebyggelse: *Med grunnlag i tilgjengelig tilbud på tomter i vedtatte utbyggingsområder tas det ikke inn nye områder for fritidsbebyggelse i kommende planperiode.* I styringsdokumentet for perioden 2012-2015 vedtatt den 15-12-2011 har kommunestyret imidlertid bestemt at fritidsområder skal prioriteres. Med bakgrunn i dette har kommunen laget planen basert på innkomne innspill, samt ut fra egne vurderinger.

Kystsonen

I 100-metersbeltet langs sjøen gjelder et generelt forbud mot fradeling- og bygging. Unntatt er Raftsundets østside (Hinnøya) der forbudssonen er på 50 m, samt i områder for spredt bebyggelse. Friluftsområder søkes sikret på Langøya med tilknytning området ved Holmsnes/Ånesan, samt Hersandvollen vest for Melbu. For øvrig videreføres gjeldende arealdel med retningslinjeområder hvor friluftinteressene er dominerende. I samsvar med akvakulturnæringsens innspill er gjeldende akvakulturlokalteter oppdatert.

Småbåthavner

Småbåthavner er lokalisert til Sandnes, delområdene Stokmarknes; på Børøya og i Tømmervik, og på Melbu i tilknytning til Gulstadøyas vestsida. Område til småbåthavn er regulert i tilknytning til Fiskebøl industriområde. Videre er anlagt en større småbåthavn i Hennes havn. I siste arealdel ble etter innspill avsatt områder til formålet i Gjerstad, Vik/Kallsnes, Grønning samt utvidelse i Stokmarknes. Her er innkommet innspill om å etablere småbåthavn på Steiro, i Breivik, Myrlandsfjorden, Kongselv og Tennfjorden. I tillegg ønsker Stokmarknes båtforening å utvide sin båthavn ytterligere.

Flytebrygger

I styringsdokumentet for perioden 2012-2015 gis dette området prioritet. Hadsel kommune ønsker å ha en liberal holdning på området, samtidig som man også her må ha en forsvarlig arealforvaltning slik som anvist i kommuneplanens samfunnsdel. Forvaltningspraksis fra kommunen sin side har til nå vært at man anbefaler og oppmuntrer til fellesanlegg der flere brukere går sammen om ei brygge. Denne praksisen vil videreføres for å spare strandsonen i størst mulig grad for inngrep. I områder som er avsatt til spredt bolig- og fritidsbebyggelse vil det være naturlig at man har vurdert forholdet til både flytebrygger og naust, og at man må påregne slike typer anlegg. I LNFR-områder vil en måtte søke om dispensasjon da disse områdene i utgangspunktet kun kan utbygges i forhold til stedsbunden næring. Forvaltningspraksisen må således være streng, og saksforholdene må være velbegrunnet for å imøtekomme dispensasjonssøknadene.

I mange tilfeller har kommunen krevd detaljregulering for flytebrygger, noe som man ønsker å myke opp spesielt i forhold til mindre anlegg. Reguleringsplaner er ofte et fordyrende element, og en kan heller søke avklaringer på viktige forhold gjennom å bruke bestemmelser i arealplanen ved vurdering av byggesøknadene, noe som her er tatt med. Det må presiseres at kommunen fremdeles må stille strenge krav i forhold til anleggets utforming, plassering, vær, vind og sjøforhold. Man må ikke komme i den situasjon at man godkjenner tiltak som kan sette liv og helse i fare og/eller medfører miljø- og naturmessige konsekvenser av negativ art.

Bevaringsområder, bygnings- og bygningsmiljø

Kulturvern har i inneværende planperiode ikke fått nødvendig oppmerksomhet. Av den grunn er det ikke gjennomført tiltak med sikte på å sikre kulturarven for fremtiden. Det har den seneste tid vært flere saker i Stokmarknes sentrum, der det er behov for avklaring i forhold til bygningsvern. Vernespørsmålet må avklares gjennom utarbeidelse av sentrumsplanen for Stokmarknes. Det samme må gjøres i forhold til andre delplaner som en finner hensiktsmessig å behandle.

Bevaringsområder, natur- og friluftsområder

Natur- og friluftsområder søkes videreført fra nåværende arealdel. Områder som ikke påregnes regulert til natur- og friluftsområder, gis arealformål retningslinjeområde uten rettsvirkning, men vil likevel være retningsgivende for arealforvaltningen. Dette gjelder blant annet vestsiden av Raftsundet, samt flere områder som er gitt planstatus LNFR-N560, LNFR-N530, FS og NOS, dvs. landbruk, natur og friluftsområder med hovedvekt på henholdsvis natur og friluftsliv, friluftsområde i sjø (FS) og naturområde i sjø (NOS). Videre er områdene Ånesan og Hersandvollen båndlagt med sikte på sikring som friluftsområder.

Risiko og sårbarhet

Ethvert utbyggingstiltak av en viss størrelse stiller krav til gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse. Dette forutsettes gjennomført i samsvar med nedfelte retningslinjer på området, og i samarbeid med Fylkesmannens Beredkapsavdeling samt med utgangspunkt i fylkeskommunens regionale plan for klimautfordringene i Nordland 2011-2020.

Kulturminner og kulturmiljøer

Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen, jr. § 3, 1. ledd:

"Ingen må - uten at det er lovlig etter § 8 -sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjømmeautomatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje."

Jr. § 8, 1.ledd:

"Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til adressaten."

Vedkommende myndighet er Kultur- og miljøavdelingen, Nordland fylkeskommune eller Sametinget for eventuelle samiske kulturminner.

Oversikt over automatisk fredete kulturminner finnes på internettdatabasen Kulturminnesøk som er en speiling av Askeladden-basen, og er således tilgjengelig for almenheten. Disse dataene er importert i kommunens GIS-verktøy, benyttes som en del av byggesaksbehandlingen slik at man kan unngå konflikt med kulturminnene. I planen har man for hvert enkelt innspill tatt hensyn til registrerte kulturminner, og også påpekt at utbyggere må være aktsomme i områder der det fra før finnes kjente registreringer med tanke på muligheten for at det finnes flere av denne typen som ikke er registrert.

Plansoner

Kommuneplanens oversiktsplan består av følgende plansoner:

Plansone A – Langøya

Plansone B – Hadseløya - unntatt Stokmarknes, Melbu og Fiskebøl som omfattes av egne delplaner

Plansone C1 – Strandlandet

Plansone C2 – Raftsundet

Plansone D – Innlandet

*Hvite felt med bokstaver og nr. omfatter gjeldende reguleringsplaner.
(Eks. LØ 11- gjelder reguleringsplan for Stokmarknes lufthavn).*

Del IV – PLANBESTEMMELSER

Formålet med arealplanen

Den overordnede hensikt med arealplanen er, i flg. plan og bygningsloven § 11-5, å vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Arealplanen skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse hvor det framgår hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk, er ivaretatt.

Arealplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, og bør omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen. Den skal ta utgangspunkt i den kommunale planstrategien og legge retningslinjer og pålegg fra statlige og regionale myndigheter til grunn, jf. Plb § 11-1 annet ledd.

4.0 Arealdelens innhold

4.1 Kommuneplanens arealdel består av:

- Kommuneplankart for land og sjøarealer i målestokk 1: 50 000
- Kommunedelplankart for Stokmarknes i målestokk 1:10000
- Kommunedelplankart for Melbu i målestokk 1:10000
- Kommunedelplankart for Fiskebøl i målestokk 1:10000
- Planbeskrivelse
- Rettslig bindende bestemmelser knyttet til planen med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-7, siste ledd, jf. §§ 11-9, 10 og 11.
- Konsekvensvurdering

Planbestemmelsene er innrammet, og er hjemlet i plan og bygningslov (PBL) fra 27. juni 2008, med følgende unntak som skal følge plan og bygningslov (PBL) fra 1. juli 2009:

- a) Plankrav - Kap 12, § 12-1 til 12-15 i ny PBL.
- b) Dispensasjonsbehandling - Kap 19, § 19-1 til 19-4 i ny PBL.
- c) Restriksjonsplan for Stokmarknes lufthavn – hensynssone – Kap 11, § 11-8.

Øvrig tekst er av opplysende og forklarende karakter, og vil være retningsgivende for kommunens saksbehandling i arealplan-, bygge- og fradelingssaker.

4.2 Rettsvirkning

4.2.1 Bestemmelser

Arealdelen har rettsvirkning etter plan- og bygningslovens § 11-6. Dette vil si at oppføring av bygg, anlegg, terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom samt annen virksomhet og endring av arealbruk etter Pbl § 1-6 ikke skal skje i strid med de arealformål, planbestemmelser og hensynssoner som er vist i planen med hjemmel i Pbl § 11-7.

Planen får etter dette virkning for ny ervervs-, bolig- og fritidsbebyggelse, uttak av sand og grus, mineraler, bruk av sjøarealer og lignende. Dvs. tiltak som skal reguleres eller ha byggetillatelse eller meldeplikt etter plan- og bygningsloven.

4.2.2 Forholdet til eksisterende planer. (Pbl § 1-5, siste ledd)

Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse.

Områder med videreførte planer fremgår av plankartet merket med hvitt felt og IDnr for gjeldende plan.

4.3 Fellesbestemmelser for planområdet

Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel (Pbl § 11-9)

Kommunen kan uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel om:

1. krav om reguleringsplan for visse arealer eller for visse tiltak, herunder at det skal foreligge områderegulering før detaljregulering kan vedtas,
2. innholdet i utbyggingsavtaler, jf. § 17-2,
3. krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning, avløp, veg og annen transport i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak, herunder forbud mot eller påbud om slike løsninger, og krav til det enkelte anlegg, jf. § 18-1. Det kan også gis bestemmelse om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse, jf. § 27-5,
4. rekkefølgekrav for å sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur, grønnstruktur før områder tas i bruk og tidspunkt for når områder kan tas i bruk til bygge- og anleggsformål, herunder rekkefølgen på utbyggingen,
5. byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, herunder om universell utforming, leke-, ute- og oppholdsplasser, skilt og reklame, parkering, frikjøp av parkeringsplasser etter § 28-7 og utnyttning av boligmassen etter § 31-6,
6. miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder om midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg,
7. hensyn som skal tas til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø,
8. forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, herunder bestemmelser om miljøoppfølging og -overvåking.

Generelle retningslinjer:

1. I byggesaksbehandlingen skal flom, erosjon og ras / skred vurderes – også i mindre vannveier og kjente problemer med overvannshåndtering. Det skal tas hensyn til heving av havnivået, stormflo og til "ekstremvær" i utsatte områder i all framtidig planlegging og byggesaksbehandling. Det vises til «Regional plan – klimautfordringene i Nordland 2011-2020» som er den regionale rammen for den lokale byggesaksbehandlingen.
 - I områder under marin grense der faren for kvikkleire ikke er vurdert, skal her gjennomføres geoteknisk vurdering av kvikkleirefaren i dertil angitte områder, som vist i de påfølgende oversiktstabeller. Dette gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplan, eller ved enkeltsaksbehandling der det ikke er plankrav. Dersom det påvises kvikkleire må områdestabiliteten vurderes.
 - I øvrige områder under marin grense angitt i de påfølgende oversiktstabellene anbefales geoteknisk vurdering.
 - I områder som ikke er angitt i arealplanen til utbygging og som man ønsker å bygge ut skal her legges til grunn løsmassekartet til NGU ved vurdering av om området skal eller bør underlegges geoteknisk vurdering. Områder med tynn strand/ havavsetning samt områder med tykk havavsetning må som hovedregel vurderes.
 - Geoteknisk vurdering eller undersøkelse må utføres av dertil kvalifisert personell.

2. I plan- byggesaksbehandlingen skal forholdet til kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap kartlegges, avklares og hensyntas i størst mulig grad. Det vises til Plan og bygningsloven § 11-9 nr. 7.
3. Byggegrenser, jf § 29 i vegloven:
Langs offentlig veg skal det vere byggegrenser fastsette med heimel i denne lova, dersom ikkje anna følgjer av arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven. Byggegrensene skal ta vare på dei krava som ein må ha til vegsystemet og til trafikken og til miljøet på eigedom som grenser opp til vegen og medverke til å ta vare på miljøomsyn og andre samfunnsomsyn.

Gjeldende byggegrenser i uregulerte strøk etter vegloven er:

- 50 m fra senterlinje europaveg og fylkesvei.
- 15 m fra senterlinje kommunal veg

Det er en klar sammenheng mellom ulykkessituasjonen og graden av randbebyggelse og private avkjørsler langs en vegstrekning. Videre gir økt randbebyggelse langs viktige veger redusert transportstandard i form av nedsatt fartsgrense, flere stopp og mer køkjøring. Statens vegvesen praktiserer derfor en restriktiv holdning til avkjørsler og boligbygging langs de viktigste vegene både av trafiksikkerhetsmessige årsaker, men også for å sikre framkommeligheten.

All vegplanlegging skjer nå etter plan- og bygningsloven. Samtidig har vegvesenet fått myndighet til å kreve at bestemmelser om holdninger til avkjørselssøknader skal tas inn i kommuneplanens arealdel. Holdningsklassene langs riks- og fylkesveger legges til grunn i planleggingen. Klassene viser ansvarlige myndigheters holdning til etablering av nye avkjørsler og utvidelse av eksisterende langs følgende vegstrekninger i Hadsel kommune:

- E10 og Fv 82 — Meget streng holdning
- Fv 868 (Kongselv), 881 (Ytre del av Hadseløya), 882, 885 (Sandnes), 888 (Fiskebøl), 889 (Helgenes/Lonkan) og ~~893~~ 822 (Innlandet) og 892 (Flyplassen)— Lite streng holdning
- Meget streng holdning betyr i prinsippet at vegen skal være avkjørselsfri. Holdningen gjelder også for driftsavgjørsler. Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler tillates kun etter stadfestet reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter vegloven.
- Lite streng holdning. Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at tekniske krav til avkjørselsutformingen oppfylles. Hvor forholdene ligger til rette kan atkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

Rekkefølgebestemmelser for utbygging, tekniske anlegg og tjenester, (Pbl § 11-9, pkt.4):

- I områder avsatt til utbyggingsformål skal vann- og avløp, elektrisitetsforsyning, ROS-analyse, hensynet til kulturminner, naturverdier og biologisk mangfold, universell utforming, uteoppholds- og lekearealer, veinett, herunder tilgjengelighet og trafiksikre forhold for funksjonshemmede, gående og syklende, være avklart og vurdert før utbygging kan finne sted.
- Det stilles krav om en faglig vurdering av fare knyttet til usikre grunnforhold under marin grense ved utarbeidelse av reguleringsplaner.

4.4 Byggeområder (PBL § 11-7, nr 1)

4.4.1 Boliger

Generelle retningslinjer:

- Sentrumsnære områder innenfor en radius på 4 km. bør utnyttes effektivt, ved at fortettingsmulighetene bør utnyttes før tettstedene utvides.
- Estetikk og kvalitet skal vektlegges i utbyggingen.
- Nye boligområder bør
 - i. skje på områder som er godt egnet med hensyn til sol, utsikt og godt lokalklima
 - ii. utnytte i størst mulig grad eksisterende infrastruktur som veg, vann, avløp, og strøm.
 - iii. ha god forbindelse til friområder og lekeplasser i nærområdet samt friluftsområder.
 - iv. ha nærhet til service og tjenestetilbud som skole, barnehage, forretninger m.m.
 - v. tilrettelegges for trygg skolevei, samt gode og trafikksikre avkjørsler

I kommuneplanens arealdel er det avmerket B-områder hvor ny boligbebyggelse er tillatt.				
Eksisterende områder:				
Områdenr	Områdenavn	Ant. enheter	Plan-krav	Merknader
BOLIGER:				
Sandnes				
B1	Sandnes I – vest for skolen	18	DR	<i>Eneboliger. Geoteknisk vurdering anbefales</i>
B3	Holmsnes	10	DR	<i>Eneboliger. Geoteknisk vurdering anbefales</i>
B4	Sandnes IV (øst for Sandnes skole)	6	DR	<i>Enebolig, rekkehus. Geoteknisk vurdering anbefales</i>
Stokmarknes				
B5	Børøya, øst	24	DR	<i>Eneboliger. Geoteknisk vurdering kreves.</i>
B8	Tømmervikbruket	30	DR	<i>Leilighetsbygg max 4 etg., hvorav 1. etg. skal disponeres til parkering. Geoteknisk vurdering anbefales</i>
B11	Søndre II	2	DR	<i>Enebolig. Geoteknisk vurdering anbefales</i>
B12	Lille Børøya	30	DR	<i>Tomter / enheter. To- og firemannsbolig. Geoteknisk vurdering anbefales</i>
B13	Andvågen	50	DR	<i>Eneboliger, to- og firemannsbolig. Geoteknisk vurdering anbefales</i>
Melbu				
B14	Gulstad I	1	DR	<i>Enebolig. Geoteknisk vurdering anbefales</i>
B15	Gulstad II	5	DR	<i>Eneboliger. Geoteknisk vurdering anbefales</i>
B16	Gulstad III	4-5	DR	<i>Eneboliger. Geoteknisk vurdering anbefales</i>
B18	Haug I (NØ for gravplass)	5	DR	<i>Eneboliger. Geoteknisk vurdering anbefales</i>
B19	Haug II (51/23)	2	DR	<i>Eneboliger. Geoteknisk vurdering anbefales</i>
PARK/TURVEG:				
PT1	Osen Miljøpark, Melbu		DR	<i>Området planlegges tilrettelagt som rekreasjonsområde for lokalbefolkningen og besøkende, og skal inngå som en del av planlagt kyststi.</i>

