



Alta kommune

Adresse: Postboks 1403, 9506 ALTA

Telefon: 78 45 50 00

Utskriftsdato: 05.11.2025

Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alta kommune

Kommunenr.	5601	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	1042	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Holtenjordet 11, 9513 ALTA								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.



FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Alta kommune

Adresse: Postboks 1403, 9506 ALTA

Telefon: 78 45 50 00

Utskriftsdato: 06.11.2025

Restanser og legalpant

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alta kommune

Kommunenr.	5601	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	1042	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Holtenjordet 11, 9513 ALTA								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr 6.479,31 Forfall: 21.11.25
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsgjeld er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

FORBEHOLD VED UTOFLERAVG AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel

2021-2040



Alta kommune

Kommuneplanens arealdel 2021-2040

Bestemmelser og retningslinjer

Planid: 5403-20170001

Vedtatt av kommunestyret 15. februar 2021

Oppdatert etter løsning av innsigelser 15. november 2021

Oppdatert bestemmelse 6.2.2 etter vedtatt mindre endring (Sak 2022/7321), dato 20.12.23

Oppdatert bestemmelse 2.9.5 og lagt inn en ny bestemmelse 3.6.2 etter vedtatt mindre endring (Sak 2022/7410), dato 14.10.24

1.	GENERELLE BESTEMMELSER.....	7
1.1	Formålet med planen	7
1.2	Krav om reguleringsplan, jf. PBL § 11-9 pkt. 1.....	7
1.3	Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer	8
1.4	Innholdet i utbyggingsavtaler	8
1.5	Krav om løsninger for vann, avløp og annen transport, jf. PBL § 11-9 pkt. 3.....	9
1.6	Rekkefølgekrav, jf. PBL § 11-9 pkt.4.....	10
1.7	Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, jf. PBL 11-9 pkt. 5.....	11
1.8	Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, jf. PBL § 11-9 pkt. 6	11
1.9	Bevaring av bygninger og annet kulturmiljø, jf. PBL § 11-9 pkt. 7	13
1.10	Risiko og sårbarhet.....	13
1.11	Krav ved regulering, jf. PBL § 11-9 pkt. 8	15
2.	BEBYGGELSE OG ANLEGG.....	16
2.1	Rekkefølgekrav, jf. PBL § 11-9 pkt. 4.....	16
2.2	Krav om løsninger for vann, avløp og annen transport, jf. PBL § 11-9 pkt. 3.....	16
2.3	Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav jf. PBL § 11-9 pkt. 5.....	17
2.4	Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, jf. PBL § 11-9 pkt. 6	19
2.5	Boligbebyggelse (B), jf. PBL § 11-10.....	19
2.6	Fritidsbebyggelse (BFR), jf. PBL § 11-10	23
2.7	Sentrumsformål (BS)	26
2.8	Forretninger (BF).....	26
2.9	Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)	27
2.10	Fritids- og turistformål (BFT)	28
2.11	Råstoffutvinning (BRU).....	29
2.12	Næringsbebyggelse (BN)	31
2.13	Idrettsanlegg (BIA)	33
2.14	Grav- og urnelund (BGU).....	33
2.15	Kombinerte områder (BKB).....	34
3.	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	36
3.1	Krav om reguleringsplan, jf. PBL § 11-9 pkt. 1	36
3.2	Rekkefølgekrav, jf. PBL § 11-9 pkt. 4.....	36
3.3	Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, jf. PBL § 11-9 pkt. 5.....	36
3.4	Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, jf. PBL § 11-9 pkt. 6	36
3.5	Havn (SHA).....	37
3.6	Fysisk utforming av anlegg.....	37
3.7	Arealer som skal være til offentlig formål eller fellesareal	37

4.	GRØNNSTRUKTUR	38
4.1	Generelt om grønnstruktur (GN).....	38
4.2	Krav om reguleringsplan	38
4.3	Frrområder og lekeplasser (GF)	38
4.4	Turløyper (GTD).....	40
5.	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSLIV, SAMT REINDRIFT	41
5.1	Generelt om LNFR.....	41
5.2	Generelt om spredt bebyggelse (LS).....	43
5.3	Spredt boligbebyggelse (vedlegg 11)	44
5.4	Spredt fritidsbebyggelse (vedlegg 11)	44
5.5	Spredt næringsbebyggelse (vedlegg 11)	45
5.6	Midlertidig utvidelse av JARO as på gnr 32 bnr. 6, 44 (#6)	46
6.	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, INKLUDERT STRANDSONE.....	47
6.1	Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	47
6.2	Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn	49
6.3	100-metersbeltet langs sjø	50
6.4	100-metersbeltet langs vassdrag.....	51
6.5	Nasjonal laksefjord (#4)	51
6.6	Elvekorridor Altaelva (#5)	52
7.	HENSYNSSONER	53
7.1	Sikrings-, støy- og faresoner.....	53
7.2	Sone med særlig hensyn til landbruk, reindrift, mineralressurser, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av natur- eller kulturmiljø.....	54
7.3	Sone for båndlegging	55
7.4	Sone hvor reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (H910)	57
8.	OVERSIKT OVER VEDLEGG	58

1. GENERELLE BESTEMMELSER

Jf. pbl. § 11-9

1.1 Formålet med planen

Kommuneplanens arealdel skal gjennom en langsiktig og målrettet arealdisponering balansere hensynene til bruk og vern av arealer, og bidra til vekst og utvikling i Altasamfunnet.

Planen skal underbygge hovedsatsningsområdene som er nedfelt i kommuneplanens samfunnsdel «Alta vil»:

Kunnskap og kompetanse
Næring og nyskaping
Trivsel og livskvalitet
Attraktiv regionsenter i utvikling

Kommuneplanens arealdel består av plankart, juridisk bindende bestemmelser med tilhørende retningslinjer, og planbeskrivelse.

Det er gitt bestemmelser og retningslinjer både generelt, og til de ulike arealformål, bestemmelsesområder og hensynssoner.

Retningslinjene utfyller bestemmelsene og angir viktige hensyn og vurderingstema for kommunens saksbehandling. Retningslinjene henviser også til Alta kommunes kartdatabase og veiledninger, samt til nasjonale retningslinjer. Retningslinjene står i kursiv i høyre spalte, ved den aktuelle bestemmelsen. Kommunens vedtekter er innarbeidet i bestemmelsene.

1.2 Krav om reguleringsplan, jf. PBL § 11-9 pkt. 1

1.2.1 Generelt plankrav

Tiltak, jf. plan- og bygningslovens § 1-6, kan bare settes i gang på bakgrunn av godkjent reguleringsplan.

Hvorvidt det kreves område- eller detaljregulering er spesifisert i bestemmelsene knyttet til det aktuelle formålet.

Jf. også unntaksbestemmelser i pkt. 1.2.2.

Med hjemmel i pbl. § 12-1 kan kommunen kreve utarbeidet reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak selv om det i utgangspunktet ikke reises plankrav direkte av kommuneplanens bestemmelser. Dette kan bl.a. bli aktuelt i tilfeller hvor fortetting/utnyttingsgrad bør vurderes nærmere, eller hvor tiltaket antas å få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

1.2.2 Unntak fra plankrav

Tiltak i eksisterende byggeområder kan unntas fra det generelle plankravet i 1.2.1 dersom det

- a) er i tråd med formål og bestemmelser i gjeldende regulerings-/kommuneplan.
- b) ikke overstiger
 - 400 m² nytt tillatt bruksareal (BRA) eller tre nye boenheter i boligområder
 - 1000 m² nytt tillatt bruksareal (BRA) i de øvrige byggeområdene.

Generelt: Intensjonen med bestemmelse 1.2.2 er å fremme og forenkle fortetting i eksisterende utbyggingsområder ved at det på visse vilkår ikke kreves reguleringsplan.

Fare og støy: Sikkerhet mot fare vurderes opp mot kjent kunnskap. I rød og gul støysone bør det utarbeides reguleringsplan før støyømfintlige virksomheter etableres.

NB! Ikke alle fareområder vises i plankartet. Jf. derfor pkt. 1.10, www.skrednett.no,

- c) har tilgang på nødvendig teknisk og sosial infrastruktur
- d) er tilstrekkelig sikret mot fare og støy, og heller ikke selv bidrar til fare og støybelastning i sitt nærmiljø.
- e) Utredningskrav i 1.10 Risiko og sårbarhet vedr. støyfaglig utredning kommer her til anvendelse
- f) ikke berører fredede kulturminner, jf. også retningslinje om kulturminner

Unntaksbestemmelsene gjelder ikke for områder hvor det i denne planen er stilt særskilt plankrav. Se plankrav under de respektive arealformål.

www.nve.no samt kommunens GISLINE-innsyn – samfunnssikkerhet for et fullstendig bilde.

Kulturminner: Dersom arealet ikke omfattes av reguleringsplan skal det foreligge samtykke fra følgende kulturminnemyndigheter før tiltak kan settes i verk, jf. kulturminnelovens §§ 3, 8 og 9.:

- Finnmark fylkeskommune (norske k.minner)
- Sametinget (samiske k.minner)
- Tromsø museum (k.minner under vann)

1.3 Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer

1.3.1 Planer som fortsetter å gjelde og planer som er opphevet

- a) Tidligere vedtatte regulerings-, bebyggelses-, og kommunedelplaner som fortsatt skal gjelde, samt hvilke som oppheves, fremgår av liste i vedlegg 1. *Tidligere vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner som fortsetter å gjelde etter vedtak av kommuneplanens arealdel er vist på plankartet med egen hensynssone h_910.*
- b) Der reguleringsplan fortsatt skal gjelde, fungerer kommuneplanens bestemmelser som supplement og utfylling til reguleringsplanens bestemmelser. Ved motstrid mellom kommuneplanens og reguleringsplanens bestemmelser er det reguleringsplanens bestemmelser som er førende.