ANNET BYGGEOMRÅDE:				
Områdenr	Områdenavn	Ant. enheter	Plan-krav	Merknader
AB2	Børøya, bruddet	Ca. 30	DR	<i>Boliger, erverv og offentlig bebyggelse. Se for øvrig pkt. 8. Geoteknisk vurdering anbefales</i>
AB4	Søndre, Stokmarknes	10	DR	<i>Leiligheter, kontor og lagerbygg. Geoteknisk vurdering anbefales</i>
Nye områder:				
Områdenr	Områdenavn	Ant. enheter	Plan-krav	Merknader
BOLIGER				
Sandnes				
B4 (utvidelse)	Sandnes IV (øst for Sandnes skole)	Ca. 5	DR	<i>Gnr.: 76/36, 76/8 og 76/32. Geoteknisk vurdering anbefales</i>
B20	Sandnes VI – Sandnesåsen	Ca. 15	DR	<i>Gnr.: 76/6. Geoteknisk vurdering anbefales</i>
B21	Sandnes VII – Sandnesåsen	Ca. 5	DR	<i>Gnr.: 76/6. Geoteknisk vurdering anbefales</i>
B38	Sandnes – Sandnesåsen	2	DR	<i>Gnr.: 76/13. Geoteknisk vurdering anbefales</i>
Melbu				
B23	Gulstadøya, Neptunveien	6	DR	<i>Geoteknisk vurdering kreves.</i>
B37	Fjøsåsen	Ukjent	DR	
Stokmarknes				

AB6	Børøya, nord	Ukjent	DR	Boliger/ kontor. Geoteknisk vurdering anbefales
AB7	Sandnes	Ukjent	DR	Barnehage/ butikk. Geoteknisk vurdering anbefales
AB8	Fjellveien	Ca. 10	DR	Boliger, og evt. barnehage
B24	Børøya, Børøytoppen I	Ca. 30	OR/DR	Boliger. Se for øvrig pkt. 8. Terrenget er kupert og variert. En områderegulerings-plan må svare på hvor det er mest hensiktsmessig å etablere boliger og vei uten at kostnadene blir urimelig høye.
B35	Børøya, Børøytoppen II	Ca. 30	DR	Boliger. Se for øvrig pkt. 8. Geoteknisk vurdering anbefales
B28	Kjerkåsen	Ca. 50	DR	Boliger.
B29	Halla	Ca. 30	DR	Boliger. Geoteknisk vurdering anbefales
B30	Grønnåsen	Ca. 3-4	DR	Boliger. Geoteknisk vurdering anbefales
B31	Mangsteinodden	Ca. 100	DR	Boliger. Geoteknisk vurdering kreves.
B32	Lappvika/Rishaugen	Ca. 50	DR	Bolig. Geoteknisk vurdering kreves.er
Fiskebøl				
B25	Fiskebøl I	15	DR	Eneboliger/fritidsboliger. Geoteknisk vurdering anbefales
Raftssundet				
AB9	Raftssund bru	Ukjent	DR	Hus, hytter og servicebygg. Geoteknisk vurdering anbefales
Innlandet				
B26	Henneshøgda	32	DR	14 eneboliger og 18 hytter. Geoteknisk vurdering anbefales

Plankrav hjemlet i ny PBL fra 01.07.2009, § 12-3: DR= Detaljregulering K = Kommuneplan

Følgende vilkår må oppfylles før byggetiltak kan godkjennes:

- I boligområdene kan det føres opp **eneboliger, flerleilighetsbygg, blokkbebyggelse, garasjer og uthus**.
- Prinsippet om **universell utforming** skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte område og byggetiltak (Pbl §§ 1-1, femte ledd og 11-9, pkt. 5 samt 29-3 med tilhørende teknisk forskrift og veiledning samt Norsk standard (NS 11001-2:2009 Boliger). Plikten til universell utforming gjelder tiltak rettet i forhold til allmennheten, jf. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven § 9.
- I boliger skal det etableres **alternative energikilder** i tillegg til elektrisitet. Dette skal reguleres i reguleringsplanens planbestemmelser som skal legge føringer for alternative energikilder. Følgende alternative energikilder skal vurderes:
 - Økt bruk av varmepumper
 - Økt bruk av miljøvennlig vedfyring
 - Ny bebyggelse skal tilrettelegges for bruk av vannbåren oppvarming
 - Alle offentlige bygg skal utbygges med vannbåren oppvarming slik at oppvarmingsbehovet kan dekket av nye fornybare energikilder (NFE)
- Uteoppholdsarealer** samt **lekearealer** (Pbl § 11-9, pkt. 5)
 - Uteoppholdsarealer:
Minste privat uteoppholdsareal pr.bolig er 400 kvm for frittliggende småhus. For sammenbygde småhus er minste private uteoppholdsareal 150 kvm. Arealer som gjøres tilgjengelig for allmennheten skal være universelt utformet.
 - Leke og oppholdsarealer:
For eiendom som bygges ut med 5 boenheter eller mer skal det avsettes felles leke- og oppholdsarealer, nærlekeplass med størrelse på min. 200 kvm. For hver 20. boenhet skal det etableres områdelekeplass på min. 1500 kvm. Denne skal tilrettelegges for varierte aktiviteter som ball-lek, aking, sykling og lignende. Arealene skal være universelt utformet.
- Ved bygging av ny frittstående **garasje** på boligeiendom i allerede regulerte områder eller områder som skal reguleres må utformingen harmonere med bolighuset. Det bør brukes samme kledning, takteking, belistning, beslag m.m. – og takvinkelen bør ikke være brattere enn på bolighuset. Bygget må kun benyttes til garasje eller bod, ikke til beboelse. Det tillates samlet bruksareal eller bebygd areal på inntil 70 m², avhengig av avstand til øvrig bebyggelse på eiendommen og grenser til naboeiendommer. Det vises til plan og bygningsloven § 29-4 og tilhørende teknisk forskrift med veiledning utgitt av Kommunal- og Arbeidsdepartementet og Miljøverndepartementet.
- Nederste **kotehøyde mot havet** for fremtidig bebyggelse settes til 3,5 meter i forhold til 0-nivået definert som NN1954.
- For byggeområdet PT1 – Osen Miljøpark skal miljøanalyse/rapport fremlegges som en del av plankravet
- Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner for boligområder skal forholdet til **gående og syklende** vurderes. Vegnormaler og håndbøker fra Statens vegvesen skal brukes som grunnlag for denne planlegging. For B24 og B35 på Børøya gjelder følgende vilkår: Ved videre utbygging av boligområder skal trafikale konsekvenser utredes (trafikkanalyse) og foreligges Statens vegvesen som grunnlag for å vurdere hvilke tiltak som er påkrevd. Aktuelle tiltak forutsettes etablert ved utbygging og skal knyttes som rekkefølgebestemmelse til reguleringsplaner.

4.4.2 Erverv (Pbl § 11-7 nr. 1)

I kommuneplanens arealdel er det avmerket E-områder hvor nye arealer til flere formål er tillatt. Utbyggingstiltaket er nærmere definert i merknaden til oppført lokalisering.				
Eksisterende områder				
Områdenr	Områdenavn	Antall enheter	Plan krav	Merknader
E1	Bitterstad smoltanlegg		DR	
E3	Børøya Næringspark (industriområdet)		DR	Utvidelse mot øst. Utvidelsesomfanget avklares i reguleringsplanprosessen. Avsatt areal kan disponeres til industri, forretning, kontorer, lager. Geoteknisk vurdering kreves.
E5	Børøya syd		DR	Avsatt areal kan disponeres til industri, forretning, kontorer, lager. Geoteknisk vurdering anbefales
E6	Lillebørøya, Stokmarknes		DR	Avsatt areal kan disponeres til industri, forretning, kontor, lager. Geoteknisk vurdering anbefales
E8	Gulstadøya industripark		DR	Avsatt areal kan disponeres til industri, forretning, kontorer, lager, og eventuelt reiselivsbasert næring. Geoteknisk vurdering kreves. Arkeologisk vurdering av landområde kreves.
E10	Fiskebøl		DR	Avsatt areal kan disponeres til industri, forretning, kontor, lager. Geoteknisk vurdering anbefales
E11	Raften		DR	Campingplass. Geoteknisk vurdering anbefales
E12	Kongsmark		DR	Campingplass. Geoteknisk vurdering anbefales
E13	Djuphamn, Raftsundet		DR	Reiselivsbygg. Eventuelt kun fritidsbebyggelse dersom reiselivsbyggingen ikke kan realiseres. Ved kun fritidsbebyggelse kan atkomst fra sjøen vurderes godkjent. Geoteknisk vurdering anbefales
E15	Trollfjorden			Tunnel fra Is- til Trollfjordvandet
E16	Trollfjorden			Tunnel + bekk fra Blåskavl- til Isvatnet.
Nye områder:				
E3 (utvidelse)	Børøya Næringspark		DR	Utvidelse videre østover mot brufoten. Utvidelsen tenkes som forlengelse av allerede pågående reguleringsplanarbeid. Båndlegges til evt. fremtidig industriområde. Geoteknisk vurdering anbefales
E12 (utvidelse)	Kongsmark		DR	Campingplass. Geoteknisk vurdering anbefales
E19	Helgenes		DR	Etablering av flerbruksbygg, servicebygg, rorbuer og flytebrygge. Geoteknisk vurdering kreves.
E24	Søndre		DR	Eksisterende område. Er tidligere ikke gitt et unikt områdenummer. Derfor er denne med. Geoteknisk vurdering anbefales
E25	Fiskebøl – industriområde		DR	Utvidelse av regulert industriområde mot vest. Geoteknisk vurdering anbefales
Plankrav hjemlet i ny PBL fra 01.07.2009 § 12-3: DR= Detaljregulering K = Kommuneplan				
Følgende vilkår må oppfylles før byggetiltak kan godkjennes:				
1. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte område og byggetiltak (Pbl §§ 1-1, femte ledd og 11-9, pkt. 5 samt 29-3 med tilhørende teknisk forskrift og veiledning samt Norsk standard (NS 11001-1:2009 Arbeids- og publikumsbygninger).				
2. I yrkesbygg skal det etableres alternative energikilder i tillegg til elektrisitet. Dette skal reguleres i reguleringsplanens planbestemmelser som skal legge føringer for alternative energikilder. Følgende alternative energikilder skal vurderes:				
2.1. Økt bruk av varmepumper				
2.2. Ny bebyggelse skal tilrettelegges for bruk av vannbåren oppvarming				
2.3. Alle offentlige bygg skal utbygges med vannbåren oppvarming slik at oppvarmingsbehovet kan dekkes av nye fornybare energikilder (NFE)				
3. Nederste kotehøyde mot havet for fremtidig bebyggelse settes til 3,5 meter i forhold til 0-nivået definert som NN1954				

4.4.3 Fritidsbebyggelse (Pbl § 11-7 nr. 1)

I kommuneplanens arealdel er det avmerket FB-områder hvor ny fritidsbebyggelse er tillatt.				
Eksisterende områder:				
Områdenr	Områdenavn	Antall enheter	Plan krav	Merknader
FB1	Grytingsdalen	3	DR	Geoteknisk vurdering anbefales
FB3	Straumfjorden / Fallet	5	-	Eksisterende felt - resttomter
FB5	Kjørstad	5	DR	
FB6	Utbjørg	6-9	DR	Geoteknisk vurdering anbefales

FB12	Djuphamn	15	DR	Se formål reiselivsanelegg (E13)
FB13	Hanøy	4-5	DR	Omfatter 4-5 enheter + område for parkering. Geoteknisk vurdering anbefales
Nye områder:				
FB15	Holmsnes	4	DR	Geoteknisk vurdering kreves.
FB16	Morfjorden	6	DR	Gnr. 34/1 og 11. Geoteknisk vurdering anbefales
Plankrav hjemlet i ny PBL fra 01.07.2009 § 12-3: DR= Detaljregulering K= Kommuneplan				
Følgende vilkår må være oppfylt før fritidsbebyggelse kan godkjennes:				
<ol style="list-style-type: none"> 1. Sikret lovlig atkomst til bebygde områder, herunder til fritidsbolig 2. Godkjent avkjørsel 3. Dersom det legges inn vann skal det sikres tilfredsstillende avløpsforhold. 4. Bygningen skal tilpasses stedlige omgivelser ved valg av materialer og farge 5. Bebyggelsen og atkomstvei skal tilpasses omkringliggende kulturlandskap, eksisterende bebyggelse og tomtens naturgitte forhold. 6. Der hvor naust (N) er tillatt oppført skal størrelsen fastsettes til max. 40 kvm med mønehøyde på max 4 meter. 7. Nederste kotehøyde mot havet for fremtidig fritidsbebyggelse settes til 3,5 meter i forhold til 0-nivået definert som NN1954. 				



Fritidsbebyggelse i Grunnfjorden
Foto: H.C.Haakonsen

4.4.4 Offentlig bebyggelse (Pbl § 11-7 nr. 1)

I kommuneplanens arealdel er det avmerket O-områder hvor ny offentlig bebyggelse er tillatt. Ingen nyoppføringer. K er kirkegård, en nyoppføring.				
Eksisterende områder:				
Områdenr	Områdenavn	Antall enheter	Plan krav	Merknader
K1	Melbu kirkegård			<i>Utvidelse av kirkegården</i>
<i>Plankrav hjemlet i ny PBL fra 01.07.2009 § 12-3: DR= Detaljregulering K = Kommuneplan</i>				
Følgende vilkår må være oppfylt før offentlig bebyggelse kan godkjennes:				
1. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte område og byggetiltak (Pbl §§ 1-1, femte ledd og 11-9, pkt. 5 samt 29-3 med tilhørende teknisk forskrift og veiledning samt Norsk standard (NS 11001-1:2009 Arbeids- og publikumsbygninger).				
2. I yrkesbygg skal det etableres alternative energikilder i tillegg til elektrisitet. Dette skal reguleres i reguleringsplanens planbestemmelser som skal legge føringer for alternative energikilder. Følgende alternative energikilder skal vurderes:				
a. <i>Økt bruk av varmepumper</i>				
b. <i>Ny bebyggelse skal tilrettelegges for bruk av vannbåren oppvarming</i>				
c. <i>Alle offentlige bygg skal utbygges med vannbåren oppvarming slik at oppvarmingsbehovet kan dekkes av nye fornybare energikilder (NFE)</i>				
3. Frittstående garasjer: Det tillates samlet bruksareal eller bebygd areal på inntil 70 m ² , avhengig av avstand til øvrig bebyggelse på eiendommen og grenser til naboeiendommer. Det vises til plan og bygningsloven § 29-4 og tilhørende teknisk forskrift med veiledning utgitt av Kommunal- og Arbeidsdepartementet og Miljøverndepartementet.				
4. Nederste kotehøyde mot havet for fremtidig bebyggelse settes til 3,5 meter i forhold til 0-nivået definert som NN1954.				

4.4.5 Idrettsanlegg (Pbl § 11-7 nr. 1)

I kommuneplanens arealdel er det avmerket IA -områder hvor bygging av idrettsanlegg er tillatt.			
Eksisterende områder:			
Områdenr	Områdenavn	Plan krav	Merknader
IA1	Husbydalen	DR	<i>Motorcrossbaneanlegg</i>
IA2	Storbrekka, Melbu	DR	<i>Skyteanlegg – flerbruk</i>
<i>Plankrav hjemlet i ny PBL fra 01.07.2009 § 12-3: DR= Detaljregulering K = Kommuneplan</i>			
Følgende vilkår må være oppfylt før byggetillatelse kan godkjennes:			
1. Nederste kotehøyde mot havet for fremtidig anleggsbebyggelse settes til 3,5 meter i forhold til 0-nivået definert som NN1954.			

4.4.6 Naustbebyggelse (Pbl § 11-7 nr. 1)

Generelle retningslinjer:

- Som hovedregel skal naustbebyggelse konsentreres i nærheten av områder for bolig og fritidsbebyggelse.
- I områder der det er behov for flere naust skal disse i størst mulig grad samles.
- Estetik, kvalitet, tilpassing til landskapet, og strandsonen skal vektlegges i utbyggingen.

I kommuneplanens arealdel er det avmerket N -områder hvor naustbebyggelse er tillatt. De fleste områdene for naustbebyggelse er hjemlet i tidligere jordskifte.				
Områdenr	Områdenavn	Antall enheter	Plan krav	Merknader
N1	Kobbogen	5	DR	
N3	Kvalsøy - I	5	K	<i>Hjemlet i tidligere jordskifte</i>
N4	Kvalsøy – II	5	K	<i>Hjemlet i tidligere jordskifte</i>
N5	Fleines	6	K	<i>Hjemlet i tidligere jordskifte</i>
N6	Kalsnes	5	K	<i>Hjemlet i tidligere jordskifte</i>
N7	Holmsnes I	4	DR	

N8	Holmsnes II	6	K	Hjemlet i tidligere jordskifte
N9	Tømmervik	6	DR	
N10	Brevik	5	K	Hjemlet i tidligere jordskifte
N11	Melbu	20	K	Hjemlet i tidligere jordskifte
N12	Klakk	5	K	Hjemlet i tidligere jordskifte
N13	Sand	4	K	Hjemlet i tidligere jordskifte
N14	Sommarhus – I	6	K	Hjemlet i tidligere jordskifte
N15	Sommarhus – II	7	K	Hjemlet i tidligere jordskifte
N16	Strønstad – I	9	K	Hjemlet i tidligere jordskifte
N17	Strønstad – II	7	K	Hjemlet i tidligere jordskifte
N18	Brubrekka	2	K	
N19	Raften	5	K	Hjemlet i tidligere jordskifte
N20	Tengelfjord – I	5	DR	Gbnr 12/6
N21	Tengelfjord – II	4	K	Hjemlet i tidligere jordskifte
N22	Tengelfjord – III	6	K	Hjemlet i tidligere jordskifte
N23	Årnes - I	2	K	
N24	Årnes - II	3	K	
N25	Kongselv	5	K	Hjemlet i tidligere jordskifte
N26	Storå	4	DR	
N27	Ingelsfjord	5	DR	
N28	Helgenes	7	K	Hjemlet i tidligere jordskifte
N29	Kartnes	7	K	Hjemlet i tidligere jordskifte

Nye bygg:

N30	Ongstadnesset	1	K	Gnr. 50/6
N31	Ongstadstranda	1	K	Gnr.: 50/6
N32	Vassvik	1	K	Gnr. 56/5
N33	Bergvik	4	DR	Gnr. 66/20. Gjelder også badeplass.
N34	Utbjørnesset	3	DR	Gnr.:46/3. Del av anlegg. Derfor DR.
N35	Årnøya	6	DR	Gnr. 30/1 & 2. Del av hyttebebyggelseområde. Derfor DR.
N36	Børøya – øst	Ca. 10	DR	Utvidelse.
N37	Slotnesbøgen	1	K	Gnr.: 97/1

Plankrav hjemlet i ny PBL fra 01.07.2009 § 12-3: DR= Detaljregulering K = Kommuneplan

Følgende vilkår må oppfylles før byggetiltak kan godkjennes:

1. Der hvor naust (N) er tillatt oppført skal størrelsen fastsettes til max 40 kvm med mønehøyde på max 4 meter.
2. Det tillates ikke kombinerte naust/fritidsboliger
3. Bestemmelse om nedre kotehøyde mot havet gjelder ikke naust.



Naust på Sandnes.
Foto: H.C. Haakonsen

4.5 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift, LNFR områder. PBL § 11-7, nr 5

4.5.1 Underformål:

Bestemmelsen i ny plan- og bygningslov har to underformål gitt i bokstav a) og b):

- a) **Rene LNFR-områder:** Områder for landbruk, natur, friluftsliv og reindrift der det bare er tillatt å iverksette tiltak knyttet til stedsbunden næring som f.eks. landbruksaktivitet eller tilretteleggingstiltak for friluftsliv.
- b) **LNFR-områder med spredt utbygging:** Omfatter areal i LNFR områder der man tillater f.eks. spredt bolig, og hyttebebyggelse.

4.5.2 Opplysende retningslinjer, dispensasjonsbehandling:

Bygge- og anleggsvirksomhet utover det som er knyttet til stedsbunden næring er ikke tillatt. Søknad om slik virksomhet må derfor behandles som dispensasjonssak etter plan- og bygningsloven 01.07.2009, (§ 19-1, 2, 3 og 4.

Retningslinjer for dispensasjonsbehandling

Søknad om dispensasjon fra plan, plankrav, og forbud skal behandles etter plan og bygningsloven § 19-1, 2, 3 og 4.

1. *Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21–3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1–8.*
2. *Myndigheten til å gi dispensasjon tilligger kommunen. Dersom det er nødvendig for å ivareta nasjonale eller viktige regionale interesser og hensyn i nærmere angitte deler av strandsonen eller fjellområder, kan Kongen i forskrift legge myndigheten til å gi dispensasjon fra bestemte planer, eller for bestemte typer tiltak, midlertidig til regionalt eller statlig organ.*
3. *Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempe etter en samlet vurdering. Det forutsettes at kommunen må ha saklig grunn for ikke å dispensere. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler. Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1–8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker. I LNFR-områdene er det hensynet til jord- og skogbruk, friluftsliv og allmennhetens frie ferdsel, biologisk mangfold, vilt, miljø, kulturminner, kulturlandskap og landskapsestetiske hensyn som er sentrale. Videre vil andre hensyn som planlovgivningen skal ivareta være relevante i dispensasjonsvurderingen: Trafikksikkerhet, vann- og avløp, elektrisitet og infrastruktur for øvrig osv.*

LNFR områder er områder som er særlig viktige med tanke på kulturlandskap, biologisk mangfold og landbruk. Kommunens målsetting er å skjerme disse områdene mot utbygging, for å bevare sammenhengende jordbruksarealer og randsoner, og ivareta det helhetlige kulturlandskapet.

Det tillates oppføring av skogsbu i LNF-områder. Følgende retningslinjer skal gjelde:

- *Behovsdokumentasjon skal kreves, herunder:*
 - *Avstand til bebyggelsen*
 - *Vurderinger i forhold til skogsdriftens betydning i næringssammenheng*
- *Størrelse på skogsbu settes til max. 30 kvm*

De restriksjoner som ligger til grunn i LNFR-kategorien skal her håndheves strengt.

LNFR med hensynssoner N530 og N560 er områder som er relativt uberørte og sammenhengende skog- og utmarksarealer. Disse arealene er særlig viktig med tanke på skogbruk, biologisk mangfold, friluftsliv og naturvern. Det er ikke ønskelig å etablere bebyggelse av noen art innenfor disse områdene. Det er også ønskelig å begrense antall skogsbilveger og andre tekniske inngrep i disse områdene. LNFR- restriksjonen skal på denne bakgrunn generelt håndheves strengt.

I LNFR-områder der det ikke er fremhevet spesielle interesser, skal de hensynene som LNFR-kategorien skal ivareta, likevel stå sentralt. Det er viktig å sikre landbruksarealene mot nedbygging og legge til rette for et rasjonelt landbruk. En del av områdene som ligger i denne kategorien har stedvis stort innslag av eksisterende bebyggelse. I slike områder kan bosettingshensynet vektlegges i dispensasjonsvurderingen. I disse tilfellene vil vilkårene under pkt 4.3 være retningsgivende. For øvrig skal LNFR-restriksjonen håndheves strengt.

4.5.3 LNFR-områder der spredt boligbebyggelse er tillatt. (Pbl § 11-7, punkt 5 bokstav b og kfr. Jordlovens §§ 9 og 12)

Generelle retningslinjer - spredt boligbebyggelse:

- bør samles i tilknytning til eksisterende bebyggelse for å styrke eksisterende grendestruktur og ikke spres i natur- og kulturlandskapet.
- bør skje på områder som er godt egnet med sol, utsikt og som har tilfredsstillende grunnforhold.
- bør lokaliseres slik at kantvegetasjon langs vassdrag og åkerreiner kan bevares

I kommuneplanens arealdel er det avmerket SB-områder hvor ny spredt boligbebyggelse er tillatt. Bruksendring fra fritidsbolig til enebolig er også tillatt. Nyoppføring og bruksendring kan skje med følgende begrensninger:				
Områdenr.	Områdenavn	Ant. Enheter	Plan krav	Merknader
Eksisterende områder:				
SB1	Gjerstad	3	K	Geoteknisk vurdering anbefales
SB2	Grytting I	2	K	Geoteknisk vurdering anbefales
SB3	Grytting II	2	K	Geoteknisk vurdering anbefales
SB4	Haukenes	3	K	Geoteknisk vurdering anbefales
SB5	Marken	2	K	Geoteknisk vurdering anbefales
SB6	Skagen - Bitterstad	3	K	Geoteknisk vurdering anbefales
SB7	Bitterstad	2	K	Geoteknisk vurdering anbefales
SB8	Vikbotn	2	K	Geoteknisk vurdering kreves.
SB9	Vik - Varvik	3	K	Geoteknisk vurdering kreves.
SB10	Flatset - øst	2	K	Geoteknisk vurdering kreves.
SB11	Flatset - Breivik	2	K	Geoteknisk vurdering kreves.
SB12	Dragnes / Storvik	2	K	Geoteknisk vurdering kreves.
SB13	Taen - Utbjørg	2	K	Geoteknisk vurdering kreves.
SB14	Hokland	5	K	Geoteknisk vurdering kreves.
SB15	Ongstad	5	K	Geoteknisk vurdering kreves.
SB16	Ongstad	8	K	Geoteknisk vurdering kreves.
SB17	Sporvik	5	K	Geoteknisk vurdering kreves.
SB18	Lekang I	3	K	Geoteknisk vurdering anbefales
SB19	Lekang II	2	K	Geoteknisk vurdering anbefales
SB 20	Hadselhamn	2	K	Geoteknisk vurdering kreves.
SB 21	Kaljord	2	K	Geoteknisk vurdering anbefales
SB 22	Hennes	4	K	Geoteknisk vurdering kreves.
SB 23	Kartnes	2	K	Geoteknisk vurdering kreves.
SB 24	Kvantoelv I	3	K	Geoteknisk vurdering anbefales
SB 25	Kvanntoelv II	15	DR	Gjelder boliger, hytter og bryggeanlegg som må gjøres tilgjengelig for beboerne i feltet. Geoteknisk vurdering anbefales
Nye områder:				
SB13 (utvidelse)	Taen – Utbjørg	4	K	Geoteknisk vurdering anbefales
SB26	Andvågen		DR	Gnr.: 62/46. Geoteknisk vurdering kreves.
SB28	Strønstad, Arneshaugen	10	DR	Flere grunneiere. Geoteknisk vurdering anbefales
SB29	Holmsnes I	4	DR	Gnr. 75/10. Geoteknisk vurdering anbefales
SB30	Holmsnes II	Ca. 15	DR	Gnr.: 75/1 og 75/26. Geoteknisk vurdering anbefales
SB31	Strønstad I	Ca. 15	DR	Gnr.: 32/4 og 32/5. Geoteknisk vurdering kreves.
SB32	Ingelsfjordnesset		K	Gjelder redskapshus og naust ved eksisterende bebyggelse
Endringer:				
SB11	Flatset - Breivik		K	Endres til 2 hus pr. eiendom. Geoteknisk vurdering anbefales
SB21	Kaljord		K	Endres til 2 hus pr. eiendom. Geoteknisk vurdering anbefales
Plankrav hjemlet i ny PBL fra 01.07.2009 § 12-3: DR= Detaljregulering K= Kommuneplan				
Følgende vilkår må oppfylles før byggetiltak kan godkjennes:				

1. Prinsippet om **universell utforming** skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte område og byggetiltak (Pbl §§ 1-1, femte ledd og 11-9, pkt. 5 samt 29-3 med tilhørende teknisk forskrift og veiledning samt Norsk standard (NS 11001-2:2009 Boliger). Plikten til universell utforming gjelder tiltak rettet i forhold til allmennheten, jf. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven § 9.
2. I boliger skal det etableres **alternative energikilder** i tillegg til elektrisitet. Dette skal reguleres i reguleringsplanens planbestemmelser som skal legge føringer for alternative energikilder. Følgende alternative energikilder skal vurderes:
 - a. Økt bruk av varmepumper
 - b. Økt bruk av miljøvennlig vedfyring
 - c. Ny bebyggelse skal tilrettelegges for bruk av vannbåren oppvarming
3. Ved bygging av ny **garasje** på boligeiendom i allerede regulerte områder eller områder som skal reguleres må utformingen harmonere med bolighuset. Det bør brukes samme kledning, taktekkning, belistning, beslag m.m. – og takvinkelen bør ikke være brattere enn på bolighuset. Bygget må kun benyttes til garasje eller bod, ikke til beboelse. Det tillates samlet bruksareal eller bebygd areal på inntil 70 m², avhengig av avstand til øvrig bebyggelse på eiendommen og grenser til naboeiendommer. Det vises til plan og bygningsloven § 29-4 og tilhørende teknisk forskrift med veiledning utgitt av Kommunal- og Arbeidsdepartementet og Miljøverndepartementet.
4. Nederste **kotehøyde mot havet** for fremtidig bebyggelse settes til 3,5 meter i forhold til 0-nivået definert som NN1954.
5. I områdene skal det være åpen småhusbebyggelse: Enebolig evt. generasjonsbolig
6. Det tillates oppført fritidsbolig i SB – områdene.
7. Det stilles krav til detaljregulering i områder med flere enn fem boliger i grupper
8. Ny bebyggelsen skal ikke ligge nærmere automatisk fredete kulturminner enn 50 meter.
9. Enkeltøknader skal behandles i samsvar med jord- og skoglovens bestemmelser.
10. Det er ikke tillatt å bygge på dyrket mark. Her vises for øvrig til landbruksplanen.
11. Ny bebyggelsen skal ha tilfredsstillende vann- og avløpssystem, jf. gjeldende regler og retningslinjer på søknadstidspunktet.
12. Fradelt tomt skal ha en avstand fra sjø og vassdrag på min 50 m for å sikre allmennheten fri ferdsel, men med de unntak som er tatt inn i bestemmelsene pkt 4.12.1
13. Ved etablering av nye tomter skal det søkes å få klare naturlige eiendomsgrenser, god arrondering og tilstrekkelig med uteoppholdsarealer, jf pkt 4.4.3 som minste norm for uteoppholdsarealer.
14. Der hvor naust (N) er tillatt oppført skal størrelsen fastsettes til max. 40 kvm med mønehøyde på max 4 meter.
15. Det må sikres lovlig adkomst til bebygde områder

4.5.4 LNFR-områder der spredt fritidsbebyggelse er tillatt. (Pbl § 11-7, punkt 5 bokstav b og kfr. Jordlovens §§ 9 og 12)

Generelle retningslinjer:

Fritidsbebyggelse:

- bør fortrinnsvis etableres ved utvidelse og foretting av eksisterende byggeområder
- bør skje på områder som er godt egnet med sol, utsikt og har tilfredsstillende grunnforhold.
- må sikre adkomst og tilrettelegging for allmennheten i strandsonen

I kommuneplanens arealdel er det avmerket SF-områder hvor ny spredt fritidsbebyggelse er tillatt. Bruksendring fra bolig til fritidsbebyggelse er også tillatt.				
Nyoppføring og bruksendring kan skje med følgende begrensninger:				
Områdenr	Områdenavn	Antall enheter	Plan krav	Merknader
Eksisterende områder:				
SF1	Slåttnes - I	2	K	Geoteknisk vurdering kreves.
SF2	Slåttnes – II	2	K	Geoteknisk vurdering anbefales
SF3	Grønning	2	K	Geoteknisk vurdering kreves.
SF4	Kjørstad	5	K	Behovet for detaljregulering for hver eiendom skal avklares før fradeling innvilges. Geoteknisk vurdering kreves.
SF5	Moen	3	K	Geoteknisk vurdering kreves.

SF6	Kvalsøya	5	K	Behovet for detaljregulering for hver eiendom skal avklares før fradeling. Geoteknisk vurdering kreves. Avklaring i forhold til adkomst fra fylkesvei må gjøres.
SF7	Kvalsøybogen	1	K	
SF8	Holmsnes - I	3	K	3 + eksisterende hytte. Behovet for detaljregulering for hver eiendom skal avklares før fradeling. Geoteknisk vurdering anbefales
SF11	Ongstadmarka	10	DR	Behovet for detaljregulering for hver eiendom skal avklares før fradeling
SF12	Husbydalen	6	DR	Gjelder kun en eiendom
SF13	Steilomarka	7	DR	Gjelder kun en eiendom
SF14	Myrland	4	K	Fordelt med 2 enheter på 2 eiendommer. Geoteknisk vurdering kreves.
SF15	Myrland	15	DR	Behovet for detaljregulering for hver eiendom skal avklares før fradeling. Geoteknisk vurdering anbefales
SF18	Nesøya 9/1 og 9/3	5	K	Geoteknisk vurdering anbefales
SF19	Nesøya 9/1	1	K	Geoteknisk vurdering anbefales
SF20	Storå	4	K	Geoteknisk vurdering anbefales
SF21	Hattvika	3	K	Geoteknisk vurdering kreves.
SF22	Djuphamn	5	K	Geoteknisk vurdering anbefales
SF23	Steinbakkneset	8	DR	Behovet for detaljregulering for hver eiendom skal avklares før fradeling. Geoteknisk vurdering anbefales
SF24	Storvikklubben	3	K	Geoteknisk vurdering anbefales
SF25	Kongsmark – I	2	K	Geoteknisk vurdering anbefales
SF26	Kongsmark – II	2	K	Geoteknisk vurdering anbefales
SF27	Kongsmark – III	3	K	Geoteknisk vurdering anbefales
SF28	Kongsmark – IV	2	K	Geoteknisk vurdering anbefales
SF29	Tengelfjord – I	3	K	Geoteknisk vurdering anbefales
SF30	Tengelfjord – II	2	DR	Hytter fra før. Derfor DR. Geoteknisk vurdering anbefales
SF31	Tengelfjord –III	2	K	Geoteknisk vurdering anbefales
SF32	Raften – I	4	K	Geoteknisk vurdering anbefales
SF33	Raften – II	3	K	Geoteknisk vurdering anbefales
SF34	Raften – III	2	K	Geoteknisk vurdering anbefales
SF35	Raften – IV	2	K	Geoteknisk vurdering anbefales
SF36	Brubrek, Raftsundet	3	K	Geoteknisk vurdering anbefales
Nye områder:				
SF5 (utvidelse)	Moen		K	Utvidelse. Området FB4+N innlemmes i SF5 - Moen. Geoteknisk vurdering anbefales
SF13 (endring)	Steilomarka	7	K	Grenseendring.
SF29 (utvidelse)	Tengelfjord – I	3	K	Utvidelse av området. Geoteknisk vurdering anbefales
SF30 (utvidelse)	Tengelfjord – II	2	K	Utvidelse av området. Geoteknisk vurdering anbefales
SF32 (utvidelse)	Raften – I		K	Geoteknisk vurdering anbefales
SF33 (utvidelse)	Raften – II		K	Geoteknisk vurdering anbefales
SF37	Kvalsøybogen II	3	K	Gnr.: 101/13. Geoteknisk vurdering anbefales. Det må gjøres siktavurdering av kryss mellom fylkesvei og Holmsnes i forhold til krav i vegvesenets håndbøker før utbygging kan skje.
SF38	Fleines I		DR	Geoteknisk vurdering kreves. Det må gjøres siktavurdering av kryss mellom fylkesvei og Holmsnes i forhold til krav i vegvesenets håndbøker før utbygging kan skje.
SF39	Fleines II		K/DR	Gnr.: 102/5. DR avhengig av ant. enheter. Geoteknisk vurdering kreves. Det må gjøres siktavurdering av kryss mellom fylkesvei og Holmsnes i forhold til krav i vegvesenets håndbøker før utbygging kan skje.
SF40	Marken		DR	Gnr.: 80/1. Geoteknisk vurdering anbefales. Det må gjøres siktavurdering av kryss mellom fylkesvei og Holmsnes i forhold til krav i vegvesenets håndbøker før utbygging kan skje.
SF41	Ongstadnesset	2	K	Gnr. 50/6. Geoteknisk vurdering kreves.
SF42	Husbydalen	5	DR	Gnr.: 54/8. Park./Adkomst. Derfor DR.
SF45	Myrlandsfjorden		DR	Gnr.: 23/10. Geoteknisk vurdering anbefales