1.3.2 Formål som fortsetter å gjelde

- a) Avkjørsler vedtatt i reguleringsplaner som er opphevet skal fortsatt gjelde. Disse ligger i eget temakart som gjøres juridisk bindende gjennom denne bestemmelsen. *Denne planinformasjonen er for detaljert til å vises tydelig på papirkartet, men framkommer i planbasen/digital kartversjon.*
- b) Faresoner (frisiktsoner og høyspentledninger) og byggelinjer/-grenser skal fortsatt gjelde.

1.4 Innholdet i utbyggingsavtaler

Behov for, og innhold i ev. utbyggingsavtale med Alta kommune skal avklares på planoppstartsmøtet.

Jf. kommunestyrets vedtak PS 74/06, arkivsak 04/1985, se vedlegg 10; Utbyggingsavtaler.

1.5 Krav om løsninger for vann, avløp og annen transport, jf. PBL § 11-9 pkt. 3

1.5.1 Trafikkforhold

Planer og tiltak skal legge til rette for effektiv og sikker trafikkavvikling for alle typer trafikanter. I nye planer skal det sikres trygge gangveger/snarveger mellom boliger og viktige målpunkter samt kollektivholdeplasser langs viktige trafikkårer (E6, Aronnesveien, avlastningsveien, E45, Strandveien, Bossekopveien, Gakori, Saga).

Viktige målpunkter kan være skole, barnehage, daglivareforretning, fritidsaktiviteter, grendelekeplasser etc.

1.5.2 Vannforsyning og avløp

Alle nye planer og tiltak skal være sikret tilstrekkelig kapasitet og kvalitet på vann og avløp, samt slokkevann.

Jf. Alta kommunes VA-norm

VAO-rammeplan skal inngå i alle reguleringsplaner.

Rammeplanen skal tilpasses plannivået, og vise løsninger for hele planområdet og sammenheng med overordnet hovedsystem.

1.5.3 Overvannshåndtering

Ved reguleringsplaner og nye tiltak skal det identifiseres, dimensjoneres og sikres arealer for overvannshåndtering og flomveier. Det må sikres at de åpne vannveien faktisk fungerer og har avløp helt ut. Nedbør skal normalt gis infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Nye tiltak skal ikke gi økte avrenningstopper i områder som er sårbare for flom. Eksisterende bekker/ naturlige flomveier skal beholdes så nært opp til sin naturlige form som mulig. Eksisterende bekker skal ikke lukkes.

Jf. SPR for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, fastsatt 28.09.18

1.5.4 Avfallshåndtering

Det skal redegjøres for avfallshåndtering for bebyggelsen ved regulering og i søknad om større tiltak.

Større tiltak: Tiltak som faller inn under 1.2.2 b) (strekpunkt 2).

Avfallshåndteringen skal være effektiv, trafikk sikker og bærekraftig, og skal i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom.

Bestemmelsen gjelder avfallshåndtering for ferdig prosjekt, type molok, avfallsrom etc.

Anlegg for avfallshåndtering skal plasseres lett tilgjengelig for henting.

1.5.5 Overskuddsmasser

- a) For større tiltak og nye reguleringsplaner skal det gjøres rede for massebalanse (masser ut og inn), senest i forbindelse med byggesøknad.
- b) Det skal ved søknad om ferdigattest dokumenteres at overskuddsmasser er levert til godkjent deponiområde for henholdsvis rene og urene masser.

Godkjent deponiområde for rene masser:

Holmen

Godkjent deponiområde for urene masser:

Stengelsmoen

Rene masser kan benyttes til

jordforbedringstiltak i samråd med lokale landbruksmyndigheter. Areal/volum over 1 daa utløser søknadsplikt etter plan- og bygningsloven.

1.6 Rekkefølgekrav, jf. PBL § 11-9 pkt.4

1.6.1 Samfunnsservice

Tiltak skal ikke tas i bruk før nødvendig sosial infrastruktur er etablert. Dette skal dokumenteres og sikres i reguleringsplaner (ev. ved rekkefølgekrav).

Sosial infrastruktur

Med dette menes skole, barnehage, helsetjenester/-institusjoner med mer

Sosial boligpolitikk

I alle nye planer for boligområder skal boligsosialt behov avklares og ev. innarbeides.

1.6.2 Teknisk infrastruktur

Tiltak skal ikke tas i bruk før nødvendig teknisk infrastruktur er etablert. Dette skal dokumenteres og sikres i reguleringsplaner (evt. ved rekkefølgekrav). Se også

- Gjerdekrav mot grøntarealer og dyrka mark i pkt 2.4.1
- parkeringskrav i vedlegg 3
- krav til lekeplasser i vedlegg 6
- tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegget på Alta sentrum i vedlegg 9
- innhold i utbyggingsavtaler i vedlegg 10

Teknisk infrastruktur:

Med dette menes bl.a. kjøreveg, g/s-veg/fortau, parkering, vann, avløp (spillvann og overvann), framkommelighet for utrykningskjøretøyer, energiforsyning med mer. Jordkabel skal prioriteres der dette er mulig/hensiktsmessig.

Følgende normer skal bl.a. legges til grunn:

- kommunens va-norm
- kommunens veg-norm
- Kommunens veglysnorm
- Statens vegvesens vegnormaler

1.6.3 Rigg og gjennomføringsplan

For alle større bygge- og anleggstiltak innenfor grensen til Alta by skal det utarbeides en rigg- og gjennomføringsplan for anleggsfasen.

Rigg- og gjennomføringsplan (RG) kreves for søknad om igangsettingstillatelse (IG). RG behandles av kommunalteknikk før søknad om IG sendes inn. Se mal for RG på kommunens hjemmeside.

Målsettingen med RG er å avklare riggens plassering og byggeprosjektets totale konsekvenser for omgivelser, naboer og eiere av infrastruktur. RG skal beskrive de utfordringer utbyggingen får med tanke på omgivelser og hvordan disse er tenkt løst.

1.7 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, jf. PBL 11-9 pkt. 5

1.7.1 By og stedsutvikling

Planer og nye tiltak skal gi et positivt bidrag til lokal stedsutvikling i distrikt, nærområde og by. For øvrig skal tiltak bidra til å bygge byen innover og styrke tresenterstrukturen.

1.7.2 Universell utforming

I alle reguleringsplaner for nye boligområder skal det være minst ett universelt tilgjengelig tilbud.

Strandpromenaden skal være universelt utformet der terrenget tillater det.

I alle nye planer skal det vurderes hvorvidt det skal legges til rette for større grad av universell utforming enn det Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven krever. Dette gjelder spesielt turløyper, friluftsområder og lignende.

Jf. www.bufdir.no/Uu/nytt

For øvrig gjelder krav til universell utforming gitt i pbl § 29-3 samt teknisk forskrift (TEK).

I alle nye planer skal det søkes medvirkning fra lokale brukergrupper..

1.8 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, jf. PBL § 11-9 pkt. 6

1.8.1 Miljøvennlig energiforsyning

- a) I alle planer og ved større tiltak skal mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energi utredes.
- b) I alle planer og større tiltak skal det, tilpasset tiltakets omfang redegjøres for:
 - Tiltak for å redusere energibruk
 - Tiltak for å redusere klimagassutslipp
 - Valg av energiløsninger og byggematerialer
- c) Klimagassregnskap skal utarbeides i forbindelse med alle større tiltak som gjelder:
 - Vesentlige naturinngrep
 - Nybygg større enn 1000 m² BRA
 - Ved valg mellom riving eller renovering av eksisterende bygg.

Alta kommune skal jobbe for reduserte klimagassutslipp gjennom energibesparing og økt bruk av fornybar energi. Jf. mål og strategier i kommuneplanens samfunnsdel og Kommunedelplan for Energi, klima og miljø

Større tiltak: Tiltak som faller inn under 1.2.2 b) (strekpunkt 2).

Jf. tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg på Alta sentrum, vedlegg 9.

Eksempler på alternative energiløsninger: solenergi, geovarme, sjøvarme, ulike former for lokale nærvarmeanlegg, kombinasjoner av løsninger etc.

Klimagassregnskap skal baseres på anerkjente beregningsmodeller, i samsvar med NS3720 Norsk standard for klimagassregnskap for bygninger.

1.8.2 Byggeskikk og estetikk

- a) Byggeskikkveileder: Tiltak og planer skal utformes i tråd med retningslinjer gitt i kommunens vedtatte byggeskikkveileder. Det skal utarbeides material- og fargepallett til alle nye reguleringsplaner. Se for øvrig bestemmelser knyttet til tiltak i eksisterende bygningsmiljø i pkt 2.3.2.
- b) Skilt og reklame: Skiltvedtektene gjelder nå som bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Jf. vedlegg 9.

1.8.3 Landskap og natur

- c) Tiltak skal underordne seg landskapet på en slik måte at de ikke bryter horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter med mer) eller kommer i konflikt/konkurranse med andre markerte landskapstrekk. Skjæringer/fyllinger skal unngås.
- d) Stedlig vegetasjon skal framstå i mest mulig opprinnelig form etter utbygging. Det er ikke tillatt å fjerne høyverdig furuvegetasjon eller annen representativ, stedegen vegetasjon uten at dette er vurdert og godkjent gjennom plan- eller byggesaksbehandling.
- e) Naturmangfoldet (biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold) skal dokumenteres og sikres i størst mulig grad
- f) I lokaliserte kulturlandskapsområder skal det vurderes hvorvidt det er behov for skjøtelsesplaner. Jf. Hensynssoner i 7.3.6.

Naturtypekartlegging

Jf. kommunens registrering av utvalgte naturtyper, med bl.a. 19 A-lokaliteter.

Naturmangfold

Biologisk mangfold er mangfoldet av økosystemer, arter og genetiske variasjoner innenfor artene, og de økologiske sammenhengene mellom disse. Det omfatter også naturtyper.

Landskapsmessig mangfold er mangfoldet av landskapstyper. En landskapstype er en ensartet type landskap med fellestrekk i innhold,

Geologisk mangfold er variasjonene i berggrunn, mineraler, løsmasser, landformer og prosessene som skaper dem. Det geologiske mangfoldet gir også grunnlag for biologisk og landskapsmessig mangfold.