SF46	Årnøya	6	DR	Gnr. 30/1 & 2. Geoteknisk vurdering kreves.
SF47	Kongsmark	3	K	Geoteknisk vurdering anbefales
SF48	Storå, Vasslihaugen	4	K	Før her etableres hytter, skal man søke å få løst hyttebehovet ved utvidelse av SF20 på Storå slik at Vasslihaugen blir bevart. Geoteknisk vurdering anbefales
SF49	Ringan øst for Holdøya		K	Fra 6 hytter og oppover er plankravet detaljregulering. Geoteknisk vurdering anbefales
SF50	Lonkan I - Lonkannisset	Ca. 10	DR	Geoteknisk vurdering kreves.
SF51	Lonkan II - Ingeborgnisset	Ca. 10	DR	Geoteknisk vurdering anbefales
SF53	Kvalsøybogen III	5	K	Geoteknisk vurdering anbefales
SF54	Holmsnes IV	4	K	Geoteknisk vurdering anbefales

Plankrav hjemlet i ny PBL fra 01.07.2009 § 12-3: DR= Detaljregulering K = Kommuneplan

Følgende vilkår må være oppfylt før fritidsbebyggelse kan godkjennes:

1. Det stilles krav til detaljregulering i områder med flere enn fem fritidsboliger i grupper.
2. Det tillates oppført bolig i SF – områdene, hvor lokalisering er lagt i tilknytning til eksisterende bebyggelse.
3. Ny bebyggelsen skal ikke ligge nærmere automatisk fredete kulturminner enn 50 meter.
4. Enkeltstoknader skal behandles i samsvar med jord- og skoglovens bestemmelser.
5. Det er ikke tillatt å bygge på dyrket mark. Her vises for øvrig til landbruksplanen.
6. Fradelt tomt skal ha en avstand fra sjø og vassdrag på min 50 m for å sikre allmennheten fri ferdsel, men med de unntak som er tatt inn i bestemmelsene pkt 4.12.1.
7. Dersom det legges inn vann skal det sikres tilfredsstillende avløpsforhold.
8. Sikret lovlig atkomst til bebygde områder, herunder til fritidsbolig.
9. Ny bebyggelsen skal ikke ligge nærmere automatisk fredete kulturminner enn 50 meter.
10. Det skal i forbindelse med all byggeplanlegging og etablering legges vekt på stedets særegenhet, byggeskikk og estetikk.
11. Der hvor naust (N) er tillatt oppført skal størrelsen fastsettes til max. 40 kvm med mønehøyde på max 4 meter.
12. Nederste kotehøyde mot havet for fremtidig fritidsbebyggelse settes til 3,5 meter i forhold til 0-nivået definert som NN1954.
13. Ved bygging av ny garasje på fritidseiendom i allerede regulerte områder eller områder som skal reguleres må utformingen harmonere med fritidsboligen. Det bør brukes samme kledning, taktekking, belistning, beslag m.m. – og takvinkelen bør ikke være brattere enn på fritidsboligen. Bygget må kun benyttes til garasje eller bod, ikke til beboelse. Det tillates samlet bruksareal eller bebygd areal på inntil 70 m², avhengig av avstand til øvrig bebyggelse på eiendommen og grenser til naboeiendommer. Det vises til plan og bygningsloven § 29-4 med tilhørende teknisk forskrift.

4.6 Områder for råstoffutvinning (PBL 11-7 punkt 1)

Opplysende retningslinjer:

Plankravet gjelder både for nye områder og for utvidelse av bestående områder. I reguleringsplan skal det stilles krav til driftsplan (etappevis uttak), landskapstilpassning, skjermsoner og andre tiltak for å redusere miljøbelastningen, samt istandsetting etter avsluttet virksomhet.

Planen skal godkjennes av Direktoratet for mineralforvaltning i samråd med kommunen. Driften av masseuttaket underlegges tilsyn av Direktoratet for mineralforvaltning. Det skal utarbeides Temaplan for råstoffutvinning (masseuttak).

I kommuneplanens arealdel er det avmerket M-områder hvor råstoffutvinning (masseuttak) er tillatt.			
Områdenr.	Områdenavn	Plan krav	Merknader
M1	Gjerstadveien	DR	Det stilles krav om godkjent driftsplan. Den må utarbeides en ny reguleringsplan som stiller bl.a. klare krav i forhold til støy og støv og det må presiseres når oppfølging og kontroll skal gjennomføres.
M2	Bitterstad	DR	
M3	Bergvik	DR	
M4	Hadselhavn/ Brattåsen	DR	Det stilles krav om godkjent driftsplan. Den må utarbeides en ny reguleringsplan som stiller bl.a. klare krav i forhold til støy og støv og det må presiseres når oppfølging og kontroll skal gjennomføres.
M6	Vassvik	DR	
M7	Husbydalen	DR	

M8	Kjeftsbrekka, Melbu	DR	
M9	Haugsåya	DR	
M10	Grunnfør	DR	
M11	Fiskebøl	DR	
M12	Holdøy	DR	
M13	Hennes	DR	
Utvidelse av områder:			
M1 (utvidelse)	Gjerstadveien	DR	Eksisterende masseuttak
M4 (utvidelse)	Hadselhavn/ Brattåsen	DR	Eksisterende masseuttak
Plankrav hjemlet i ny PBL fra 01.07.2009 § 12-3: DR= Detaljregulering K = Kommuneplan			
Følgende vilkår må oppfylles før byggetiltak kan godkjennes:			
<ul style="list-style-type: none"> - Etablering av nye og utvidelse av eksisterende masseuttak skal kun skje etter godkjent reguleringsplan. - Planer for masseuttak M11 skal sendes NVE til uttalelse. 			

4.7 Båndlagte områder (PBL 11-8 bokstav b)

Opplysende retningslinjer:

Båndleggingen medfører at det ikke kan tillates tiltak som er i strid med arealformålet eller som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføringen av den. Båndleggingen i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover er tidsbegrenset til fire år, men kan etter søknad til departementet forelegges med fire år. Nasjonalpark og naturreservater forvaltes av fylkesmannen i Nordland etter egne vernebestemmelser. Innenfor tilsigsområdet for vannverk som forsyner flere enn 20 abonnenter eller 100 personer tillates ikke oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse, eller igangsetting av andre bygge- og anleggstilltak.

Områder som er båndlagt eller skal båndlegges etter naturvernloven, plan- og bygningsloven, vassdragsloven, kulturminneloven eller gjennom avtale: Nasjonalpark, naturreservater/særlig viktige naturområder, verneverdig bebyggelse/kulturminner, nedslagsfelt vannverk, militært område, skytefelt/skytebane.			
Områdenr.	Områdenavn	Plankrav	Merknader
Eksisterende båndlagte områder:			
H710_10	Åmesan friluftsområde Langøya	DR	Sikre friluftsområde til allmenn benyttelse
H710_2	Adkomstveg til masseuttak på Bitterstad, Langøya	DR	Sikre atkomst til masseuttak via eksisterende vei
H710_1	Bygge- og utfyllingsområde i Stokmarknes sentrum	DR	Fremtidig byggeområde for boliger og forretning mv. Geoteknisk vurdering kreves.
H710_3	Adkomstveg til Storheia	DR	Sikre samfunnsmessige interesser via eksisterende vei
H730_1	Tajorda/Hadselsjyen	DR	Båndlagt etter Lov om kulturminner
H730_2	Børøya-syd	DR	Båndlagt etter Lov om kulturminner
H730_3	Svartsund i Raftssundet	DR	Interessant kulturvernomsråde som følge av historisk verdi. Bygningsvern.
H730_4	Kvitnes/ Kartnesset på Innlandet	DR	Fire felt med til sammen 14 gravrøyser
H730_5	Hov/ Bognes på Bitterstad	DR	To store nausttuffer og 13 gravhauger fra jernalderen.
H710_11	Hesjanvollen, Melbu	DR	Sikre friluftsområde til allmenn benyttelse
Nye båndlagte områder:			
H380_1	Forsvarets øvingsfelt i Hadsel fjorden		Ikke medtatt tidligere selv om feltet har eksistert i kartet.
H710_2	Adkomstvei til masseuttak på Bitterstad, Langøya	DR	Sikre adkomst til masseuttak via eksisterende vei
H710_5	Næringsområde – Kaljord	DR	Geoteknisk vurdering anbefales
H710_6	Næringsområde Kaljord	DR	Geoteknisk vurdering anbefales
H710_7	Næringsområde – Melbu vest	DR	Vest for pumpeknikk. Geoteknisk vurdering kreves.
H710_8	Næringsområde – Kvitnes	DR	Geoteknisk vurdering kreves.
H710_9	Oppstillingsplass – Fiskfjorden	DR	Prosjektet sees i sammenheng med en helhetlig vurdering av Fiskfjorddalføret. Samarbeid med Sortland kommune. Geoteknisk vurdering anbefales
H710_12	Næringsområde - Hestsanden, Fiskebøl	DR	Geoteknisk vurdering anbefales. Mulige arealkonflikter i forhold til natur og friluftsinnteresser må avklares i reguleringsplanen.
H710_13	Hytteområde – Husbymarka	DR	

Utvidelse av båndlagte områder:			
H710_1	Bygge- og utfyllingsområde i Stokmarknes sentrum	DR	Fremtidig byggeområde for boliger og forretning mv. Geoteknisk vurdering kreves.
Reduksjon av båndlagte områder:			
H710_10	Årnesan friluftsområde Langøya	DR	Reduseres i forbindelse med etablering av hytteområde SF54
Plankrav hjemlet i ny PBL fra 01.07.2009 § 12-3: DR= Detaljregulering K = Kommuneplan			

4.8 Områder for særskilt bruk eller vern av vassdrag og sjøområder (PBL § 11-8 bokstav c)

4.8.1 Vann med restriksjoner (drikkevannskilde).

I kommuneplanens arealdel er det avmerket ND-områder (restriksjonsområde for drikkevannskilde)		
Områdenr.	Områdenavn	Merknader
H110_1	Deskvannet	Stokmarknes vannverk
H110_3	Merkesvatnet	Råmarka – reservevannskilde
H110_5	Holmsnes	Holmsnes vannverk
H110_6	Kalsnes	Kalsnes vannverk
H110_7	Røyrdalen	Stokmarknes vannverk
H110_8	Trolldalen	Massahaugen vannverk
H110_9	Lekang	Lekang vannverk
H110_10	Urdvatnet	Melbu vannverk
H110_11	Sand	Sand vannverk
H110_12	Strønstad	Strønstad vannverk
H110_13	Storvatnet	Ny vannkilde for Fiskebølområdet
H110_14	Svartvatnet	Innlandet vannverk
Følgende vilkår må oppfylles før byggetiltak kan godkjennes:		
- Planer for Storvatnet (ny vannkilde for Fiskebølområdet) skal sendes NVE til uttalelse.		

4.8.2 Småbåthavner og flytebrygger

Generelle retningslinjer:

1. Utlegging av **flytebrygger** bør i størst mulig grad skje i form av samarbeidsprosjekter der flere grunneiere kan samarbeide om et felles anlegg.
2. For **flytebrygger** som skal betjene **6 båter** eller fler kreves det detaljregulering. For småbåthavner kreves detaljregulering.
3. Nye anlegg skal primært søkes anlagt i områder som:
 - fra før er påvirket av menneskelig aktivitet (eks. nedlagte industriområder og kaianlegg),
 - i forbindelse med byutvikling, eller
 - i områder hvor det ut fra en helhetlig vurdering er ønskelig med et slikt anlegg slik som S-områder fortrinnsvis da som fellesanlegg.
4. Nye anlegg skal primært søkes anlagt i områder som ikke kommer i vesentlig konflikt med bolig- og fritidsbebyggelse, fiskeriinteresser, kulturminner og verdifulle landskapsbilder.
5. Nye **småbåthavner** skal ha **parkeringsareal** på land etter gjeldene forskrifter.
6. Nye anlegg skal ha tilstrekkelig med areal til å sikre nødvendige anlegg på land (lagringsplasser, klubbhus, etc.)
7. Flerbruksanlegg skal anlegges med tanke på **universell utforming**.
8. Nye anlegg skal lokaliseres slik at de ikke gir negative konsekvenser for friluftsliv på land eller på sjø. Båt - og biltrafikken anleggene medfører skal vurderes opp mot dette.
9. **Raftssundet:**
 - a. Flytebrygge og småbåthavnanlegg skal som hovedregel etableres i områdene Raften, Tengelfjorden, Tennfjorden, og Makkvika/Kongselv.
 - b. Det tillates ikke flytebrygger/ småbåtanlegg i Trongstraumen, området rundt Nordholmen og Åsan eller i annen umiddelbar nærhet til hovedleden.
 - c. Alle anlegg må forelegges Kystverket for uttalelse før tillatelse kan gis.
10. Øvrige anlegg som ikke er nevnt i pkt. 9 må forelegges havnesjefen for uttalelse før tillatelse kan gis.
11. **Adkomst og parkering** etableres på samme side av riks- og fylkesveier som havnene/ flytebryggene etableres
12. Bestemmelse om nedre kotehøyde mot havet gjelder ikke flytebrygger og småbåthavner.

I kommuneplanens arealdel er det avmerket SH-områder (småbåthavn), og FBR-områder (flytebrygge).			
Områdenr.	Områdenavn	Plan krav	Merknader
Anlegg som fra før er avklart i arealplanen:			
SH1	Kobbogen, Gjerstad	DR	Omfatter også parkeringsplass og klubbhus
SH3	Kalsnes	DR	
SH4	Stokmarknes	DR	Utvidelse av nåværende båthavn
SH5	Storå	DR	Omfatter kun bygging av molo
FBR1	Brubrekka	K	Jf., N18 naustanlegg i samme området
FBR2	Tengelfjord I	DR	Gbnr 12/5. Jf, FB10
FBR3	Tengelfjord II	K	Jf., N20 naustanlegg i samme området. Gbnr 12/6
FBR4	Nesøya i Ingelsfjorden	DR	Gbnr 9/3
Nye anlegg:			
FBR5	Slåttnesbogen	K	Gjelder flytebrygge og liten molo. Gnr., 97/1
FBR6	Kvalsøybogen	K	Gnr.: 101/18. Eksisterende anlegg.
FBR7	Holmsnes	K	Gnr.: 75/16
FBR8	Vassvik	K	Gnr. 56/5
FBR9	Andvågen	DR	Gnr. 62/1. Reguleringsplan må vise hvorledes adkomst og parkering tenkes løst før byggetillatelse kan gis.
FBR10	Breivik	K	Gnr. 68/7. Tiltakshaver må fremlegge sine vurderinger om hvorledes adkomst og parkering tenkes løst før byggetillatelse kan gis.
FBR11	Utbjørnesset	DR	46/3 (del av annen etablering. Derfor DR). Det stilles krav om marinarkeologiske undersøkelser før reguleringsplan kan fremmes.
FBR12	Åmøya	K	
FBR13	Myrlandsfjorden	K	Flytte eksisterende brygge vest for kai.
FBR14	Hanskjellsvika	K	Ønsker å få registrert eksisterende brygge
FBR15	Tengelfjord III,	K	Tiltakshaver må fremlegge plan om hvorledes adkomst og parkering tenkes løst før byggetillatelse kan gis.
FBR16	Makkvika	K	

FBR17	Lonkan, Hamneset	K	
FBR18	Stokmarknes, Søndre	K	65/137
FBR18	Stokmarknes, Tømmervika	K	65/354
FBR19	Lonkan, Hamneset	K	Gjelder eksisterende anlegg
FBR20	Falkfjorden	K	Gjelder eksisterende anlegg
FBR22	Kvalsøybøgen I	K	Skal betjene 4 båteiere. Fellesanlegg.
FBR23	Åmøya, Fiskebøl	DR	Del av naustområde N38. Fellesanlegg for 6 hytter.
FBR24	Raftssundet, ved Raftsund bru	DR	Større flytebrygge på 5 * 20 meter
SH6	Sandnes	DR	Gnr.: 77/25. Eksisterende anlegg som ønskes registrert. Det stilles krav om marinarknologiske undersøkelser før reguleringsplan kan fremmes, samt arkeologisk vurdering av landområde.
SH7	Steilo	DR	Gnr.: 58/1
SH8	Brevik	DR	Gnr. 68/2. Det stilles krav om marinarknologiske undersøkelser før reguleringsplan kan fremmes.
SH9	Kongselv	DR	
SH10	Tennfjorden	DR	
Plankrav hjemlet i ny PBL fra 01.07.2009 § 12-3: DR= Detaljregulering K = Kommuneplan			

Av hensyn til kvalitet, sikkerhet, natur og miljø må følgende forhold må være vurdert, og avklart før anlegg kan godkjennes: dybdeforhold, oppankring av anlegget, havstrømmer, vindforhold, tilgjengelighet for allmennheten i strandsonen og muligheten for å etablere anlegget som et flerbruksanlegg.

4.8.3 Akvakulturanlegg / flerbruksområder med tiltatt akvakultur / flerbruksområder ikke tillatt akvakultur (Plb § 11-7 punkt 6)

Generelle retningslinjer:

1. alle eksisterende akvakulturområder avsettes som en bruks akvakulturområder (A) i plankartet. Arealet som avsettes må være stort nok til å omfatte fortøyningsarrangementet.
2. Der hvor fortøyninger kan komme i konflikt med farleder/hvit sektor mv., kan løsningen være å avsette deler av akvakulturområdet/ fortøyningsarealet til et midlere dyp, for eksempel til 25 meters dyp (A-25).
3. Lokalisering av akvakulturanlegg skal ta hensyn til
 - a. kabler i sjøen
 - b. inntegnede ankringsplasser
4. Eventuell tiltak i tilknytning til statlig fiskerihavn, Melbu skal det opprettes dialog med Kystverket på et tidligst mulig tidspunkt for avklaringer i forhold til gjeldende regelverk.

I kommuneplanens arealdel er det avmerket flerbruksarealer (NFFFA) med tillatt oppdrettslokalitet samt A-områder for gjeldende lokalitet.			
Områdenr.	Områdenavn	Plan krav	Merknader
Eksisterende anlegg:			
A1 / A1 ⁻²⁵	Stretarneset i Eidsfjorden		Gjeldende
A2 / A2 ⁻²⁵	Sandnes		Gjeldende
A3 / A3 ⁻²⁵	Tømmervikodden		Gjeldende
A4 / A4 ⁻²⁵	Dragnes		Gjeldende
A5 / A5 ⁻²⁵	Grøttøya, Fiskebøl		Gjeldende
A6 / A6 ⁻²⁵	Bulattholmen (Strønstad)		Gjeldende
A9 / A9 ⁻²⁵	Korsnes i Raftsundet		Gjeldende
A10 / A10 ⁻²⁵	Finnkjerka i Raftsundet		Gjeldende
A11 / A11 ⁻²⁵	Sørvika, Raftsundet		Gjeldende
A12 / A12 ⁻²⁵	Helgenes		Gjeldende
A13	Fiskfjorden		Lokaliteten er knyttet opp mot regulert område for landbasert oppdrettvirksomhet.
A14 / A14 ⁻²⁵	Fiskfjorden		Gjeldende
A16	Steilo		Gjeldende
A17			
A18	Børøya-nord		Ventemerdanlegg
A19	Haukenes		Gjeldende

NFFFA1	Eidsfjorden		Gjeldende
NFFFA4	Ingelsfjorden		Gjeldende
NFFFA6	Fiskfjorden		Gjeldende
NFFF	Grunnførfjorden		Natur / friluftsområde
NFFF	Morfjorden		Natur / friluftsområde
Endringer på eksisterende anlegg som planlegges:			
Nåværende betegnelse:	Fremtidig betegnelse:		
A10 / A10 ⁻²⁵	Finnkjerka i Raftsundet		Utvides
A12 / A12 ⁻²⁵	Helgenes		Utvides
Nye anlegg:			
A15 / A15 ⁻²⁵	Brottøy		
A20	Langholmen i Eidsfjord		
Plankrav hjemlet i ny PBL fra 01.07.2009 § 12-3: DR= Detaljregulering K = Kommuneplan			
<ul style="list-style-type: none"> - A / A⁻²⁵ = rene akvakulturområder / akvakulturområder hvor forankring av oppdrettsanlegget er tillatt. Forankringen skal ikke ligge høyere enn ⁻²⁵ meter under vannflaten. - NFFFA = Natur, ferdsel, fiske, friluftsliv, akvakultur - NFFFA⁻²⁵ = Flerbruksområde hvor forankring av oppdrettsanlegget er tillatt. Forankring skal ikke ligge høyere enn ⁻²⁵ meter under vannflaten. 			

4.8.4 Naturområder. Opplysende retningslinjer

I kommuneplanens arealdel er det avmerket NOS-områder (naturområder i sjø og vassdrag)		
Områdenr.	Områdenavn	Merknader
NOS1	Haukenes/Grytingsnes/Grytting	Viktig raste- og oppvekstområde for andefugl. Gryttingvassdraget viktig for anadrome fiskeslag
NOS2	Haugsåya, Hadseløya	Hekke og oppvekstområde for sjøfugl
NOS3	Fiskebølvika	Buffersone foran elvemunningen
NOS4	Trollfjorden	Sjøarealer mellom Ulvøy og Trollfjorden samt selve Trollfjorden
NOS5	Ingelsfjorden	Viktig område for anadrome fiskeslag

4.8.5 Friluftsområder i sjø og vassdrag.

I kommuneplanens arealdel er det avmerket FS-områder (friluftsområder i sjø og vassdrag)		
Områdenr.	Områdenavn	Merknader
FS1	Ånesan, Holmsnes	Jf., båndlagt område BF1.
FS2	Hestøya, Stokmarknes	Nærturområde for Stokmarknes
FS3	Hersjanvollen, Haug	Nærturområdet for Melbu
FS4	Hestsanden	Nærturområde for Strønstad / Fiskebøl
FS5	Sandøya – utafor Helgenes	
HØ1	Taen	Ferdigregulert

4.9 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (Pbl 11-7 punkt 2)

I kommuneplanens arealdel er det avmerket GS-områder (gang- og sykkelveg) og H-område (havneutbygging).			
Områdenr.	Områdenavn	Plankrav	Merknader
GS1	Gang- sykkelveg. Sortland grense – Gjerstad	DR	Tiltaket inngår i gjeldende trafikk sikkerhetsplan
GS2	Gang- sykkelveg. Grytting – Skagen kryss	DR	Tiltaket inngår i gjeldende trafikk sikkerhetsplan
GS3	Gang- sykkelveg, Tømmervik	DR	Tiltaket inngår i gjeldende trafikk sikkerhetsplan
GS4	Gang- sykkelveg. Stokmarknes – Hadsel kirke	DR	Tiltaket inngår i gjeldende trafikk sikkerhetsplan
GS5	Gang- sykkelveg. Steilo – Gulstad	DR	Tiltaket inngår i gjeldende trafikk sikkerhetsplan
GS6	Gang- sykkelveg. Melbu – Haug	DR	Tiltaket inngår i gjeldende trafikk sikkerhetsplan
GS7	Gang – sykkelveg. Sandnes	DR	Tiltaket inngår i gjeldende trafikk sikkerhetsplan
GS8	Gang- sykkelveg. Børøya	DR	Under regulering i forbindelse med reguleringsplan - industriområdet
P2	Lillebørøya	DR	Parkeringsplass
P3	Osen, Melbu	DR	Parkeringsplass
P4	Raftssund bru	DR	Parkeringsplass
P5	Raftundet bru – øst	DR	Parkering / busslomme
P6	Kallsnes	DR	
H1	Stokmarknes havn	DR	Utvidelser av havneområdet
Nye tiltak:			
GS9	Fiskebøl – gang og sykkelvei	DR	
Plankrav hjemlet i ny PBL fra 01.07.2009 § 12-3: DR= Detaljregulering K = Kommuneplan			

4.10 Oversiktsplanrestriksjoner (PBL 11-7 Pkt. 6)

4.10.1 Viktige vassdrag for oppgang av anadrome fiskeslag. Opplysende retningslinjer:

- Hensynssone rundt vassdrag med anadrome fiskeslag settes til 100 meter fra vannkant. Innenfor sonen er bebyggelse ikke tillatt. Planbestemmelsen gis ikke tilbakevirkende kraft.

Områdenr.:	Navn	Anadrome fiskeslag
H560_19	Gryttingelva	Laks, sjøørret og sjørøye
H560_19	Haukenesvassdraget	Sjøørret
H560_19	Frøelva, Skagen	Sjøørret
H560_19	Bitterstadelva	Sjøørret
H560_19	Vikelva	Sjøørret
H560_19	Bergvikelva	Sjøørret
H560_19	Krokkelva, Vatndalen	Laks og sjøørret
H560_19	Flatsetelva	Sjøørret
H560_19	Gulstadelva	Sjøørret
H560_19	Grunnførfjordelva	Laks og sjøørret
H560_19	Falkfjordvassdraget	Sjøørret og sjørøye
H560_19	Grunnfjordelva, Raftssundet	Laks og sjøørret
H560_14	Kongselva	Laks og sjøørret
H560_15	Fløvatnvassdraget	Laks, sjøørret og sjørøye
H560_19	Kaljordelva	Laks, sjøørret og sjørøye
H560_16	Fiskfjordelva	Laks, sjøørret og sjørøye

4.10.2 Naturreservat vernet av statlige myndigheter. Opplysende retningslinjer

I kommuneplanens arealdel er det avmerket NR-områder (Naturreservat / landskapsvernområder)		
Områdenr.	Områdenavn	Merknader
H720_1	Ulvøyværet	Sentral funksjon som hekke- og myte (fjærfelling) område for sjøfugl. Området har stor bestand av steinkobbe.
H720_2	Grunnfør	Området har botaniske, ornitologiske og kvartærgeologiske verdier. Området er klassifisert som internasjonalt viktig trekkområde for kortnebbgås.
H720_3	Lågen, Grunnfør	Ornitologiske og kvartærgeologiske verdier. Området er et av de mest interessante hekkeområdene for våtmarksfugl i regionen.
H720_4	Morfjorden / Sommarhus	Området er et av de mest interessante sanddyneområdene i landsdelen.
H720_5	Seløya	Verdifullt som hekkeområde for sjøfugl, spesielt for gråmåke.
H720_6	Fiskebølvassdraget	Området er vernet gjennom vedtak i 1993, jf. Verneplan IV.
H720_7	Området fra Lonkan til Møysalen og øvre Fiskfjorddalen & Møysalen nasjonalpark	Landskapsvernområde 67 km ² . Vernet etter lov om naturvern. I tillegg Møysalen nasjonalpark. Parken ble opprettet i 2003, for å «bevare et intakt utsnitt av et kystalpint landskap, sikre det biologiske mangfoldet med økosystemer, arter og bestander, og sikre kulturminner mot skader og ødeleggelser» og den dekker 51,2 km ² .

4.11 Retningslinjer i LNFR – områder

4.11.1 LNFR-områder hvor friluftsliv er dominerende. Opplysende retningslinjer

I kommuneplanens arealdel er det avmerket LNFR-områder hvor friluftsliv er dominerende (H530)		
Områdenr.	Områdenavn	Merknader
H530_1	Langvassdalen	Området utvidet i betydelig grad
H530_2	Grønningnakken	
H530_3	Kjørstadvannet	Området utvidet i betydelig grad
H530_4	Råmarka	
H530_5	Stokmarknes- / Bergvikmarka	
H530_6	Hestøya, Stokmarknes	
H530_7	Stokmarknesmarka / Hadselåsen	
H530_8	Lekangdalen	
H530_9	Grunnfør	
H530_10	Hestsanden	
H530_11	Austpollen / Austpollidalen	
H530_12	Falkfjorden / Langdalen	
H530_13	Sandøya	
H530_14	Kaljordvannet	
H530_15	Gryttingvatnet	
H530_16	Børøya	Øvre deler av Børøya
H530_17	Straumfjorden/ Fallet	Gode fiskeplasser

4.11.2 LNFR-områder hvor natur er dominerende. Opplysende retningslinjer

I kommuneplanens arealdel er det avmerket LNFR-områder hvor hensynet til naturvern er viktig (H560)		
Områdenr.	Områdenavn	Merknader
H560_1	Gryttingdalen/ Gjerstadjellet.	Lett tilgjengelig og velegnet som turområde hele året. Gryttingvatnet er tilrettelagt med parkering, rasteplass, flytebrygge mm og kan brukes av bevegelsehemmede. Hytteområdet inne i dalen benytter dette aktivt som utgangspunkt for friluftslivsaktiviteter.
H560_2	Haukenes/ Gryttingsneset.	Verdifull lokalitet som raste- og hekkeområde for ender og vadefugl.
H560_3	Hankarneset – Skagenkrysset	Verdifull lokalitet som raste- og hekkeområde for ender og vadefugl.
H560_4	Skjervøyan og Kalsnesøya	Verdifullt område for hekkende sjøfugl og som båtutfartsområde.
H560_5	Harparen og Littl-Harparen	Verdifullt område for hekkende sjøfugl og som båtutfartsområde.

H560_6	Holmsnesøya.	Viktig område for hekkende sjøfugl og rype.
H560_7	Risøya.	Område av betydning som hekkeområde for gås og rype
H560_8	Jæva.	Hekkeområde for sjøfugl
H560_9	Sæterfjellet/ Vatdalen.	Verdifulle friluftsområde og med kvartærgeologiske kvaliteter. Stor verdi knyttet til områdets ornitologiske funksjon.
H560_10	Fiskebøldalen.	Vernet vassdrag. Mye brukt tur- og friluftsområde. Lett tilgjengelig med mulighet for fiske i vassdraget
H560_11	Slått- og Vedøya	Hekkeområde for sjøfugl.
H560_12	Raftsundet vest, og Ulvøya.	Internasjonalt kjent naturområde, bl.a. som følge av hurtigrutas besøk her. Staten v/Direktoratet for naturforvaltning har gjort gjeldende forkjøpsrett til deler av området ut fra hensyn til natur- og friluftsliv.
H560_13	Brakøya	Ligger i et viktig landskapsområde med Trollfjorden som nærmeste nabo. Derfor er området i den nye arealplanen gitt formål som retningslinjeområde med hovedvekt på natur. Det vil likevel åpnes for at tidligere virksomheter (landbruks- og handelsvirksomhet) kan videreføres og utvikles i tråd med de naturgitte forhold.
H560_14	Raftsundet Øst.	Strandområdene er verdifulle bl.a. som landgangsområder i forbindelse med båtutferd og annet sjørettet friluftsliv. Omgivelsene er spesielt naturskjønne og representerer også en stor estetisk verdi for folk som bruker Raftsundet som ferdselsåre, bl.a. reisende med hurtigruta.
H560_15	Ingelsfjord/ Fløvatnet	Attraktivt område for fiske og friluftslivsaktiviteter
H560_16	Fiskfjorden	Attraktivt område for fiske og friluftslivsaktiviteter
H560_17	Sandøya	
H560_18	Fleines, Lyngøya og Sandholmen	Attraktivt område for fiske og friluftslivsaktiviteter

4.12 Generelle bestemmelser som ikke er knyttet til spesielle kategorier

4.12.1 Byggeforbud langs sjø og vassdrag, Pbl § 1-8

- Plan- og bygningslovens forbud mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet langs sjøen (alminnelig høyvann) gjelder generelt i hele kommunen. I tillegg innenfor en sone på 50 meter langs vassdrag og vann tillates ikke fradeling og bygging av ny bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse.
- Disse områdene er unntatt fra det generelle byggeforbudet langs sjø, vassdrag og vann:
 - Forbudet gjelder ikke naust, og eller tiltak som er nødvendig for landbruk, fiske, havbruk, samferdsel eller forsvaret.
 - Forbudet gjelder ikke områder definert som spredt bolig og fritidsbebyggelse, her gjelder 50 meter, med unntak av følgende områder:
 - Raftsundet øst der hvor fylkesvegen er nærmere enn 50 meter fra sjøen, her gjelder fylkesveg 868 som bygge- og delegrense mot sjø.
- I områder definert som bolig, spredt bolig og fritidsbebyggelse kan tillatelse til oppføring av naust, flytebrygge og småbåthavn tillates etter en konkret vurdering og etter lokale forhold.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, pkt. 7.2:

I 100-metersbeltet langs sjøen skal følgende retningslinjer legges til grunn:

- Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før, slik at utbyggingen skjer mest mulig konsentrert. Utbygging i urørte områder med spesielle friluftsinnteresser, natur- og landskapskvaliteter eller kulturminneinteresser skal unngås. Det gjelder for eksempel utbygging i kyst- og fjordlandskaper med spesielle kvaliteter.
- Spørsmålet om bygging skal vurderes i forhold til andre allmenne interesser. Det bør ikke tillates utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljøer og landskap. Forholdet til andre interesser, som for eksempel landbruk, fiske, oppdrett og reindrift må også vurderes. Der det tillates bygging, bør hensynet til andre interesser ivaretas best mulig.
- Alternative plasseringer bør vurderes og velges dersom det er mulig. Det bør også vurderes om tiltaket kan trekkes vekk fra sjøen. Tiltak som tillates må tilpasses omgivelsene best mulig.
- I områder hvor alt tilgjengelig utbyggingsareal ligger innenfor 100-metersbeltet, og alternativ plassering av tiltak dermed ikke er mulig, vil kommunen ha videre adgang til å tillate tiltak for å ivareta hensynet til en fornuftig samfunnsutvikling. Ved vurdering av om tiltak skal tillates skal det legges vekt på om hensynet til tilgjengelighet for allmennheten kan ivaretas ved at det eksempelvis avsettes areal til kyststi, friluftsområde eller liknende.
- Behovet for næringsutvikling og arbeidsplasser, for eksempel satsing på reiseliv og turisme, skal tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser som er angitt foran.
- Vurderingen vil være avhengig av hva slags type tiltak det gjelder. Det kan være grunnlag for å tillate visse tiltak nær sjøen, som for eksempel brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsplanlegg.
- Muligheten for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge skal også tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser som er angitt foran, og mulighetene for felles brygger og naust bør også vurderes.

Retningslinjene gjelder også for by- og tettstedsområder. I disse områdene skal behovet for fortetting og byutvikling tillegges vekt. Arealer til bolig-, sentrums- og næringsutvikling bør som et utgangspunkt prioriteres foran arealer til fritidsboliger.

4.12.2 Automatisk fredete kulturminner – Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele planområdet.

Jf. § 3, 1. ledd.

Ingen må - uten at det er lovlig etter § 8 - sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.

Jf. § 8, 1. ledd:

"Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på å automatisk fredete 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 komme fram til adressaten."

Vedkommende myndigheter er:

Kulturminner i Nordland, Nordland fylkeskommune

Sametinget for samiske kulturminner

4.12.3 Kulturminneloven (kml) verner kulturminner under vann på to måter.

Er kulturminner et såkalt automatisk fredet kulturminne (fast kulturminne fra før 1537 eller et fast samisk kulturminne som er eldre enn 100 gir) er det fredet direkte gjennom loven, jfr. kml § 4 I. og 2. ledd. Også skipsfunn er beskyttet direkte av loven, men ikke fredet som fredet kulturminner.