Informasjon om biologisk mangfold kan finnes på følgende digitale baser:

- www.geodata.alta.no
- www.naturbase.no
- www.artsdatabanken.no

Kartlegging av kulturlandskap

Se følgende rapporter/veiledninger

- Kartlegging av jordbrukets kulturlandskap
- www.naturbase.no – utvalgte kulturlandskap
- Skog og landskap, 3Q-prosjekt
- Veileder – Kulturminner, kulturmiljø og landskap (Riksantikvaren)

1.9 Bevaring av bygninger og annet kulturmiljø, jf. PBL § 11-9 pkt. 7

1.9.1 Verneverdier knyttet til bygnings- og kulturmiljø

Verneverdier knyttet til bygnings- og kulturmiljø skal dokumenteres og sikres i planer og ved gjennomføring av tiltak.

Jf. bestemmelser gitt i kulturminneloven og naturmangfoldloven. Jf også

- www.asketadden.ra.no;
- www.kulturminnesok.no;
- www.nordatl.no;

1.9.2 Buffersoner for bergkunstområder (#1)

- a) Innenfor bestemmelsesområder #1 skal tiltak underordne seg verdensarvområdene i Alta på en slik måte at de ikke virker forstyrrende eller skjemmende med støy, lukt, lys eller visuelt.
- b) Nye tiltak skal ikke sperre for utsikten fra bergkunstlokalitetene til fjorden og naturlige kommunikasjonslinjer.
- c) Ved utbygging innenfor bestemmelsesområder #1 skal ny bebyggelse ikke overstige 9 m mønehøyde ved saltak. Ved andre takformer tillates høyeste gesims maks 6,5 m.

Bestemmelsesområder markert #1 omfatter buffersoner for verdensarvområdene med bergkunst i Alta, samt viktige lokaliteter med støttende verdier for bergkunsten.

1. Kåfjord
2. Hjemmeluft
3. Storsteinen
4. Amtmannsnes
5. Transfarelv
6. Kråknes
7. Isnestofte
8. Svartskog
9. Årøya (2 områder)

1.10 Risiko og sårbarhet

- a) Flom:
Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal 200-årsflommen legges til grunn som dimensjonerende. En sikkerhetsmargin på + 30 cm skal alltid legges til ved praktisk bruk. Jf. bl.a. flomsonekart for Alta og Eiby.
- b) Havnivåstigning/stormflo:
Nye bygge- og anleggstiltak for beboelse og opphold tillates ikke under kote +3.00 uten at det etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare/skade ved havnivåstigning og stormflo. Jf. retningslinje.
- c) Kvikkleire:
Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal skredfare og stabilitet i grunnen utredes særskilt. Stabilitet er spesielt viktig å utrede/ dokumentere under marin grense. Behovet for å utrede områdestabilitet må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Som

Forenklet ROS-analyse

Det er foretatt en forenklet ROS-analyse på utbyggingsområdene i planen, jf. planbeskrivelsen. Det er søkt å legge nye utbyggingsområder utenom områder med kjent fare. Fare skal imidlertid alltid undersøkes, bl.a. siden disse dataene stadig ajourføres.

Forenklet ROS-analyse utarbeides i forbindelse med alle nye reguleringsplaner, jf. mal for planbeskrivelse. På bakgrunn av denne analysen avdekkes ev. områder hvor det er nødvendig med mer detaljert ROS-analyse, jf. veileder fra DSB.

Skred og geoteknikk

Skred kan omfatte snøskred, steinsprang, sørpeskred, jordskred, kvikkleireskred med mer.

NB! Plankartet til arealdelen viser ingen faresoner. Disse er trukket ut i egne temakartlag i den digitale kommuneplanklienten:

https://kommunekart.com/klient/alta/20170001_by_og_kommune

marin grense regnes i denne sammenheng: + 75 moh.

d) Annen skredfare:

Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak innenfor aktsomhetssoner for ulike typer skred, skal skredfare utredes særskilt.

e) Restriksjoner for luftfarten:

Innenfor avgrensning vist i temakart Restriksjoner- hinderflater og byggerestriksjonsflater gjelder bestemmelser i egen Restriksjonsplan for Alta lufthavn, fastsatt i Samferdselsdepartementet 12.05.2014.

f) Støy, støv og forurensning:

Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal ulemper ved støy, støv og annen forurensning på og i grunnen dokumenteres. Miljøverndepartementets retningslinjer for utendørs støy, T-1442, og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen, T-1520, skal bl.a. legges til grunn for vurderingene.

Ved etablering av støyende virksomheter, eller ved etablering av støyfølsomme tiltak i rød og gul sone, skal det alltid utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer at krav til innendørs og utendørs støy oppnås, jf også TEK, T-1442 og arealdelens øvrige bestemmelser.

Sentrumsområdene/avvikssoner:

De tre sentrumsområdene Alta sentrum, Elvebakken sentrum og Bossekop sentrum defineres som avvikssoner. Innenfor avgrensningen av sentrumsformålene BS1, BS2 og BS3 i kommuneplankartet kan støyfølsom bebyggelse tillates i rød og gul støysone, forutsatt at nedenforstående krav oppfylles. Skoler og barnehager kan ikke etableres i rød støysone.

- Leiligheter skal være gjennomgående og ha en stille side
- Minimum 50% av oppholdsrommene (soverom + stuer), herunder minst ett soverom skal legges på stille side ($L_{den} < 55$ dB)
- Privat (inkl. felles-privat) uteplass skal ligge på stille side. Hele arealet skal ha

Oppdatert informasjon om risiko og fare kan hentes i bl.a. følgende baser:

- www.geodata.alta.no, Samfunnssikkerhet
- www.skrednett.no
- www.nve.no
- Vannlinjeberegning for utløpet av Tverrelva, jf. arkivsak 08/586-16
- Rundskriv H5/18

Havnivåstigning/stormflo

Jf. veileder «Havnivåstigning og stormflo – samfunnssikkerhet i kommunal planlegging», utgitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap i 2016.

<https://www.dsb.no/globalassets/dokumenter/veiledere-handboker-og-informasjonsmaterieell/veiledere/havnivastigning-og-stormflo.pdf>

Restriksjoner Avinor

<https://avinor.no/konsern/miljo-og-samfunn/byggerestriksjonar/bra-kart>

Støy, støv og annen forurensning, Jf.

- Forskrift om begrensning av forurensning,
- MDs veileder til T-1442 (utendørs støy)
- MDs veileder til T-1520 (luftkvalitet)
- TEK (innendørs støy)
- www.klif.no/grunn (forurenset grunn)
- www.nrpa.no
- www.geodata.alta.no, Samfunnssikkerhet

Avbøtende tiltak:

Avbøtende tiltak mot støy velges på reguleringsplannivå. Tiltakets plassering, materialbruk og utforming bør ta hensyn til landskap og bebygde omgivelser, og oppføres med robuste materialer. Alle støyskjermer bør være mest mulig absorberende. Dette må imidlertid veies opp imot støyskjermens visuelle utforming. Behov for støyskjerming av friområder skal også vurderes der dette er aktuelt

støynivå som tilfredsstillende grenseverdikravet i tabell 3 i T-1442.

- Innglasset balkong kan tillates, men det skal være mulig å åpne.
- Vinduer mot soleksponert side skal ha utvendig solskjerming.
- Behov for ytterligere skjerping og detaljering av støykrav samt avbøtende tiltak skal vurderes i reguleringsplan.
- Arealbruk og plankrav i sentrumsområdene styres gjennom egne reguleringsplaner (områdeplan).
- Der områdeplanen åpner for utbygging uten detaljregulering, skal det ved byggesøknad være utarbeidet en støyutredning som viser at støykravene i denne bestemmelsen overholdes.

g) Annet:

Ved planlegging og realisering av nye bygg- og anleggstiltak skal det også vurderes om andre momenter er relevant, jf. også kommunens mal for ROS-analyse.

1.11 Krav ved regulering, jf. PBL § 11-9 pkt. 8

1.11.1 Planbeskrivelse

Planbeskrivelse: Planbeskrivelse til nye område- og detaljreguleringer skal redegjøre for de plantema og krav som er listet opp nedenfor. Krav til ev. avbøtende tiltak skal innarbeides i planenes bestemmelser.

1. By og stedsutvikling
2. Barn og unges interesser
3. Byggeskikk og estetikk
4. Demografiske forhold
5. Folkehelse
6. Friluftsliv
7. Landskap og natur
8. Lokalklima
9. Miljøvennlig energiforsyning
10. Naturressurser
11. Landbruk (jordbruk, skogbruk og reindrift)
12. Risiko og sårbarhet
13. Samiske interesser
14. Sosial infrastruktur
15. Teknisk infrastruktur
16. Trafikkforhold
17. Universell utforming
18. Verneverdier
19. Gjennomføring/utbyggingsavtaler

Reguleringsplaner skal kun bestå av tre dokumenter, hvorav kun de to første har rettskraft:

- 1) Kart
- 2) Bestemmelser
- 3) Planbeskrivelse

Alle utredninger, temakart, illustrasjonsmateriale med mer som ikke er en del av juridisk bindende kart og bestemmelser skal innarbeides i planbeskrivelsen.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner skal Alta kommunes maler benyttes:

- Mal for planinitiativ
- Mal for oppstartsmøte
- Mal for planbestemmelser
- Mal for planbeskrivelse, inkl ROS- analyse
- Ev. andre maler/standarder

Oppdaterte maler: www.alta.kommune.no

Jf pbl § 2-1.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Generelle bestemmelser, jf. pbl. § 11-9

2.1 Rekkefølgekrav, jf. PBL § 11-9 pkt. 4

Fortetningspotensialet i områder som allerede er regulert og tatt i bruk til utbyggingsformål skal vurderes og utnyttes før nye landbruksarealer reguleres til utbygging.

Før E6 avlastningsveien mellom E45 og Alta sentrum er etablert:

Rundkjøring på E6 i Bossekop og planfri kryssing ved Bossekop skole skal etableres før det tillates utbygging ut over 400 boenheter vest for Alta sentrum, eller 25 000 m² næringsarealer som ikke var omfattet av vedtatt reguleringsplan 01.01.2021.

Etter E6 avlastningsveien mellom E45 og Alta sentrum er etablert:

Når det er etablert 6000 m²-BRA næring eller 200 boenheter innenfor områdereguleringen av Bossekop, skal rundkjøringen på E6 og en planfri kryssing av E6 ved Bossekop skole etableres før det tillates ytterligere utbygging innenfor avgrensningen av Bossekop områderegulering.

Lille Skoddevarre

Det tillates etablert 130 boenheter før E6 avlastningsveien mellom Hjemmeluft og Alta sentrum er etablert.

Trinnvis utbygging

Ved trinnvis utbygging kan det være aktuelt å dele opp rekkefølgekravet i takt med utbyggingen. I byggesaken skal det i tilfelle settes tidsfrister for når de enkelte tiltakene skal være ferdigstilt.

Jordvern

Det vises bla til Jordvernstrategi for Finnmark 2015-2020.

Kulturminner

Avsatte utbyggingsområder i planen som ikke er regulert enda er ikke sjekket ut i fht kulturminner. Jf retningslinje om kulturminner til pkt 1.9

Vest for Alta sentrum:

Alta vest (grunnkretsene Bossekop, Gakori, Hjemmeluft), Øvre Alta (grunnkretsene Øvre Alta og Eiby), samt Prestegårdsjordet og Heitmannsskogen i grunnkretsen Elvestrand.

- *Antall boenheter som tillates etablert omfatter også planer som er vedtatt før kommuneplanens arealdel.*
- *Etablering av bebyggelse regnes fra det tidspunkt det er gitt igangsettingstillatelse.*
- *m²-BRA næring beregnes kun for bebyggelsen, ikke inkludert parkeringsareal.*

2.2 Krav om løsninger for vann, avløp og annen transport, jf. PBL § 11-9 pkt. 3

2.2.1 Krav til parkering

Krav til parkering, både for sykkel og bil, finnes i vedlegg 3 til disse bestemmelsene.

- a) Sone 1: Områdene Komsaflata, Bukta, Elvebakken, Bossekop nord for ny E6.
- b) Sone 2: Øvrige deler innenfor Alta by
- c) Sone 3: resten av kommunen

Komsaflata: grunnkretsene Komsa, Midtbakken, Sentrum, Nye sentrum, Tollevika, Skaialuft

2.2.2 P-plasser for forflytningshemmede

For alle bygningskategorier skal første og deretter hver 15. av de øvrige plassene være tilrettelagt for forflytningshemmede. Unntaket fra dette er rene eneboliger, eneboliger med inntil 2 leiligheter/hybler og tomannsboliger, hvor det ikke stilles krav til slike plasser. Plassene skal lokaliseres nær hovedinngangsparti eller inngangen til heis.

Dette tilsvarer ca. 10 % ved et lavt antall plasser og deretter gradvis lavere prosentandel etter hvert som antallet plasser øker.

2.2.3 Størrelse på p-plasser

For parkeringsplasser på bakkenivå/ bakkeparkering beregnes det 18 m² per parkeringsplass. For parkeringsplasser i p-hus/kjeller beregnes minimum 25 m² per plass. Angitte størrelser er inkludert manøvreringsareal.

Jf. § 5-7 i veilederen «Grad av utnyttning, Beregnings- og målereglene» fra Kommunal og moderniseringsdepartementet

2.2.4 Sykkelparkering

P-plasser skal etableres med stativ som gjør det mulig å låse fast sykkelens ramme. Utendørs plasser skal som et minimum være takoverdekt, og lokalisert i tilknytning til inngangsparti.

2.2.5 Frikjøp parkering

For manglende parkeringsdekning på egen tomt/fellesareal kan det i forbindelse med byggesaken innvilges frikjøp. Parkering til enebolig og rekkehus kan ikke frikjøpes.

Satser for frikjøp

Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde for frikjøp av parkering. Jf. for øvrig vedlegg 7.

2.3 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav jf. PBL § 11-9 pkt. 5

2.3.1 Bebyggelsesstruktur

Tettheten på bebyggelsen (antall enheter per daa) skal være størst i og rundt Alta sentrum og avta gradvis utover i by og nærområde.

Fortetting skal bidra til å bygge byen innover, men samtidig sikre estetisk og funksjonell kvalitet for både ny og eksisterende bebyggelse.

Bebyggelsesstruktur

Jf. kommuneplanens samfunnsdels retningslinjer om å bygge byen innover samt realisere fortettpotensialet innenfor Alta by.

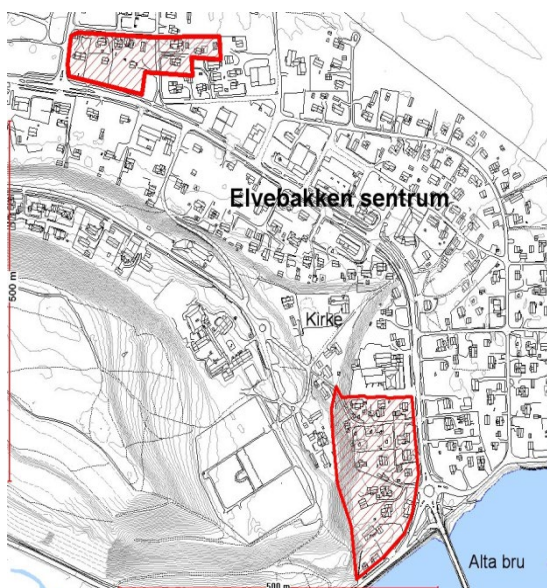
Totalt sett i arealdelen bør det tilstrebes følgende prosentvise fordeling på ulike boligtyper:

	Blokkleil.	Kons. småhus	Enebol.
Alta by	55 %	35 %	10 %
Nærområde	0	20 %	80 %
Distrikt	0	10 %	90 %

2.3.2 Tiltak i eksisterende bygningsmiljø

Nye tiltak skal harmonere med eksisterende bygningsmiljø, jf. kommunens byggeskikkveileder. Spesielt skal det legges vekt på følgende:

- a) Formspråk (herunder takform, takvinkel, fasadeutforming, vindustype, kledningstype, detaljering mm).
- b) Materialvalg (herunder taktekke, fasadematerialer, mm). All bebyggelse på tomte skal ha lik materialbruk som hovedbygning.
- c) Skifertak:
For de to områdene som er merket av med rød skravur på kartet under, og som grenser inn til reguleringsplan for Elvebakken sentrum, skal reguleringsplanens bestemmelser om skifer gjelde. Aktuelle bestemmelser er gjengitt i retningslinjene.



- d) Volum (herunder proporsjoner/dimensjoner, grunnflate, etasjetall, møne-/gesimshøyde, mm). Unntak kan gjøres i områder hvor fortetting ønskes gjennom økt etasjetall.
- e) Lokalisering (herunder møneretning, byggelinjer mm). For tomter som grenser inn mot offentlig/privat grønnstruktur, jf. pkt. 2.4.1.
- f) Atkomst, biloppstillingsplasser og den ubebygde delen av tomte skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.

Kommunens byggeskikkveileder finnes på www.alta.kommune.no

For vurdering av tiltak i eksisterende bygningsmiljø skal sjekklister for helhetsvurdering av tiltak benyttes.

Husbankens veileder «Gjenreist og særpreget» bør legges til grunn ved planlegging og gjennomføring av tiltak i gjenreisningsmiljøer.

Skifer og lokal byggeskikk

For å synliggjøre og videreføre Altas skiferhistorie oppfordres det på generell basis til å benytte skifer som taktekke, uteromsbelegning eller som annet byggemateriale.

Skifertak (utdrag fra reguleringsplanen for Elvebakken sentrum):

Ny bebyggelse:

Ny boligbebyggelse skal oppføres med skifer som taktekkingsmateriale. For annen type bebyggelse skal skifer fortrinnsvis benyttes som taktekkingsmateriale, men annen taktekkning kan også benyttes dersom det etter bygningsmyndighetenes skjønn ansees å være godt tilpassede løsninger, jf. reguleringsplanens bestemmelse 2.1.2 g).

Eksisterende bebyggelse:

I forbindelse med større påbygging hvor eksisterende takkonstruksjon i sin helhet fjernes og erstattes av ny skal fortrinnsvis skifer benyttes som taktekkingsmateriale, men innslag av annet takmateriale kan også tillates dersom det etter bygningsmyndighetenes skjønn ansees å være godt tilpassede løsninger.

2.4 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, jf. PBL § 11-9 pkt. 6

2.4.1 Gjerde mot grønnstruktur og dyrka mark

Det skal settes opp gjerde i tomtegrensen mellom arealer avsatt/regulert til utbyggingsformål (bolig, næring med mer) og offentlig grønnstruktur (friområder, lekeplasser, gangveger mm) samt dyrka mark. Det gis ikke brukstillatelse på felt/tomt før gjerde er satt opp.

I boligområder skal slike gjerder være 1 m høye. I andre områder vurderes høyden nærmere.

I områder med viltråkk, kan gjerder ikke være høyere enn at viltet kan forsere.

Gjerdekravet mot grønnstruktur og LNFR er viktig for å sikre at utbyggingsformål ikke sklir inn i grøntarealer og landbruksjord.

2.5 Boligbebyggelse (B), jf. PBL § 11-10

I områder avsatt til boligbebyggelse forutsettes det etablert boliger med tilhørende funksjoner som veg, vann og avløp, kraftforsyning, grønnstruktur, ev. offentlig og privat tjenesteyting som skole, barnehage med mer. Fordeling mellom de ulike funksjonene gjøres på reguleringsplannivå.

2.5.1 Plankrav og utnyttelsesgrad

a) Boligområder avsatt i planen

I vedlegg 2 finnes oversikt over nye (samt ikke utbygde) boligområder. Her angis det også plankravstype (område- eller detaljregulering), fordeling av boligtyper samt særskilte bestemmelser/merknader for enkelte felt.