Etter kml § 14 tilhører funn av mer enn 100 år gamle båter, skipsskrog, tilbehør, last og annet som har vært om bord, eller deler av slike ting i utgangspunktet staten. Det er forbudt med handlinger eller tiltak som kan skade skipsfunn, jf § 14, 2. ledd.

Som ansvarlig myndighet for forvaltning av kulturminner under vann, er det viktig at Tromsø Museum blir trukket inn i planleggingsprosessen på et tidlig stadium. Å gi innspill til arealplaner som kommunedelplaner, kystsoneplan og havneplan er et forebyggende arbeid som forhindrer konflikter i forvaltning av kulturminner på et senere tidspunkt.

4.12.4 Hensynssoner (PBL fra 01.07.09, § 11-8, 2. ledd bokstav a).

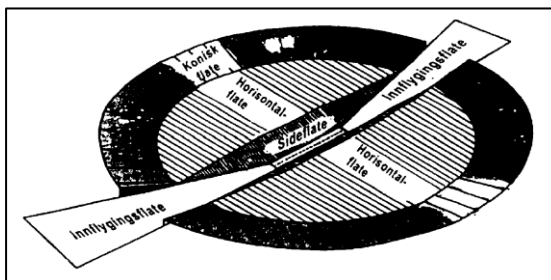
I kommuneplanens arealdel er det avmerket HS-områder (hensynssoner)		
Områdenr.	Områdenavn	Merknader
H190	Restriksjonsplan / Hindergrense for Stokmarknes lufthavn.	Det er innarbeidet hensynssoner (høyderestriksjonene) med tilhørende bestemmelser i medhold av BRA-kartet for Stokmarknes lufthavn.
H190	Restriksjonsplan / Instrumentgrense for Stokmarknes lufthavn.	
Nytt innspill fra Avinor:		
H190	Hensynssoner og restriksjonsplan m/ bestemmelser - Stokmarknes lufthavn.	
Planbestemmelser:		
Høyderestriksjoner/byggerestriksjoner omkring Stokmarknes lufthavn (H190):		
<ul style="list-style-type: none">Innenfor hensynssone H190 gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplanen/byggerestriksjonskartet for Stokmarknes lufthavn, Avinors tegning ENSK-P-10 datert 14.01.2010. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet. Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor. Saksbehandlingsrutine nevnt senere gjelder for håndtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen på Stokmarknes lufthavn.Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egen hensynssone på reguleringsplanene, jf Plan og bygningsloven § 12-6 og 12-7. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt mønehøyde på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen/byggerestriksjonskartet.Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H190, dvs. områder med byggerestriksjoner rundt navigasjonsinstrumenter ved Stokmarknes lufthavn vist med røde streksymboler på Avinors tegning ENSK-P-10 datert 14.01.2010, skal håndteres etter saksbehandlingsrutine nevnt senere.		
Hensynssone, Gul støysone rundt Stokmarknes lufthavn (H-220):		
<ul style="list-style-type: none">Innenfor gul støysone, hensynssone H220, kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.Ved søknad om tillatelse etter Plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2 for tiltak på bolig innenfor hensynssone H220, skal det utarbeides rapport med bygningstegninger og utomhusplan som viser støyavskjerming i henhold til teknisk forskrift. Nødvendige støyreducerende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.		
Villedende belysning ved Stokmarknes lufthavn		

- Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

Følgende vilkår gjelder før byggetiltak rundt lufthavnen samt NAV-anleggene kan godkjennes:

Normal saksgang i forhold til utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen i restriksjonsplan/byggerestriksjonskart (BRA-kart) fra Avinor, tegning ENSK-P-10 datert 14.01.2010, jf. § 10-1 i Forskrift om utforming av store flyplasser, BSL E 3-2:

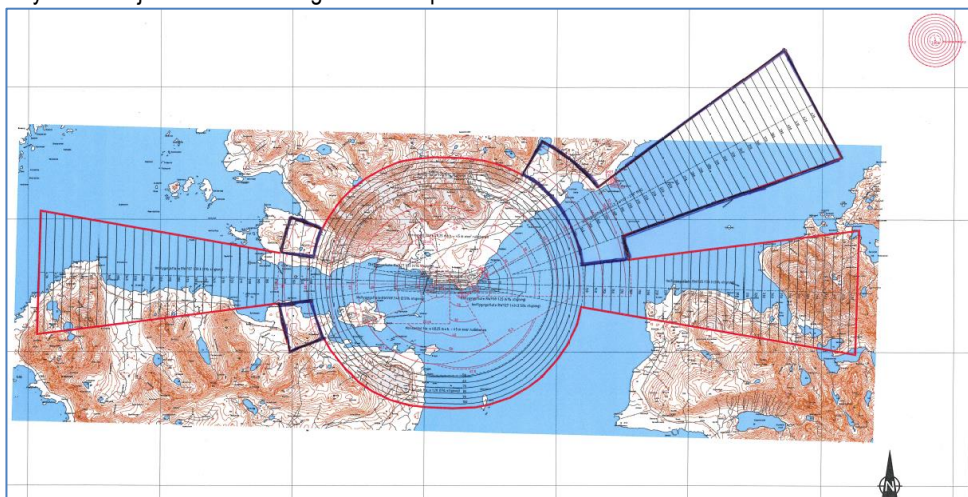
Lov om luftfart stiller som krav at det for drift av flyplasser skal foreligge en konsesjon og en teknisk/operativ godkjenning. Som en del av godkjenningvilkårene forutsettes det at det utarbeides et BRA-kart med fastsettelse av hinderflater i medhold av § 10-1 i Forskrift om utforming av store flyplasser, BSL E 3-2. Fastsatte hinderflater skal være et redskap for å definere hvilke objekter på og rundt flyplassen som er å anse som hinder. Hinderflatene består blant annet av utflygingsflater, innflygingsflater, indre innflygingsflater, horisontalflate, sideflater, indre sideflater og konisk flate. Her følger en prinsippkisse som viser de ulike hinderflatene rundt rullebanen:



Innenfor områder avgrenset av høyderestriksjoner rundt rullebanen i medhold av Forskrift om utforming av store flyplasser, BSL E 3-2, kapittel 10, gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med sorte streksymbol på BRA-kartet for Stokmarknes lufthavn, tegning ENSK-P-10 datert 14.01.2010. Disse høyderestriksjonene skal sikre hinderfrihet under inn- og utflygning. Avgrensningen av områder underlagt de aktuelle høyderestriksjonene, avmerkes som hensynssone på arealdelen til kommuneplanen. Det er byggeforbud for tiltak som penetrerer/skjærer gjennom hinderflatene som er definert i overnevnte BRA-kart. Kommunen skal først kontrollere om et omsøkt tiltak er under eller over hinderflatene rundt rullebanen. Dersom tiltaket penetrerer/skjærer gjennom hinderflatene, er det i strid med høyderestriksjonene etter BSL E 3-2, kapittel 10, og derved underlagt dispensasjonsbehandling:

- En søknad om dispensasjon må rettes til Avinor, Postboks 150, 2061 Gardermoen.
- Avinor vil forelegge saken for Luftfartsilsynet som har dispensasjonsmyndighet i medhold av BSL E 3-2, § 18-2.
- Luftfartsilsynet foretar endelig behandling av dispensasjonssøknaden.
- Luftfartsilsynet kan i forbindelse med dispensasjonsbehandling forlange at utbygger bekoster en risikoanalyse for tiltaket, utført av firma som har nødvendig kompetanse på området.

Høyderestriksjonskart som er lagt inn i arealplankartet:



Normal saksgang i forhold til utsjekk mot hinderflatene rundt navigasjonsanleggene i restriksjonsplan/ byggerestriksjonskart (BRA-kart) fra Avinor, tegning ENSK-P-10 datert 14.01.2010:

Innenfor områder avgrenset av høyderestriksjoner rundt navigasjonsanlegg (NAV-anlegg), gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med røde streksymbol på BRA-kartet for Stokmarknes lufthavn, tegning ENSK-P-10 datert 14.01.2010. Disse høyderestriksjonene skal sikre NAV-anleggene nødvendig funksjonsdyktighet. Avgrensningen av områder underlagt aktuelle høyderestriksjoner for hvert enkelt NAV-anlegg, avmerkes som hensynssone på arealdelen til kommuneplanen.

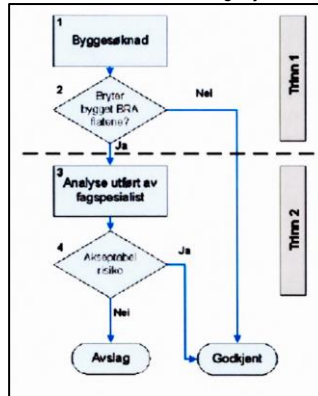
Saksbehandling ved byggesøknad innenfor byggerestriksjonsflatene (BRA-flatene) til navigasjonsanleggene, er som følger:

- Kommunen skal i første omgang kun kontrollere at BRA-flatene ikke brytes. Dette sikrer at det ikke blir unødvendig mye saksbehandling i forbindelse med den første vurderingen.
- Dersom bygget eller konstruksjonen ikke bryter BRA-flatene danner dette et grunnlag for at bygget kan tillates oppført med hensyn til

kravene som gjelder NAV-anlegg for lufthavnen.

- Dersom bygget eller konstruksjonen bryter BRA-flatene skal en fagspesialist foreta en radioteknisk analyse av forholdet. Saken sendes inn til Avinor, Postboks 150, 2061 Gardermoen, for gjennomgang av fagspesialist.
- Dersom analysen viser at den radiotekniske virkningen er under en, på forhånd klart definert akseptabel grense, er dette et grunnlag for at bygget kan tillates oppført med hensyn til kravene som gjelder NAV-anlegg for lufthavnen.
- Dersom analysen viser at den radiotekniske virkningen overskrider den akseptable grensen, kan bygget ikke anbefales oppført i den foreslåtte posisjonen.
- Avslaget skal begrunnelse av Avinor, og det bør medfølge et forslag til endringer som vil kunne bringe virkningen under de akseptable grenser.

Nedenfor vises flytskjema ved byggesøknad for tiltak innenfor BRA-flatene til navigasjonsanleggene:



4.12.5 Klima- og miljø

I samfunnsdelen er følgende retningslinjer for klima- og miljøpolitikk beskrevet:

- *Fastsette mål for redusert forbruk; inkludert energiforbruk*
- *Utvikle en mer bærekraftig transport*
- *Fastsette lokale klimamål*
- *Ta vare på det biologiske mangfoldet*
- *Fastsette mål for en bærekraftig, lokal næringspolitikk*

Opplysende retningslinjer

I all framtidig arealplanlegging skal klima, miljø og energibruk inngå som fast punkt i utredningene. Det skal gis en beskrivelse som synliggjør utfordringer, konsekvenser og avbøtende tiltak.

Klimaplanens føringer:

Hadsel er allerede en klimaeffektiv kommune og har blant de laveste utslipp per innbygger i regionen Vesterålen.

Utfordringer og muligheter:

- Finne klimaeffektive energiløsninger som bidrar til lokal verdiskaping
- Enøktiltak i bygg
- Innen transportsektoren kan nåværende og fremtidige utbyggingstiltak bidra til utslippsreduksjoner og økninger - avhengig av hvilke tiltak som blir realisert. Alle tiltak må derfor underlegges klimautredninger som synliggjør tiltakets virkning på det totale klimautslippet i kommunen.
- Utvikle, og legge til rette for biogasteknologi rundt avfallshåndtering i regionen.

Hovedmål:

- Gjennom konkrete tiltak og aktiviteter skal Hadsel kommune - i samarbeid med lokale næringsaktører – bidra til økt lokal produksjon av grønn energi og en reduksjon av klimautslippene.
- I planperioden 2009 – 2020 skal Hadsel kommune i samarbeid med lokale næringsaktører:
 - a) Redusere klimautslipp med 15 %
 - b) Øke lokal produksjon av grønn kraft med 100 %
 - c) Redusere spesifikk energibruk og klimautslipp fra kommunal virksomhet med 15 %

Klima- og energiplanen som delplan skal være sektorovergripende, og føringene fra denne skal implementeres i andre relevante delplaner.

Revidering av kommuneplanens arealdel - sluttbehandling

Saken behandles i:	Møtedato:	Utvalgssaksnummer:
Formannskapet	27.03.2014	40/2014
Kommunestyret	10.04.2014	36/2014

Saksbehandler: Hans Christian Haakonsen
Saksmappe: 2013/1907

Forslag til vedtak og politisk behandling

Behandling i Kommunestyret – 10.04.2014

Repr. Renathe Johnsen, Ap, satte fram følgende forslag på vegne av Ap, Sp, SV, Krf og uavhengig repr.:

- *Årnesan friluftsområde – Holmsnes – justering av området. BF1 tas ut av arealplan og SF54 – til kommunestyret får «kartlegging av friluftsområder i kommunen.*

Repr. Hjørdis Nilsen, Ap, satte fram følgende forslag på vegne av Ap, Sp, SV, Krf og uavhengig repr.:

- *B 24 tas ut av planen.*

Votering:

Begge forslagene fra Ap fikk 12 stemmer (Ap, Sp, SV, Krf og uavhengig repr.) og falt. 13 stemmer mot (Frp, H, V, MOS).

Det ble stemt over kommuneplanens arealdel i sin helhet og som ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommunestyret - 10.04.2014

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven §§ 11-5, 11-6 og 11-15 vedtar kommunestyret det fremlagte forslag til revidert arealplan for Hadsel kommune med følgende endringer:

1. Planperioden endres fra 2007-2017 til 2014-2026
2. Arealplankartene fra 2.gangshøringen endres på følgende punkter:
 - a. Jf. merknadsbehandlingen 2.høring s.53: SF56–Husbydalen (Område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt) endres fra SF til båndlagt område for fremtidig regulering til hytteformål H710.
 - b. Jf. merknadsbehandlingen 2.høring s.53: SF43–Ørnheia og SF44–Vatndalen (Områder der spredt fritidsbebyggelse er tillatt) er bare avmerket i kartene. Planutvalget har frarådet disse men kartene ble ikke rettet. Områdene tas ut av plankartet.
 - c. Jf. merknadsbehandlingen 2.høring s. 8: Foreslått område B27 ved Kvanntoelva formålendres til SB (område der spredt boligbygging er tillatt) da et slikt formål tillater både boliger og hytter. Det tillates oppført opp til 15 enheter i området og det stilles

krav om detaljregulering som også inkluderer bryggeanlegg. Bryggeanlegget må gjøres tilgjengelig for bruk for de som skal bebygge området, og det anbefales tiltakshaver å gjøre anlegget også tilgjengelig for andre i området.

- d. Jf. merknadsbehandlingen 2.høring s. 6: Område på Ingelsfjordneset til redskapsbod og naust tas inn igjen i planen som SB-område uten krav til reguleringsplan.
- e. Jf. merknadsbehandlingen 2.høring s. 8: Område FB16 i Morfjorden (til hyttebebyggelse). Foreslått område i forslaget til arealplan justeres slik at dyrka mark hensyntas.
- f. Jf. merknadsbehandlingen 2.høring s. 33: Vedr. oppdrettslokaliteter i Helgeneshavn og Finnkjerka. Kommunen justerer grensene for oppdrettsanlegg i Finnkjerka og Helgeneshavn i kommuneplanens arealdel slik som foreslått fra Nordlaks AS.
- g. Jf. merknadsbehandlingen 2.høring s. 43/44: Vedr. hensynssone for friluftsliv mellom Ytre Straumfjorden og fallet: Hensynssone H530_17 justeres slik som foreslått. Område som frigis fra hensynssonen tilbakeføres til FB3. Flytebrygge avmerkes, og benevnes i arealplanen slik som skissert fra tiltakshaver.
- h. Jf. merknadsbehandlingen 2.høring s. 53: Boligområde B25 på Fiskebøl reduseres slik som vist i forhold til gårdskart på internett slik at jordbruks- og beiteområder utelates.
- i. Jf. merknadsbehandlingen 2.høring s. 53: Flerbruksområde i sjø, NFFFA5 Lonkanfjorden fjernes fra arealplanen.
- j. Jf. merknadsbehandlingen 2.høring s. 62: Hensynssoner for drikkevannsforsyning på Langøya H110_2 og H110_4 tas ut av arealplanen. Disse er lenger ikke aktuelle.
- k. Jf. merknadsbehandlingen 2.høring s. 63: Oppdrettslokaliteter for skjell A7 i Sløverfjorden og A8 i Higravfjorden tas ut av planforslaget i og med at områdene ikke lenger driftes. Parkeringsareal P4 ved Raftssund bru formålsendres og innlemmes i AB9. Areal sør for AB9 i Raftssundet avmerket med oransje avgrensing i kartskisse formålsendres fra LNFR til AB9.

--o0o--

Behandling i Formannskapet - 27.03.2014

Formannskapet vedtok enstemmig rådmannens forslag til vedtak med endringer i arealplanen, merknadsbehandling og planbestemmelsen som fremkommer i skriv fra Nordland fylkeskommune og notat 27.03.14 fra kommuneplanlegger.

Vedtak i Formannskapet - 27.03.2014

Formannskapet innstiller til kommunestyret følgende:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven §§ 11-5, 11-6 og 11-15 vedtar kommunestyret det fremlagte forslag til revidert arealplan for Hadsel kommune med følgende endringer:

- 3. Planperioden endres fra 2007-2017 til 2014-2026
- 4. Arealplankartene fra 2.gangshøringen endres på følgende punkter:
 - a. Jf. merknadsbehandlingen 2.høring s.53: SF56–Husbydalen (Område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt) endres fra SF til båndlagt område for fremtidig regulering til hytteformål H710.

- b. Jf. merknadsbehandlingen 2.høring s.53: SF43–Ørnheia og SF44-Vatndalen (Områder der spredt fritidsbebyggelse er tillatt) er bare avmerket i kartene. Planutvalget har frarådet disse men kartene ble ikke rettet. Områdene tas ut av plankartet.
- c. Jf. merknadsbehandlingen 2.høring s. 8: Foreslått område B27 ved Kvanntoelva formålsendres til SB (område der spredt boligbygging er tillatt) da et slikt formål tillater både boliger og hytter. Det tillates oppført opp til 15 enheter i området og det stilles krav om detaljregulering som også inkluderer bryggeanlegg. Bryggeanlegget må gjøres tilgjengelig for bruk for de som skal bebygge området, og det anbefales tiltakshaver å gjøre anlegget også tilgjengelig for andre i området.
- d. Jf. merknadsbehandlingen 2.høring s. 6: Område på Ingelsfjordneset til redskapsbod og naust tas inn igjen i planen som SB-område uten krav til reguleringsplan.
- e. Jf. merknadsbehandlingen 2.høring s. 8: Område FB16 i Morfjorden (til hyttebebyggelse). Foreslått område i forslaget til arealplan justeres slik at dyrka mark hensyntas.
- f. Jf. merknadsbehandlingen 2.høring s. 33: Vedr. oppdrettslokaliteter i Helgeneshavn og Finnkjerka. Kommunen justerer grensene for oppdrettsanlegg i Finnkjerka og Helgeneshavn i kommuneplanens arealdel slik som foreslått fra Nordlaks AS.
- g. Jf. merknadsbehandlingen 2.høring s. 43/44: Vedr. hensynssone for friluftsliv mellom Ytre Straumfjorden og fallet: Hensynssone H530_17 justeres slik som foreslått. Område som frigis fra hensynssonen tilbakeføres til FB3. Flytebrygge avmerkes, og benevnes i arealplanen slik som skissert fra tiltakshaver.
- h. Jf. merknadsbehandlingen 2.høring s. 53: Boligområde B25 på Fiskebøl reduseres slik som vist i forhold til gårdskart på internett slik at jordbruks- og beiteområder utelates.
- i. Jf. merknadsbehandlingen 2.høring s. 53: Flerbruksområde i sjø, NFFFA5 Lonkanfjorden fjernes fra arealplanen.
- j. Jf. merknadsbehandlingen 2.høring s. 62: Hensynssoner for drikkevannsforsyning på Langøya H110_2 og H110_4 tas ut av arealplanen. Disse er lenger ikke aktuelle.
- k. Jf. merknadsbehandlingen 2.høring s. 63: Oppdrettslokaliteter for skjell A7 i Sløverfjorden og A8 i Higravfjorden tas ut av planforslaget i og med at områdene ikke lenger driftes. Parkeringsareal P4 ved Raftssund bru formålsendres og innlemmes i AB9. Areal sør for AB9 i Raftssundet avmerket med oransje avgrensning i kartslette formålsendres fra LNFR til AB9.

--o0o--

Rådmannens forslag til vedtak:

Formannskapet innstiller til kommunestyret følgende:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven §§ 11-5, 11-6 og 11-15 vedtar kommunestyret det fremlagte forslag til revidert arealplan for Hadsel kommune med følgende endringer:

- 5. Planperioden endres fra 2007-2017 til 2014-2026
- 6. Arealplankartene fra 2.gangshøringen endres på følgende punkter:
 - a. Jf. merknadsbehandlingen 2.høring s.53: SF56–Husbydalen (Område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt) endres fra SF til båndlagt område for fremtidig regulering til hytteformål H710.
 - b. Jf. merknadsbehandlingen 2.høring s.53: SF43–Ørnheia og SF44-Vatndalen (Områder der spredt fritidsbebyggelse er tillatt) er bare avmerket i kartene. Planutvalget har

frarådet disse men kartene ble ikke rettet. Områdene tas ut av plankartet.

- c. Jf. merknadsbehandlingen 2.høring s. 8: Foreslått område B27 ved Kvanntoelva formålsendres til SB (område der spredt boligbygging er tillatt) da et slikt formål tillater både boliger og hytter. Det tillates oppført opp til 15 enheter i området og det stilles krav om detaljregulering som også inkluderer bryggeanlegg. Bryggeanlegget må gjøres tilgjengelig for bruk for de som skal bebygge området, og det anbefales tiltakshaver å gjøre anlegget også tilgjengelig for andre i området.
- d. Jf. merknadsbehandlingen 2.høring s. 6: Område på Ingelsfjordneset til redskapsbod og naust tas inn igjen i planen som SB-område uten krav til reguleringsplan.
- e. Jf. merknadsbehandlingen 2.høring s. 8: Område FB16 i Morfjorden (til hyttebebyggelse). Foreslått område i forslaget til arealplan justeres slik at dyrka mark hensyntas.
- f. Jf. merknadsbehandlingen 2.høring s. 33: Vedr. oppdrettslokaliteter i Helgeneshavn og Finnkjerka. Kommunen justerer grensene for oppdrettsanlegg i Finnkjerka og Helgeneshavn i kommuneplanens arealdel slik som foreslått fra Nordlaks AS.
- g. Jf. merknadsbehandlingen 2.høring s. 43/44: Vedr. hensynssone for friluftsliv mellom Ytre Straumfjorden og fallet: Hensynssone H530_17 justeres slik som foreslått. Område som frigis fra hensynssonen tilbakeføres til FB3. Flytebrygge avmerkes, og benevnes i arealplanen slik som skissert fra tiltakshaver.
- h. Jf. merknadsbehandlingen 2.høring s. 53: Boligområde B25 på Fiskebøl reduseres slik som vist i forhold til gårdskart på internett slik at jordbruks- og beiteområder utelates.
- i. Jf. merknadsbehandlingen 2.høring s. 53: Flerbruksområde i sjø, NFFFA5 Lonkanfjorden fjernes fra arealplanen.
- j. Jf. merknadsbehandlingen 2.høring s. 62: Hensynssoner for drikkevannsforsyning på Langøya H110_2 og H110_4 tas ut av arealplanen. Disse er lenger ikke aktuelle.
- k. Jf. merknadsbehandlingen 2.høring s. 63: Oppdrettslokaliteter for skjell A7 i Sløverfjorden og A8 i Higravfjorden tas ut av planforslaget i og med at områdene ikke lenger driftes. Parkeringsareal P4 ved Raftssund bru formålsendres og innlemmes i AB9. Areal sør for AB9 i Raftssundet avmerket med oransje avgrensning i kartskeisse formålsendres fra LNFR til AB9.

Sakens bakgrunn

Kommunestyret vedtok 15-12-2011 styringsdokument for Hadsel kommune 2012-2015. Her ble bl.a. følgende vedtatt (sitat):

«Kommunestyret vedtar å starte rullering av kommuneplanens arealdel. Arbeidet gjennomføres i løpet av 2012. Følgende temaer skal prioriteres: Havbruksarealer, boarealer, næringsarealer, fritidsområder, reiseliv, NLF 1 områder m/spredt boligbygging, byggegrense sjø, flytebrygger og masseuttak».

Som følge av vedtaket og i medhold av plan og bygningsloven § 11-13 ble her utarbeidet og vedtatt et planprogram 16-02-2012. Planprogrammet var førende for de utredningstemaer rulleringen skulle omhandle. Her ble bolig- og næringsarealer spesielt prioritert. Planarbeidet ble kunngjort i august 2012 med oppfordring til befolkningen om å komme med innspill. Innkomne forslag ble så behandlet av planutvalget og den 28-02-2013 ble det første planforslaget lagt ut til offentlig høring. Det innkom en rekke innsigelser og merknader. Dette medførte at man valgte å gå igjennom planforslaget på nytt, og et revidert forslag så ble lagt ut den 07-11-2013 etter forutgående behandling i planutvalget.

Nye tiltak som man foreslår tatt med i planen fremkommer i planbestemmelsene og kartene. Tiltak man ikke tilrår står i konsekvensvurderingen (rød heading), og noen av disse er også kommentert i merknadsbehandlingene. Saken legges med dette frem for politisk behandling.

Fakta i saken

- Det har innkommet 120 innspill til arealplanen. De fleste av disse går på nye tiltak, noen på forslag til endringer av eksisterende tiltak/ områder, og enkelte på forslag til endringer av planbestemmelser. Hvert innspill er behandlet i dokumentet *Konsekvensvurdering – nye utbyggingstiltak*.
- Etter 1. gangshøringen innkam her innsigelser fra fylkesmannen, fylkeskommunen, NVE, reindriftsforvaltningen og sametinget tilsvarende 20 innsigelser. I tillegg innkam 68 merknader. Etter dette ble her avholdt møte med fylkeskommunen og fylkesmannen og man utarbeidet så et revidert planforslag som ble lagt ut på høring. Merknadene er for øvrig behandlet i dokumentet *Merknadsbehandling 1.gangshøring*.
- Etter 2.gangshøringen innkam 2 innsigelser og 33 merknader. Disse er behandlet i dokumentet *Merknadsbehandling 2.gangshøring*.

Forslag til kommuneplanens arealdel består av tekstdel med planbeskrivelse, bestemmelser, og retningslinjer, samt ulike plankart. Til grunn for tekst- og kartdelen er *konsekvensvurderingen* av innkomne innspill, samt *merknadsbehandlingene* i forhold til innkomne merknader.

Vurderinger

Innledning:

I henhold til planprogrammet har det vært særlig fokus på bo- og næringsarealer i prosessen da disse områdene ansees som strategisk viktige for kommunen for å få en positiv samfunnsutvikling slik som kommuneplanen samfunnsdel og styringsdokumentet legger opp til. Også andre områder er prioritert bl.a. områder til hyttebebyggelse.

Planens overordnede virkning for Hadsel:

En oversikt over planens overordnede virkninger for Hadselsamfunnet finnes i planbestemmelsenes del 2, s. 9.

Planprosess og medvirkning:

Denne gangen har en lagt opp til en noe enklere planprosess jfr. den omfattende behandlingen planen fikk i 2007. Arealsspørsmål som ble avklart i gjeldende kommuneplan, og som ikke er gjennomførte og som fremdeles skal gjelde, vil ligge inne i planen uten at dette er kommentert, men vist som eksisterende arealbruk. I den grad det er utarbeidet nye reguleringsplaner der arealbruken ikke er i samsvar med kommuneplanen, er disse innarbeidet i kommuneplanens arealdel uten kommentarer og vist som eksisterende arealbruk. Nye innspill er behandlet og de av disse man anbefaler er tatt med i planbestemmelsene og kartdelen. Verbdelen er endret der man har sett dette som nødvendig og/ eller hensiktsmessig og tilføyelser og endringer er gjort der dette måtte gjøres. Det samme gjelder for kartdelen.

En har forsøkt å legge opp til ulike former for medvirkning så langt det har latt seg gjøre. Gjennom lokalavisene har kommunen kunngjort planprosessen slik som plan- og bygningsloven krever. I tillegg har man vært aktiv ovenfor pressen med oppfordring til å skrive om planarbeidet, noe man har lyktes med. I tillegg har pressen på eget initiativ tatt opp temaer som de selv mener er viktige. Kommunens hjemmeside er også aktivt benyttet. I tillegg har man i samarbeid med det politiske miljøet avholdt åpent folkemøte, samt hatt folkemøte i en enkelt sak. Også enkeltmøter med noen aktører, innspillshavere og privatpersoner er gjennomført. I tillegg må nevnes at rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne, barn og unges representant i plansaker og folkehelsekoordinator er kontaktet og har avgitt sin uttalelse. Også eldrerådet er kontaktet.

Behandling av innspill til arealdelen:

Det vises til *konsekvensvurderingen* og *merknadsbehandlingene* hvor tiltakene er behandlet. I konsekvensvurderingen er samtlige innspill vurdert. For lesbarhetens skyld er de tiltak man har gått inn for merket med grønn heading, de tiltak man fraråder er merket med rød og de tiltakene som hører inn under annet plannivå, dvs. reguleringsplan er merket blå.

- De tiltak som er anbefalt tatt med i arealplanen er nevnt i planbestemmelsene under hvert formålkapittel under «Nye tiltak» og avtegnet i plankartet.
- De tiltak man *ikke* har gått inn for står kun nevnt i konsekvensvurderingen og merknadsbehandlingene.

Det gjøres oppmerksom på at kartene som legges frem for politisk behandling er fra 2.gangshøringen. De endringer man bestemmer seg for etter 2.gangshøringen vil således påvirke kartene.

Planperiode:

Planperioden i nåværende plan er 2007-2017, dvs. 10 år. Denne anbefales endret, ved at den følger minst tre valgperioder (12 år), noe som er vanlig. Etter samråd med fylkeskommunen vil rådmannen foreslå at planen gjelder ut denne perioden og tre perioder til, noe som blir 13 år.

Kommunestyret står fritt til å vedta en ny rullering av kommuneplanens arealdel når som helst innenfor denne perioden. Imidlertid er det viktig å være klar over at kommunestyret minst en gang i hver valgperiode, og senest et år etter konstituering skal ta stilling til om gjeldende kommuneplan eller deler av denne skal revideres, eller om planen skal videreføres uten endringer, jf. Plb. § 10-1 1 og 3 avsnitt.

Konklusjon

Det vises til vedlagte forslag til arealplan, og foreslåtte endringer i forhold til plankartene i innstillingen. Planforslaget vurderes å imøtekomme kommunestyrets vedtak av styringsdokument 2012–2015, sak PS-164/2011, 15.12.2011 om rullering av arealplanen.

Vedlegg som hører til saken:

Tekstdokumenter:

- AREALPLAN - Retningslinjer og planbestemmelser – sluttbehandling
- AREALPLAN - Konsekvensvurdering – sluttbehandling
- AREALPLAN - Merknadsbehandling - 1.gangshøring
- AREALPLAN - Merknadsbehandling - 2.gangshøring

Kart:

- HADSEL KOMMUNE - Arealplan med tittelfelt
- SONE A-Langøya
- SONE B-Hadseløya
- SONE C1-Strandlandet
- SONE C2-Raftsundet
- SONE D-Innlandet
- STOKMARKNES-utsnitt
- SANDNES-utsnitt
- MELBU-utsnitt
- FISKEBØL-utsnitt
- AREALPLAN - Ras og skredfare
- TITTELFELT

Politiske behandlinger:

- Kommunestyrets vedtak av styringsdokument 2012–2015, sak PS-164/2011, 15.12.2011
- Formannskapet/ planutvalgets vedtak av planprogram, sak PS-9/2012, 16.02.2012
- Formannskapet/ planutvalgets vedtak av planutkast til 1.gangshøring, sak PS-15/2013, 28.02.2013
- Formannskapet/ planutvalgets vedtak. Endring av fremdriftsplan, sak PS-70/2013, 30.05.2013
- Formannskapet/ planutvalgets vedtak av planutkast til 2.gangshøring, sak PS-110/2013, 07.11.2013

Kommuneplanens arealdel - mindre endringer i planbestemmelsene

Saken behandles i:	Møtedato:	Utvalgssaksnummer:
Formannskapet	05.06.2014	69/2014
Kommunestyret	12.06.2014	64/2014

Saksbehandler: Hans Christian Haakonsen
Saksmappe: 2013/1907

Forslag til vedtak og politisk behandling

Behandling i Kommunestyret - 12.06.2014

Kommunestyret vedtok enstemmig formannskapets innstilling.

Vedtak i Kommunestyret - 12.06.2014

Kommunestyret vedtar følgende endringer i arealplanens planbestemmelser:

- Naust, nytt pkt. 3 på s. 25:
Bestemmelse om nedre kotehøyde mot havet gjelder ikke naust.
- Flytebrygger og båthavner, nytt pkt. 12:
Bestemmelse om nedre kotehøyde mot havet gjelder ikke flytebrygger og småbåthavner.
- Byggeområder, endring av pkt. 4.1, siste ledd:
Arealer som gjøres tilgjengelig for allmennheten skal være universelt utformet.

Behandling i formannskapet - 05.06.2014

Formannskapet vedtok enstemmig rådmannens forslag til vedtak.

Vedtak i formannskapet – 05.06.2014

Formannskapet innstiller til kommunestyret følgende endringer i arealplanens planbestemmelser:

- Naust, nytt pkt. 3 på s. 25:
Bestemmelse om nedre kotehøyde mot havet gjelder ikke naust.
- Flytebrygger og båthavner, nytt pkt. 12:
Bestemmelse om nedre kotehøyde mot havet gjelder ikke flytebrygger og småbåthavner.
- Byggeområder, endring av pkt. 4.1, siste ledd:
Arealer som gjøres tilgjengelig for allmennheten skal være universelt utformet.

Rådmannens forslag til vedtak:

Formannskapet innstiller til kommunestyret følgende endringer i arealplanens planbestemmelser:

- Naust, nytt pkt. 3 på s. 25:
Bestemmelse om nedre kotehøyde mot havet gjelder ikke naust.

- Flytebrygger og båthavner, nytt pkt. 12:
Bestemmelse om nedre kotehøyde mot havet gjelder ikke flytebrygger og småbåthavner.
- Byggeområder, endring av pkt. 4.1, siste ledd:
Arealer som gjøres tilgjengelig for allmennheten skal være universelt utformet.

Sakens bakgrunn

Kommunestyret vedtok i sak 36/2014 den 10-04-2014 fremlagt forslag til kommuneplanens arealdel. I ettertid har teknisk forvaltning foretatt opplæring av sine ansatte og servicetorget i bruk av den nye arealdelen. I den forbindelse ble her oppdaget tre forhold i planbestemmelsene som gjør bruk av planen i byggesaks-behandlingen vanskelig. Med bakgrunn i dette fremmes en endrings sak med hensikt å rette opp forholdene.

Fakta i saken

Naust, flytebrygger og båthavner (j.fr. planbestemmelsene s. 25, vilkår, og s. 33 generelle bestemmelser):

Her er innført en egen planbestemmelse om nedre kotehøyde over havet på 3,5 meter innenfor alle byggeformålsområder unntatt naust, flytebrygger og småbåthavner. For de tre sistnevnte vil de generelle retningslinjene for alle formålsområder på s. 18 i stedet komme til anvendelse. I andre ledd står følgende (sitat): «*Det skal tas hensyn til heving av havnivået, stormflo og til "ekstremvær" i utsatte områder i all framtidig planlegging og byggesaksbehandling*».