Angitt plankravstype gjelder som utgangspunkt, men skal drøftes nærmere på oppstartsmøtet i forhold til det konkrete utbyggingsprosjektet.

Antall boenheter som angis i vedlegg 2 er å regne som foreløpige anslag, og kan endres som følge av vurderinger/innspill på reguleringsplannivå.

b) Variasjon i boligtyper

I konsentrerte boligprosjekter skal det være bred variasjon i leilighetstyper-/størrelser. I leilighetsprosjekter som inneholder mer enn 10 boenheter skal det finnes både 1-, 2-, 3- og 4-roms leiligheter, hvor hver type utgjør minst 10 % av det totale antall leiligheter i prosjektet. I leilighetsprosjekter

I planen skilles mellom tre typer boliger:

- a) *Eneboliger: med én hovedleilighet, og inntil én bileilighet på inntil 40% av eneboligens BRA, men ikke over 65 m² BRA [Alternativt kan inntil to hybler godkjennes i stedet for bileilighet.]*
- b) *Konsentrert småhusbebyggelse: herunder rekkehus, eneboliger i rekke/kjede, vertikaldelte og horisontaldelte boliger m.m.*
- c) *Blokkbebyggelse (Leilighetsbygg i minimum 3 etg)*

Boligtyper i by, nærområde og distrikt

En grovfordeling mellom eneboliger, rekkehus og blokkbebyggelse på de enkelte felt er vist i vedlegg 2, og er retningsgivende for reguleringsplanleggingen.

Eksempler på fellesarealer

- *Selskapslokale*
- *Fellesrom*
- *Vaskerom*
- *Felles gjesteleilighet*
- *Kjøkken/oppholdsrom*
- *Sykkelverksted*

som inneholder 10 eller flere boenheter skal det tilrettelegges for et innendørs fellesareal for boligene.

I reguleringsplaner for småhus (enebolig og konsentrert småhusbebyggelse) skal minst 30 % av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet (tilgjengelig boenhet).

- c) Hoveddelen av boligbyggingen i Alta skal skje innenfor grensen til Alta by.
- d) Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.

2.5.2 Utbyggingsrekkefølge/boligbyggeprogram

- a) Utbyggingsrekkefølge for boligbyggingen styres gjennom Boligbyggeprogrammet, i vedlegg 12 til disse bestemmelsene.
- b) Boligbyggeprogrammet inneholder oversikt over alle arealer avsatt til boligformål, både for utvikling i kommunal og privat regi, og samordner utbyggingsbehov og kapasitet på teknisk og sosial infrastruktur.

Boligbyggeprogrammet skal rulleres årlig, og vedtas av planutvalget.

2.5.3 Fortetting (#2 og #3)

Fornyingsområder #2

- a) Fornyingsområder er angitt med bestemmelsesområde #2. Her åpnes det for en transformasjon med høyere utnyttelsesgrad enn i dag.
- b) Fornyingsområdene kan utvikles i sin helhet, eller stykkevis. Det er ikke satt felles plankrav for større områder, det generelle plankravet i pkt. 1.2.1 og unntaksbestemmelsen i 1.2.2 gjelder.
- c) Tillatt tetthet: inntil 4 boenheter per daa, og maks 70 % BRA, forutsatt at krav til uteoppholdsareal og parkering innfris.
- d) Leilighetsbygg (blokk og konsentrert småhusbebyggelse) skal organiseres omkring felles uteoppholdsareal.



1Kartutsnittet over viser fornyingsområder i grønt, og områder som ikke skal fortettes i rødt. (Finnes i A3-format som vedlegg til planbeskrivelsen)

Ved utvikling av en del av et fornyingsområde er det viktig at fortettingsprosjektet ikke legger hindringer for å kunne utvikle de øvrige deler av området til samme tetthetsgrad.

Byggehøyder:

Høyde måles jf. § 6-2 i veileder til Grad av utnytting

- e) Avstand mellom bygg på tomt: minimum 2/3 av den høyeste fasaden, men ikke mindre enn 6 m.
- f) Byggehøyde: Inntil 4 etasjer (Møne/høyeste gesims: 12,0 m)

- Flate og slakt skrånende tomter:
etter planert terrengs gjennomsnittsnivå
- Sterkt skrånende tomter:
etter planert terreng rundt bygningen.

Skal ikke fortettes #3

- g) Områder angitt med bestemmelsesområde #3 skal ikke fortettes med flere bygninger.
- h) Eksisterende bebyggelsesstruktur (høyder, plassering, volum) skal bevares.

Generell fortetting

- i) Innenfor øvrige deler av Alta by, tillates fortetting i eksisterende boligområder gjennom etablering av rekkehus, vertikal- eller horisontaldelte boliger, eneboliger i rekke og lignende. Blokkbebyggelse tillates ikke.

2.5.4 Uteoppholdsareal

Generelt

- a) Boliger skal ha tilgang til uteplasser med både morgen- og kveldssol, der dette er geografisk mulig.
- b) Parkeringsareal, annet trafikkareal og areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes som uteoppholdsareal.
- c) Balkonger og private uteoppholdsarealer i forbindelse med bolig skal sikres minimum 3 soltimer ved høstjevndøgn (i tidsrommet 9-18).
- d) Det skal ved reguleringsplaner utarbeides sol- og skyggediagrammer for vår/høstjevndøgn samt midtsommer, kl. 9, 12, 15 og 18.

Eneboliger og rekkehus

- e) Ved etablering av eneboliger og rekkehus skal det settes av min. 100 m² egnet uteoppholdsareal pr. boenhet.

Blokkbebyggelse/andre typer leilighetsbygg

- f) Ved etablering av blokkbebyggelse/leilighetsbygg skal alle leilighetene ha tilgang til privat balkong på minimum 5 m² i tilknytning til leiligheten.

Lekeplasser

Bestemmelser for lekeplasser:

Disse bestemmelsers punkt. 4.3.1-4.3.4.

For øvrig vises til norm for utforming av lekeplasser, jf vedlegg 6.

Sol-/skyggevirkning:

Ved søknad om enkelttiltak uten reguleringsplan kan det i byggesaken etterspørres dokumentasjon på at kravet i pkt. a) er oppfylt, dersom det er tvil.

- g) For blokkbebyggelse/leilighetsbygg skal det avsettes minst 25 m² egnet uteoppholdsareal per boenhet på bakkeplan, som fellesareal. Arealet kan være inkl. småbarnslekeplass og møbleres for uteaktivitet for barn og voksne.
- h) Felles uteoppholdsareal skal ha et tydelig, grønt preg.
- i) Felles uteoppholdsarealer skal sikres sollys på minst ¼ av området i fem timer eller mer ved høstjevndøgn (i tidsrommet 9-18).

2.5.5 Arealkrav boligtomter

- a) Eneboligtomter:
Alta by: 600-800 m²
Nærområdet: 700-1000 m²
Distriktet: Skjønnsvurderes
- b) Tomt til vertikaldelt bolig:
400-600 m² per boenhet

Hovedintensjonen med bestemmelsen er å sikre at tomter ikke blir uhensiktsmessig små ift. formålet. Samtidig skal den sikre at arealene utnyttes mest mulig effektivt. Ved ev. avvik (dispensasjon) skal bl.a. den helhetlige løsningen på tomte vurderes ift. uteoppholdsarealer (bl.a. solforhold), parkeringskapasitet med mer.

2.5.6 Antall bygg på boligeiendom

På eneboligtomter tillates ett boligbygg og én frittliggende garasje/carport (se egne bestemmelser om garasjer). I tillegg tillates mindreverdige bygg på til sammen maks BRA= 30 m², forutsatt at krav til uteoppholdsareal og parkering er oppfylt.

Det presiseres at boligbygget kan inneholde flere boenheter dersom det er gitt tillatelse til dette gjennom plan- eller byggesaksbehandling.

Mindreverdige bygg: uthus, drivhus, lekestue, hundehus, søppelskur, grillhytte etc.

2.5.7 Garasje/carport – størrelse og plassering

- a) Etg: Garasjer skal bygges i en etasje.
- b) Kjeller (helt under bakkenivå) kan tillates.
- c) Sokkel til garasje kan tillates der naturlig terreng gjør dette mulig.
- d) Størrelse: Boliggarasjer skal ikke overstige BYA=50 m² i Alta by, samt i regulerte boligfelt i nærområdene. For øvrig kan det maksimalt tillates BYA = 75 m².
- e) Tillatt høyde målt fra ferdig gulv:
Saltak: Maks gesimshøyde: 3,0 m.
Maks mønehøyde: 5,5 m.
Pulttak: Øvre gesims: 4,3 m.
Flatt tak: Maks gesimshøyde: 3,0 m.

Til punkt d): Størrelseskravet gjelder både frittliggende og sammenbygde garasjer. I områder der det kan tillates garasje med BYA= 75 m², vurderes størrelsen skjønnsmessig i f.h.t. tomteareal/utnyttelsesgrad, nabobebyggelse med mer.

- f) Avstand grønnstruktur: Garasje skal ikke plasseres nærmere offentlig grønnstruktur (lekeplasser, friområder med mer) enn 1 m. Merk krav til gjerde mot grønnstruktur i bestemmelsenes pkt. 2.4.1.

2.5.8 Næringsvirksomhet på boligeiendom

- a) I områder avsatt til boligbebyggelse, kan det etter søknad tillates etablert lettere næringsvirksomhet på inntil 20 % av boligens BRA.
- b) Næringsvirksomheten må ikke være til miljøbelastning eller annen ulempe for boligområdet, og forutsettes primært å være av midlertidig og/eller småskala karakter.
- c) Det tillates ikke etablering av næringsvirksomhet i garasje.
- d) Det tillates ikke etablering av virksomheter med flere ansatte.