Universell utforming (j.fr. s.21, pkt. 4.1 om uteoppholdsarealer ved boligområder, siste ledd)

Her står det følgende(sitat): *Arealene skal være universelt utformet.*

Uteoppholdsarealer kan i praksis være alt fra private plenområder o.l. til områder åpne for allmenheten. Dersom en slik bestemmelse skal anvendes vil den også omfatte private utearealer som ikke er tenkt for allmenheten, noe som er skjerpene i forhold til gjeldende lovverk.

Vurderinger

Hva angår naust, flytebrygger og båthavner vil hensynet til havnivåstigning stormflo og ekstremvær medføre at man *må* bl.a. ta stilling til nedre kotehøyde over havet. Dette vil være ufornuftig fordi denne type tiltak nødvendigvis må være ved/ på havet.

Her foreslås derfor følgende tilføyelser:

- Naust, nytt pkt. 3 på s. 25:
Bestemmelse om nedre kotehøyde mot havet gjelder ikke naust.
- Flytebrygger og båthavner, nytt pkt. 12:
Bestemmelse om nedre kotehøyde mot havet gjelder ikke flytebrygger og småbåthavner.

Når det gjelder universell utforming av uteoppholdsarealer foreslås følgende endring av pkt. 4.1, siste ledd:

- **Arealer som gjøres tilgjengelig for allmennheten skal være universelt utformet.**

Konklusjon

Rådmannen vil tilrå følgende endringer i planbestemmelsene:

- Naust, nytt pkt. 3 på s. 25:
Bestemmelse om nedre kotehøyde mot havet gjelder ikke naust.
- Flytebrygger og båthavner, nytt pkt. 12:
Bestemmelse om nedre kotehøyde mot havet gjelder ikke flytebrygger og småbåthavner.

Byggeområder, endring av pkt. 4.1, siste ledd:

- **Arealer som gjøres tilgjengelig for allmennheten skal være universelt utformet.**

Kommuneplanens arealdel - mindre endring. Parkeringsplass ved Raftsund bru.

Saken behandles i:	Møtedato:	Utvalgssaksnummer:
Formannskapet	04.09.2014	PS 89/2014
Kommunestyret	18.09.2014	PS 85/2014

Saksbehandler: Hans Christian Haakonsen
Saksmappe: 2013/1907

Forslag til vedtak og politisk behandling

Behandling i Kommunestyret - 18.09.2014

Kommunestyret vedtok enstemmig formannskapetets innstilling.

Vedtak i Kommunestyret - 18.09.2014

Parkeringsområde P4 ved Raftsund bru gjeninnføres i vedtatt arealplankart og i planbestemmelsenens pkt. 4.9 med krav om detaljregulering slik det var i forrige plan.

Behandling i Formannskapet - 04.09.2014

Formannskapet vedtok enstemmig rådmannens forslag til vedtak.

Vedtak i Formannskapet - 04.09.2014

Formannskapet innstiller til kommunestyret følgende endring i kommuneplanens arealdel:

Parkeringsområde P4 ved Raftsund bru gjeninnføres i vedtatt arealplankart og i planbestemmelsenens pkt. 4.9 med krav om detaljregulering slik det var i forrige plan.

--o0o--

Rådmannens forslag til vedtak:

Formannskapet innstiller til kommunestyret følgende endring i kommuneplanens arealdel:

Parkeringsområde P4 ved Raftsund bru gjeninnføres i vedtatt arealplankart og i planbestemmelsenens pkt. 4.9 med krav om detaljregulering slik det var i forrige plan.

Sakens bakgrunn

Fra Statens vegvesen har kommunen mottatt brev datert 01-07-2014 vedr. kommunestyrets endelige vedtak angående kommuneplanens arealdel, sak PS 36/2014. Deres anliggende i denne sak gjelder vedtakets punkt 2, bokstav K, nest siste setning (sitat): «Parkeringsareal P4 ved Raftsund bru formålsendres og innlemmes i område AB9». Området på plankartet som nå er merket med formål AB9 (Annet byggeområde) var ved 2.gangshøring videreført i plankartet med parkering (P4) og erverv (E14). Statens vegvesen har ikke fått uttale seg i forhold til innlemmingen av P4 i AB9, og anser derfor kommunestyrets vedtak som ugyldig.

De presiserer at området P4 er ervervet av Statens vegvesen i 1999 og tillat øvrig riksveggrunn med Gnr. 103 b.nr. 1 og en viser til kjøpsavtale og kartutsnitt (se vedlegg).

Kommunen anbefales å trekke endringen. Dersom slik ikke gjøres bes kommunen å sende sitt endelige vedtak til kommunal- og moderniseringsdepartementet for endelig avklaring av vedtakets gyldighet.

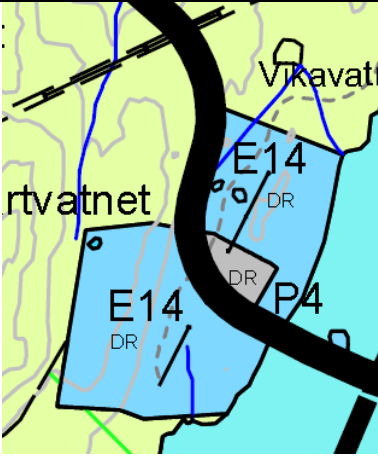
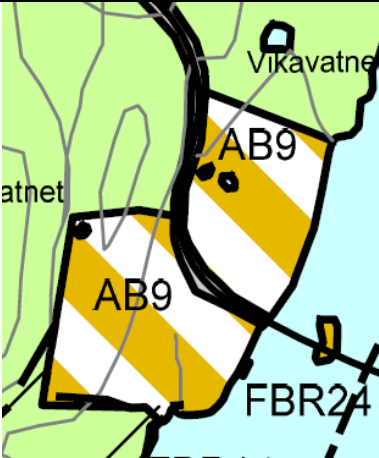
Fakta i saken

Parkeringsområde P4 ble innlemmet i AB9 – annet byggeformål etter at 2.gangshøringen var ferdig, og det medfører riktighet at Statens vegvesen ikke har fått uttale seg i forhold til denne disposisjonen, noe en beklager. Statens vegvesen har fremlagt dokumentasjon i form av en avtale mellom daværende eier, Bjarne Johansen og Statens vegvesen der sistnevnte får nødvendig areal til rasteplass og adkomstvei på nordsiden av LOFAST-vegen.

Vurderinger

Avtalen var ikke kjent for Hadsel kommune da arealplanen ble behandlet, og en anså det derfor som kurant å innlemme P4 i AB9.











Når kommunen nå er gjort kjent med avtaleforholdet bør det være like kurant å endre på dette slik at P4 gjeninnføres i planbestemmelser og plankart slik det var før siste rullering. En kan ikke se at her er forhold som ligger til hinder for å imøtekomme vegvesenets forslag.

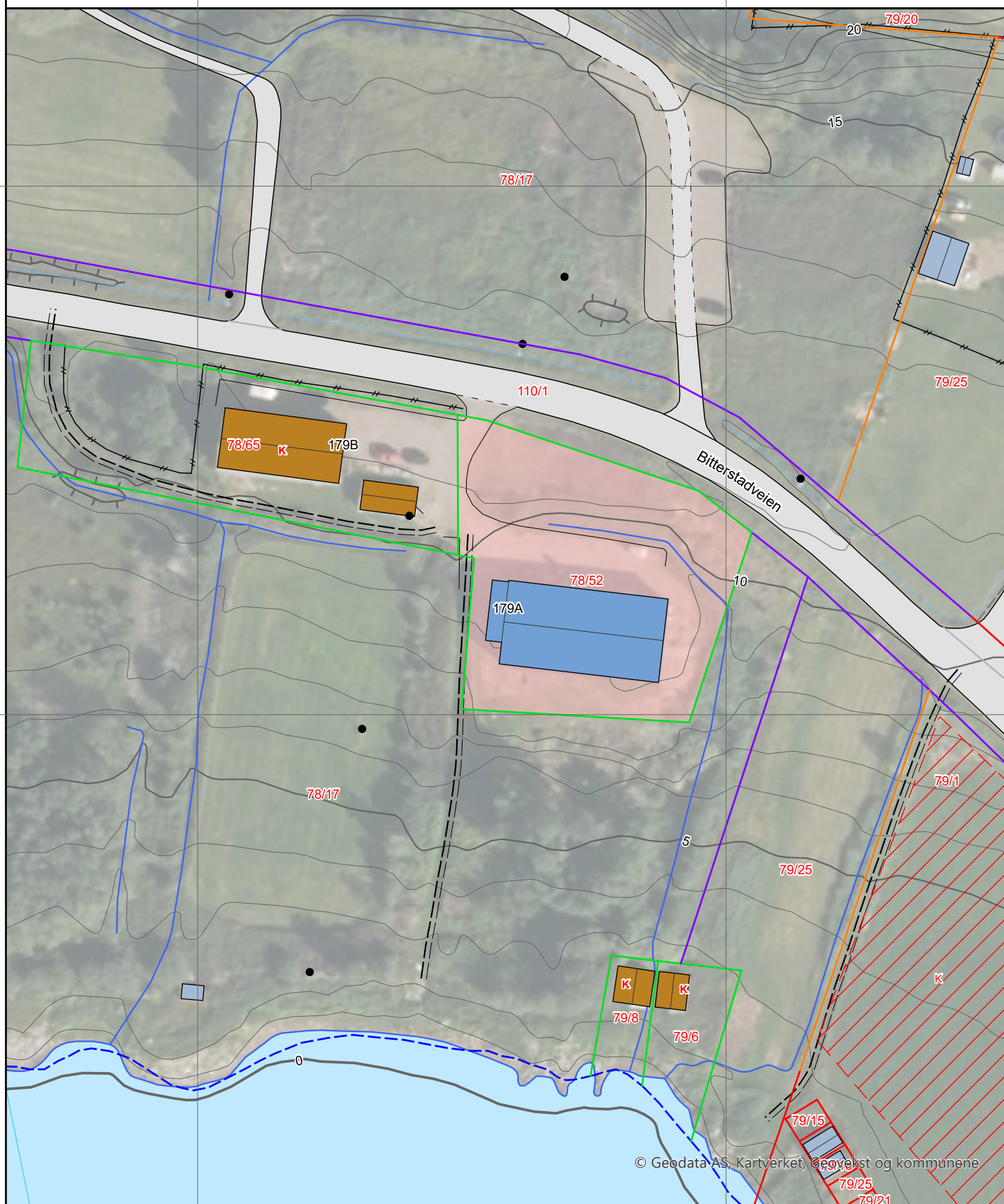
Kommuneplanens arealdel vedtatt i 2010. P4 er grått område.	Kommuneplanens arealdel vedtatt i 2014
	

Konklusjon

Rådmannen anbefaler Statens vegvesen sin tilrådning om å opprette parkeringsområde P4 slik det var i tidligere plan. Området gjeninnføres i vedtatt arealplankart og i planbestemmelsenes pkt. 4.9 med krav om detaljregulering.











Eiendomsgrenser

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



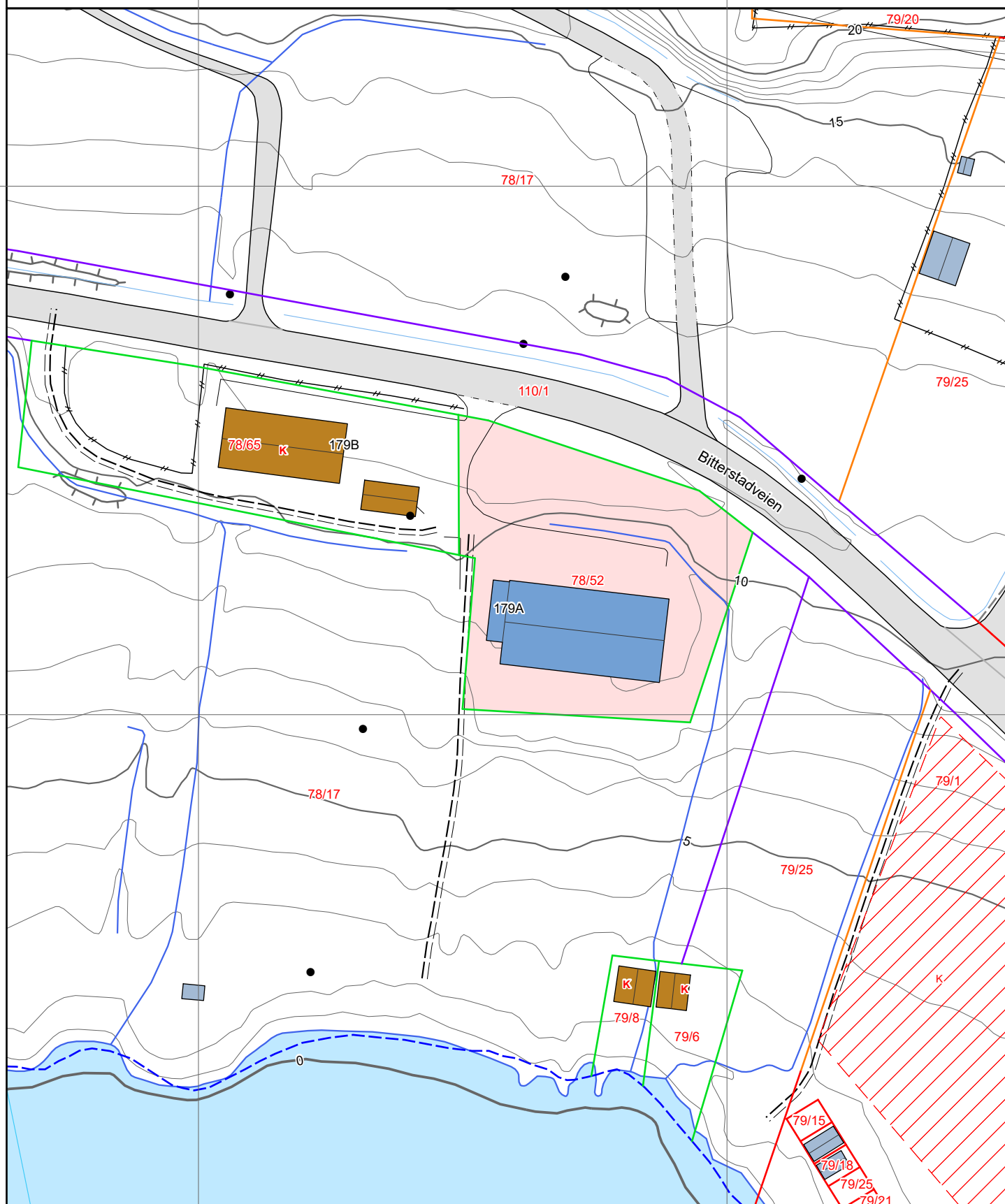
Kommune: 1866 Hadsel
Eiendom: 1866/78/52/0/0

Eiendomsgrenser

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










Målestokk 1:1000
Dato: 18.7.2025













0 25 50 m

Tegnforklaring







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

Eiendomsgrenser









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

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

Høydekurver

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

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

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

Bitterstadveien 179A

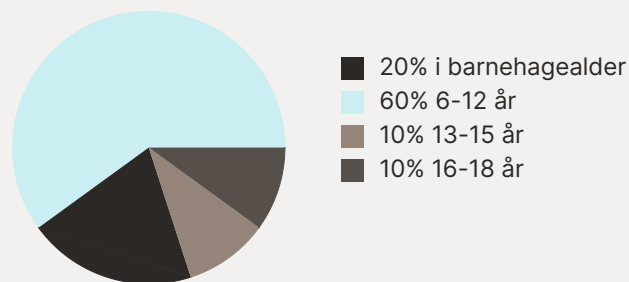
Offentlig transport

🚶 Råvoll Linje 832	2 min 🚶 0.2 km
✈ Stokmarknes lufthavn Skagen	3 min 🚶
✈ Svolvær lufthavn Helle	1 t 47 min 🚶

Skoler

Sandnes skole (1-7 kl.) 84 elever, 7 klasser	3 min 🚶 2.9 km
Stokmarknes skole (1-10 kl.) 478 elever, 31 klasser	7 min 🚶 7 km
Hadsel vgs. og teknisk fagskole 180 elever	7 min 🚶 6.7 km
Sortland videregående skole - Filial ...	13 min 🚶

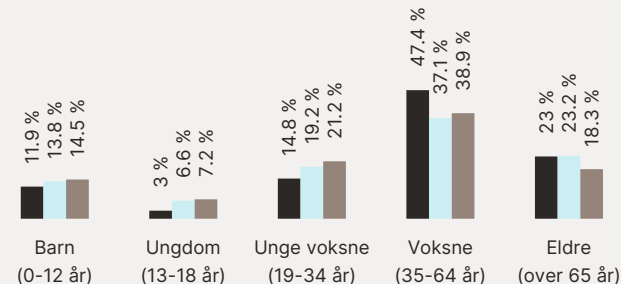
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnskrets: Hov	133	77
■ Kommune: Hadsel	8 107	4 574
■ Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Aspåsen barnehage (0-5 år) 29 barn	3 min 🚶 2.9 km
Grytting barnehage (0-5 år) 22 barn	6 min 🚶 7.6 km
Hoppensprett Stokmarknes (1-5 år) 66 barn	7 min 🚶 6.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Stokmarknes PostNord	6 min 🚶 6.6 km
Coop Prix Stokmarknes PostNord	7 min 🚶 6.8 km

Sport

⚽ Sandnes stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	3 min 🚶 2.9 km
⚽ Sandnesåsen aktivitetsanlegg Ballspill	4 min 🚶 3.6 km
🚴 Feel24 Stokmarknes	6 min 🚶
🚴 Feel24 Stokmarknes Søndre	7 min 🚶