Lettere næringsvirksomhet

I denne definisjonen inngår; Hjemmekontor, innomhus lagervirksomhet (gjelder ikke lagring av store kjøretøyer/anleggsmaskiner ol), småskala tjenesteyting, småskala produksjonsvirksomhet, eksempelvis duodji, samt andre typer virksomhet som ikke genererer trafikk av store kjøretøyer eller kundetrafikk av særlig omfang.

2.6 Fritidsbebyggelse (BFR), jf. PBL § 11-10

Fritidsbebyggelse

Med fritidsbebyggelse menes ordinære, privateide fritidsboliger med tilhørende anlegg som uthus anneks, naust, private kaier og flytebrygger.

Anneks

Med anneks forstås bygning som tilhører hytta/hyttetunet både i funksjon og avstand. Anneks skal ikke fungere som selvstendig hytteenhet.

Kaier, naust mm

For krav til utforming og lokalisering av naust til fritidsformål, kaier, flytebrygger med mer, se bestemmelsenes pkt 6.1.1 og 6.1.2.

2.6.1 Krav om områderegulering

For Bollo hytteområde skal det utarbeides områderegulering før tiltak kan settes i verk. Formålet med områdereguleringen er å realisere ledig fortettingspotensial, samordne ulike gjeldende planer samt sikre tilfredsstillende løsning, standard og ansvarsfordeling mht. teknisk infrastruktur og samferdselsanlegg.

Avgrensning av områdeplanen er vist på plankartet. Her inngår bl.a. område BFR9 og BKB1 i pkt. 2.6.2. Her inngår også område avsatt til råstoffutvinning i Detsika (BRU23)

2.6.2 Krav om detaljregulering

For hytteområder i tabellen under skal det utarbeides detaljregulering – med unntak av BFR9 og BKB1 - som skal inngå i områderegulering for Bollo hytteområde.

Felt	Navn	Stand. Kl.	Antall
BFR1	Rivarbukt	2	20
BFR2	Tappeluft	2	30
BFR3	Sopnes vest	2	20
BFR4	Isnestofte	2	5
BFR5	Melsvik	2	10
BFR6	Kråknes	2	20
BFR7	Storvika	2	15
BFR8	Autsi, fortetting	2	5
BFR9	Bollo, fortetting i eksist felt	2	30
BKB1	Detsika	2	84
BFR11	Russeluft	2	11
BFR12	Rafsbotnlia, nedre	1	40
BFR13	Leirbotnvann, sør – fortett.	2	10
BFR14	Arnebyvann, sør	2	15
BFR15	Kviby, Skavikbukt	2	10
BFR16	Kviby, Kobbevik	2	15
BFR18	Kviby, Masvik	2	15
BFR19	Kviby, Mikkelsbyelva	2	15
BFR20	Årøya, Kornvika	2	10
BFR21	Skillefjordnes	2	7
BFR22	Skillefjorden, Jorva	2	8
BFR23	Storekorsnes, Kvenroren	2	15
BFR24	Store Lerresfj, Sommarbukt	2	10
BFR25	Lille Lerresfjord, Laukeng	1	10
SUM, ca			430

Generelt

Tabellen i 2.6.2 inneholder områder som ble avsatt, men ikke realisert i forrige planperiode. Det er ikke avsatt nye områder i denne revisjonen. Antallet/ potensialet er å anse som et grovt estimat. Detaljregulering vil avklare dette nærmere.

Krav om detaljregulering

Detaljregulering for hytteområder må ikke nødvendigvis utarbeides for hele området samlet. Dette avgjøres på planoppstartsmøtet.

Krav til standardklasse

På planoppstartsmøtet kan også krav til standardklasse endres etter nærmere avklaring av muligheter og begrensninger på aktuell lokalitet. Samme felt kan ha områder med ulik standardklasse. Dette avklares på reguleringsplannivå.

Områder med stor sannsynlighet for funn av kulturminner

For områdene Rivarbukt, Isnestofte, Kråknes, Storvika og Sommarbukt er det stor sannsynlighet for funn av kulturminner.

2.6.3 Standardklasser

Følgende standardklasser skal legges til grunn ved planlegging av nye områder for fritidsbebyggelse:

	Klasse 1	Klasse 2
Vei	Til tomt	Til felles parkeringsplass
Vann	Innlagt	Innlagt etter særskilt vurdering/ tillatelse.
Avløp	Tilkoblet godkjent avløpsløsning	Utslipp av gråvann. Avløp vurderes
Kraft-forsyning	Innlagt strøm tillates	Vurderes
Maks BRA=	Totalt: BRA=150m ² Hytte: BRA=125m ²	Totalt: BRA=125m ² Hytte: BRA=90m ²
Parkeringskrav	Jf kap 2.2.3 og vedlegg 3	Jf kap 2.2.3 og vedlegg 3
Naust, kaier m.m.	Jf kap 6	Jf kap 6

Elektrisitetsforsyning

I fjellområder og der det ellers er naturlig bør strøm ev. framføres ved jordkabel. Luftspenn kan vurderes i andre områder - der dette ikke vil være til sjenanse.

Veglag

Ved planlegging bør det vurderes hvorvidt det i reguleringsbestemmelsene skal tas inn krav om etablering av veglag for drift og vedlikehold.

Vann/avløp

I reguleringsplaner for hyttefelt skal også private brønner og avløp være et beskrevet tema slik at vannkilder registreres på plankartet og sikres mot forurensning.

2.6.4 Størrelse, utforming og lokalisering

- Størrelse på tomt for fritidsbolig skal være inntil 1000 m².
- På punktfester skal all bebyggelse plasseres innenfor en radius på 18 m (tilsvarer tomt på ca 1 daa).
- På hver tomt tillates maksimalt 3 bygg, hvorav én hytte. Ev. anneks tillates inntil 20 m² BRA.
- Høyde på fundamentene skal ikke overstige 60 cm over gjennomsnittlig terreng. Ingen fundament skal overstige 1 m.
- Arkitektur, materialbruk og fargesetting skal bidra til god stedstilpasning, hindre unødvendige terrenginngrep og sjenerende nær- og fjernvirkning.

2.7 Sentrumsformål (BS)

Som sentrumsformål defineres forretninger, kontorer og andre publikumsintensive virksomheter/tjenesteytinger som eksempelvis hoteller, frisørsalonger, helse- og velværetjenester, kjøpesentre med mer.

2.7.1 Krav om områderegulering

For følgende områder skal det utarbeides områderegulering:

BS4 Prestegårdsjorda (sentrumsformål)

Prestegårdsjorda representerer framtidig utviklingspotensial for Alta sentrum, og forutsettes benyttet til sentrumsfunksjoner, boliger og servicevirksomheter som pga. areal- og transportbehov ikke bør ligge i sentrumskjernen.

2.7.2 Kjøpesenter

- a) Kjøpesenter tillates ikke etablert utenfor avgrensningen av BS2, Alta sentrum.
- b) I bydelssentrene Bossekop (BS1) og Elvebakken (BS3) tillates det mindre handelsetableringer og sentrumsfunksjoner som bygger opp under områdenes funksjon som bydelssentra, uten å være i konkurranse med Alta sentrum.

Kjøpesenter:

Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og framstår som en enhet. Det samme gjelder varehus som omsetter en eller flere varegrupper. Som kjøpesentre regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område, som for eksempel handelspark.

Mindre handelsetableringer:

Eksempelvis større dagligvarehandel, apotek, kiosk, bydelskafe, frisør etc. Arealbegrensning 3000 m² BRA.

2.8 Forretninger (BF)

Innenfor arealer avsatt til forretning tillates etablering av dagligvareforretninger og annen detaljhandel, inntil 1500 m² BRA ekskl. areal til parkering.

For nye tiltak og vesentlige endringer av eksisterende virksomheter gjelder parkeringsbestemmelser i vedlegg 3.

2.9 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)

2.9.1 Forsamlingslokale (BOP101-115)

Områder avsatt til offentlig og privat tjenesteyting BOP001-018 skal forbeholdes offentlige eller private forsamlingslokaler (grendehus, bedehus, kirker osv.).

2.9.2 Skole (BOP101-115)

Områder avsatt til offentlig og privat tjenesteyting BOP101-115 skal forbeholdes skoleformål.

2.9.3 Barnehage (BOP 201-217)

Områder avsatt til offentlig og privat tjenesteyting BOP 201-217 skal forbeholdes barnehageformål.

Saga barnehage (BOP215)

Tidligere regulert forretningstomt sør for Saga barnehage avsettes nå til offentlig og privat tjenesteyting for å kunne utvide/øke kapasiteten på Saga barnehage.

Rafsbotn barnehage (BOP217)

Utvidelse av barnehagearealet mot nord krever utredning av byggegrunnens stabilitet, jf KU.

2.9.4 Institusjoner (BOP301-305)

Områdene avsatt til offentlig og privat tjenesteyting BOP301-305 skal forbeholdes helse- og omsorgsinstitusjoner, ev. i kombinasjon med sosial boligbygging (omsorgsboliger for eldre, funksjonshemmede med mer).

Behovet for nye institusjoner vil bli vurdert i forbindelse med regulering av alle de nye, store boligområdene.

2.9.5 Sosial boligbygging (BOP401-405)

Følgende områder avsatt til formålet *offentlig og privat tjenesteyting* skal forbeholdes tiltak for å realisere kommunens sosiale boligpolitikk:

Områdenavn		Plankrav	Antall
BOP401	Studentboliger Komsahøyden	Eks. omr	
BOP402	Komsaveien	D	
BOP404	Bekkedalen, Kaiskuru	D	3-5
BOP405	Hammarjordet nord	Eks. omr	

Sosial boligpolitikk

Kommunens sosiale boligpolitikk er definert i tematisk kommunedelplan for boligpolitikk vedtatt 18.06.2019.

I tillegg til de områder som spesifikt er avsatt i pkt. 2.9.1 skal behov for boenheter til sosial boligbygging utredes i alle nye reguleringsplaner.

For områdene BOP402 og 404 stilles det krav om detaljregulering før tiltak kan iverksettes. Antall boenheter er et foreløpig, grovt estimat. Dette vil avklares i plan- og byggesaksbehandlingen.

2.9.6 Annen offentlig eller privat tjenesteyting (BOP501-508)

For områdene BOP501-508 er underformål ikke nærmere spesifisert. BOP505 i Kvekeveien er satt av til fremtidig og ikke tatt i bruk. Behov for regulering må vurderes.

2.10 Fritids- og turistformål (BFT)

Som fritids- og turistformål inngår bl.a. reiselivsanlegg, utleiehytter og fritidsboliger som drives i en kommersiell sammenheng.

2.10.1 Turistanlegg (BFT_T)

Følgende områder for fritids- og turistanlegg ligger i planen. Eventuelt plankrav er angitt:

Områdenavn	Detaljregulering
BFT_T1	Gargia fjellstue, utvidelse
BFT_T2	Storekorsnes 1
BFT_T3	Storekorsnes 2
BFT_T4	Korsfjord, Mikkelsnes
BFT_T5	Seiland House

2.10.2 Caravanoppstillingsplasser (BFT_C)

I tabellen under angis hvilke caravanoppstillingsplasser som er lagt inn i planen. Hvorvidt det stilles plankrav før tiltak kan settes i verk er angitt i egen kolonne.

Områdenavn	Nytt omr.	Det.-reg.	Ant plasser
BFT_C1	Langfjorden, Seljelid		15
BFT_C2	Langfjordbotn		25
BFT_C3	Isnestofte, vest	X	40
BKB1	Detsika	X	75
BFT_C5	Gargia	X	25
BFT_C6	Stilla	X	50
BFT_C7	Joatka		25
BFT_C8	Nipivann		45
BFT_C9	Nipivann, utvidelse	X	60
BFT_C10	Nyvoll (2 parseller)		40
BFT_C11	Lille Lerresfjord		15
	SUM		335

Caravanoppstillingsplasser

Drift: Caravanoppstillingsplasser som er avsatt i planen forutsettes opparbeidet og driftet i privat regi, ev. av lag/foreninger.

Detsika

Dette området er satt av til kombinert formål fritidsbebyggelse/caravanoppstilling, jf. bestemmelsen pkt. 2.15.

Nipivann, utvidelse

Ved utvidelse av caravanoppstillingsplassen ved Nipivann skal RILs og allmennhetens behov for tilgang til ski- og turløypenettet ivaretas

Stilla

Caravanoppstilling/oppstart skuterløype

Parkeringskrav til caravanoppstillingsplasser er angitt i vedlegg 3.

2.11 Råstoffutvinning (BRU)

Innenfor områder avsatt til råstoffutvinning tillates det ikke oppført caravaner, spikertelt etc. som ikke er nødvendig for råstoffutvinningen. Camping er ikke tillatt.

2.11.1 Krav om detaljregulering

- a) For nye, ordinære uttak (OU) kreves utarbeidelse av detaljregulering før tiltak kan settes i verk. Det samme gjelder utvidet drift i eksisterende uttak og uttak i 100-metersbeltet langs verna vassdrag, jf opplisting i pkt. 6.4.
- b) Utvidelse av mindre uttak (MU) tillates ikke før eksisterende uttaksområde er avsluttet på en tilfredsstillende måte og hensynene til kulturminner, fare, vassdrag m. m er ivarettatt, jf pkt 2.7.1 a), 1.1.2 og 6.1.1.
- c) For eksisterende skiferområder kreves ikke detaljregulering, kun for nye uttak.
- d) For området Pæska (BRU22) kreves det utarbeidelse av detaljregulering for etablering av produksjonslokaler og administrasjonsbygg knyttet til hovedvirksomheten. Plankravet gjelder ikke for skiferhaller til de enkelte skiferdriverne.
- e) Detaljreguleringen skal redegjøre for adkomst til offentlig veg, og plan for istandsetting og revegetering med stedegen vegetasjon etter bruk. Suksessiv avslutningsplan skal vurderes i reguleringsplan. Ved regulering av nye områder skal det vurderes tilrettelegging for deponi/mottak av overskuddsmasser.
- f) Inntil det er utarbeidet en samlet områderegulering for Bollo-området, tillates drift av caravanoppstilling (25-30 plasser) og containerutleie på 35/1/153 innenfor BRU23 Detsika. Hvorvidt tiltaket skal videreføres etter dette, må vurderes i forbindelse med områdereguleringen.

Ordinære uttak: med dette menes større uttaksområder hvor det kreves driftskonsesjon etter mineralloven §43.

Mindre uttak: Mindre/småskala uttaksområder som ikke krever konsesjon. Drift og avslutning skal skje i henhold til minerallovens kap. 8 og 9. Jf. Minerallovens § 42 skal det ved uttak over 500 m³ masse sendes melding til Direktoratet for mineralforvaltning minst 30 dager før oppstart av drift.

Søknadspliktige tiltak:

Byggesaksforskriftens § 4-3 punkt f gir mineralindustrien fritak for søknadsplikt etter plan- og bygningslovens byggesaksbestemmelser, forutsatt at tiltakene er i samsvar med reguleringsplan og det er gitt konsesjon etter mineralloven. Byggverk som ikke er knyttet direkte til primærproduksjon i uttaket, f.eks oppredningsverk, asfaltverk, betongstasjon, oppholdsrom og kontorbygninger er ikke unntatt søknadsplikt. Sorteringsanlegg som blir bygd inn i form av en bygning omfattes ikke av unntaket.

Adkomstveg med tilhørende konstruksjoner, støyvoller etc. er ikke unntatt byggesaksbestemmelsene.

Jf. temaveileder «uttak av mineralske forekomster og planlegging etter plan- og bygningsloven»

2.11.2 Områder avsatt til råstoffutvinning (BRU)

Type	Områdenavn	OU	MU
Sand, grus	BRU1	Bognelvdalen	X
	BRU2	Langfjordbotn	X
	BRU3	Ulsvåg	X
	BRU4	Melsvika	X
	BRU5	Kåfjord, Dullan	X
	BRU6	Mathisvannet, vest	X
	BRU7	Jordfallet (sentraluttak)	X
	BRU8	Garrajokmoen, Eibyvdalen	X
	BRU9	Tverrelvdalen, Bjørnstad	X
	BRU10	Kviby, Joeng	X
	BRU11	Skillefjordbotn	X
	BRU12	Komagfjord	X
	BRU13	Rakaluftdalen	X
	BRU14	Lille Lerresfjorddalen	X
	BRU15	Seiland, Skolebukt	X
	BRU16	Store Kvalfjord	X
Filler	BRU17	Rafsbotn, Ulvelvmoen (hoveduttak)	X
Stein, pukk	BRU18	Jordfallet/Raipas	X
	BRU19	Pæskanasen	X
	BRU20	Mathisdalen (Beredskapsuttak NVE)	X
	BRU21	Nordnes (regulert)	
Skifer	BRU22	Pæska	X
	BRU23	Detsika	X
	BRU24	Stilla/ Skomakerdalen	X
	BRU25	Borras/ Østerelvdalen	X
Mineraler	BRU26	Stjernøya, Nabbaren (regulert)	X
Deponier	BRU28	Stengelsmoen (rene og urene masser)	
	BRU29	Holmen, midlertidig (rene masser, samt mottak for knusing av asfalt for gjenbruk)	

Pæska, (BRU22)

Utvidelse av eksisterende skiferområde (jf plankart) forutsetter underjordisk drift.

Midlertidig deponiområde Holmen (BRU28)

Dette omdisponeres til landbruksformål når området er ferdig fylt inn.

Jordfallet (BRU7):

Detaljregulering for utvidet drift ble vedtatt i kommunestyret høsten 2018, med innsigelse fra Mattilsynet. Saken er oversendt fylkesmannen for endelig avgjørelse i departementet.

2.12 Næringsbebyggelse (BN)

- a) I arealer avsatt til næringsformål inngår industri-, håndverks- og lagervirksomhet, og øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål.
- b) Det tillates ikke etablering av forretninger, eller kontorarealer som ikke er tilknyttet industrivirksomheten.
- c) Næringseiendommer innenfor området tillates inngjerdet. Det skal settes opp gjerde i tomtegrense mot grønnstruktur, og gjerdet skal løpende vedlikeholdes.

Til punkt c): Ansvar for vedlikehold av gjerde skal fremkomme av kontrakt ved salg/feste av tomt.

2.12.1 Krav om område- eller detaljregulering

Før tiltak kan settes i verk kreves det reguleringsplan for alle nye næringsområder. Type plankrav kommer fram i oversikten i 2.12.2.

2.12.2 Ulike områder for ulik næringsvirksomhet

Næringsområdene som er avsatt i planen skal forbeholdes følgende virksomhetstyper (jf beskrivelse i retningslinjene):

Type	Områdenavn		Plan-krav
Sjørettet næring	BN1	Møllenes	
	BN2	Kvenviknes industriområde	O
	BN3	Saltvika	
	BN4	Bossekop	
	BN5	Skaialuft	
	BN6	Bukta områdeplan	
	BN7	Nyvoll/Sandbuktnes	
	BN8	Korsfjord Slipp	
	BN9	Simanes (Lakseslakteri)	
	BN10	Ulsvåg	
	BN11	Halselva	
Trad. industri og lager	BN12	Talvik	
	BN13	Skillemo	
	BN14	Stengelsen Nord	
	BN15	Aronnesvegen nord (Mesta)	
	BN16	Aronneskjosen industriområde, sør	
	BN17	Øyra	
	BN18	Raipas (Statnett)	
	BN19	Eiby (sagbruk)	
	BN20	Mathiesen	
Service-næring	BN22	Aronnesvegen sør	
	BN23	Thomasbakken	D
	BN24	Altahøyden Sør	D
	BN25	Aronnes industriområde	
	BN26	Aronneskjosen industriområde, nord	
	BN27	Jørginasletta	

Tre typer næringsområder

- 1) *Sjørettede næringsområder. Disse områdene er tiltenkt virksomheter med behov for tilgang til sjø/kai.*
- 2) *Områder for tradisjonell industri og lager. Her forutsettes det etablert industri-, produksjons- og lagervirksomhet som pga. funksjon, nærmiljøulemper o.a. kan eller bør ligge utenfor by- og tettstedsområder.*
- 3) *Områder for servicenæringer. Disse områdene reserveres næringsvirksomhet som har noe publikumshenvendelse, men som på bakgrunn av bl.a. vareutvalget ikke faller inn under detaljhandelsbegrepet. Eksempelvis kan dette omfatte verksteder, bilforretninger, trelasthandel, engrossalg og lignende. Salg av dagligvarer, klær, og andre detaljvarer inngår ikke i begrepet servicenæringer.*

2.13 Idrettsanlegg (BIA)

- a) Det kan kreves detaljregulering for etablering av nye idretts- og nærmiljøanlegg. Dette avgjøres etter en skjønnsvurdering av tiltakets omfang og disse bestemmelser.
- b) For støyende virksomheter skal det ved plan- eller byggesak følge en støyfaglig redegjørelse, jf. pkt. 1.10 f). Dette gjelder også for tiltak på eksisterende anlegg.

Idrettsanlegg

Det legges til rette for følgende nye idretts- og nærmiljøanlegg

- Kvenvikmoen, motorsportanlegg, utvidelse
- Engesetskogen, Aronnes
- Utvidelse for IL Frea i Øvre Alta, gnr. 24 bnr. 207.

Konkret til Alta idrettspark

Ved en ev. endring av/utarbeidelse av ny reguleringsplan for Alta idrettspark, kan det åpnes for at det tilrettelegges for en barnehage, treningssenter, stadion og inntil 50 boliger innenfor planområdet. Plassering av disse avklares i reguleringsplan.

Konkret til Kvenvikmoen

Her er det potensial for utvidelse av motorsport- og skyteaktiviteter. Nye aktiviteter som kan vurderes er eksempelvis areal til paintball ol.

Skileikanlegg Aspemyra

Arealet avsatt til idrettsformål i Saga/Aspemyra er videreført fra gjeldende plan, og forutsatt benyttet til skileikanlegg. Tillatelse til tiltak i forbindelse med skileikanlegget må ev. avklares nærmere med bl.a. Avinor i fht. Innflygingstrasé.

2.14 Grav- og urnelund (BGU)

2.14.1 Krav om detaljregulering

Følgende område for etablering av ny gravlund er lagt inn i planen (plankrav angitt):

Område		Detaljreg.
BGU1	Rafsbotn gravlund	X

2.15 Kombinerte områder (BKB)

2.15.1 Detsika – fritidsbebyggelse/caravanoppstilling BKB1

I Detsikalia skal det legges til rette for etablering av fritidsbebyggelse og caravanoppstillingsplass. For antall og utforming, samt plankrav vises det til bestemmelser i 2.10.2 for Caravanoppstillingsplasser og 2.6 for fritidsbebyggelse.

Området omfattes av felles områdeplankrav for Bollo.

2.15.2 Storekorsnes – havn/turistanlegg BKB2

I dette området forutsettes det lagt til rette for havneformål og turistanlegg. For nye tiltak kreves det utarbeidelse av detaljregulering. Se bestemmelser for havneformål, nr 3.5.

2.15.3 Camp Alta – Bolig/Turistanlegg BKB5

I dette området forutsettes det lagt til rette for boligformål og turistanlegg/campingplass. Før nye tiltak kan iverksettes kreves det utarbeidelse av detaljregulering.

2.15.4 Bruflaten BKB6

I dette området forutsettes det lagt til rette for bebyggelse der kultur/undervisning/formidling står i fokus. Det åpnes for supplerende næringsaktivitet/bebyggelse i tilknytning til slike aktiviteter. Tiltak skal ha fokus på Altaelva og naturressurser i nærområde. Krever utarbeidelse av detaljregulering.

Forutsetter alternativ løsning for fremtidig adkomst til næringsområdet på Jørginasletta.

2.15.5 Talvik v/småbåthavna BKB7

I dette området forutsettes det etablert anlegg i forbindelse med småbåthavna, samt tilrettelegging for sentrumspark for Talvik.

2.15.6 Heggeli BKB8

Området avsettes til kombinert bebyggelse og anleggsformål med tanke på utvikling til bolig- og forretninger i forlengelsen av Alta sentrum. Før tiltak kan iverksettes kreves utarbeidelse av detaljregulering.

2.15.7 Amtmannsnesvegen 101 BKB9

Området avsettes til kombinert bebyggelse og anleggsformål med tanke på realisering av bilvrakmottak og avfallshåndtering i kombinasjon med tradisjonell lager og industri.

Krever utarbeidelse av detaljregulering.

2.15.8 Talvikbukt BKB10

Området avsettes til kombinert bebyggelse og anleggsformål med tanke på utvikling til bolig- og forretninger sentralt i Talvik.

Før tiltak kan iverksettes kreves utarbeidelse av detaljregulering.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Krav om reguleringsplan, jf. PBL § 11-9 pkt. 1

3.1.1 Krav om detaljregulering

- a) Før nye kjøreveger etableres skal det utarbeides detaljregulering.
- b) Før nye gang- og sykkelveger etableres skal det kreves utarbeidet detaljregulering.
- c) Liste over nye kjøreveger og g/s-veger i planen finnes i vedlegg 5.

3.2 Rekkefølgekrav, jf. PBL § 11-9 pkt. 4

3.2.1 Avlastningsveg til E 6

Før det er utarbeidet reguleringsplan for ny avlastningsveg fra østsiden av Alta bru til Alta sentrum tillates ikke nye tiltak nærmere senterlinja enn 50 m.

Jf. senterlinje avsatt i kommunedelplan for avlastningsveg til EV 6.

3.3 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, jf. PBL § 11-9 pkt. 5

3.3.1 Overføringsanlegg/kabler

Ved etablering av nye anlegg, samt ombygging/endring av eksisterende, tillates det ikke luftstrekk i boligområder, fritidsboligområder eller for øvrig i tettbygde strøk.

Det gjøres oppmerksom på at plassering av nodehus som hovedregel skal lokaliseres/innarbeides i ordinære reguleringsplanprosesser. I motsatt fall skal de ev. saksbehandles som (mindre) endring av plan eller dispensasjon.

3.4 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, jf. PBL § 11-9 pkt. 6

3.4.1 Byggeskikk og estetikk

Ved etablering av bygg og anlegg for teknisk infrastruktur skal det tas hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon.

Planens estetikkbestemmelser gjelder også for etablering av trafoer, nodehus og andre bygg og anlegg for samferdsel og teknisk infrastruktur.

Tillatelse til etablering av trafoer, nodehus m.m. kan kun gis i samsvar med godkjent kommune-/reguleringsplan, ev. ved mindre endring av plan, eller dispensasjon.

3.4.2 Master

Master skal samlokaliseres. Plan- og bygningsmyndigheten kan kreve at det utarbeides en samlet oversikt over de ulike aktørenes utbyggingsbehov for master i et gitt område før tillatelse gis til én enkeltaktør.

*Samordning av mastebehov
For å sikre størst mulig samordning av master skal alle aktører på det lokale markedet høres før tillatelse til oppsett av master tillates.*

3.5 Havn (SHA)

3.5.1 Om formålet

- a) Innenfor arealer avsatt til havneformål kan det gjennomføres mindre utvidelser av eksisterende kaier og moloer, bygging av mindre kaier, utlegging av flytebrygger, mindre utfyllinger, uten at det utarbeides reguleringsplan.
- b) Nye og større utvidelser av større kaier, moloer og utfyllinger krever godkjent reguleringsplan.

Storekorsnes (statlig fiskerihavn): egen reguleringsplan gjeldende

3.6 Fysisk utforming av anlegg

3.6.1 Veg, vann og avløp

Kommunens og Statens vegvesens normer for utforming av VVA-anlegg skal benyttes.

Oppdatert informasjon finnes her:

<https://www.alta.kommune.no/kommunal-veinorm.6077027-470841.html>

<https://www.alta.kommune.no/getfile.php/.../Veilysnorm%20ver4%20B%20samlet.pdf>

<https://www.alta.kommune.no/vann-og-avloep.363546.no.html>

<https://www.vegvesen.no/Fag/Publikasjoner/Handboker>

3.6.2 VEG1

- a) VEG1 er privat adkomst for eiendom gnr/bnr. 31/423.
- b) Bekken skal omlegges i henhold til figur 1 i vedtak 2022/7410-12.
- c) Det må gjøres en geoteknisk prosjektering av adkomsten før utbygging.
- d) Eksisterende snarveg mellom krysset Buktaveien/Amtmannsnesveien til Fjellveien skal bestå etter opparbeidelsen av adkomsten.

3.7 Arealer som skal være til offentlig formål eller fellesareal

3.7.1 Parkeringsplasser (SPA)

- a) Parkeringsplassene tillates benyttet som biloppstillingsplasser i forbindelse med utøvelse av friluftrelatert virksomhet. Plassering av gumpi, spikertelt, campingvogn og andre mobile konstruksjoner innenfor områdene er ikke tillatt.
- b) Plankrav må vurderes særskilt i hvert enkelt tilfelle. Dersom plan ikke utarbeides kommer bl.a. pkt. 1.2.2 d) (fare) og e) (kulturminner) til anvendelse.

Oversikt over parkeringsplasser (eksisterende og nye) framgår av plankartet, og finnes dessuten opplistet i vedlegg 4.

4. GRØNNSTRUKTUR

Generelle bestemmelser, jf. pbl. § 11-9

4.1 Generelt om grønnstruktur (GN)

Enkle tiltak som bidrar til å fremme natur-, miljø- og allmenne friluftsinnteresser tillates, etter søknad.

Med grønnstruktur menes et sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspreget område som ligger innenfor eller i tilknytning til byen/tettstedet.

Jord- og skogbrukslov gjelder i områder avsatt til grønnstruktur i kommuneplanens arealdel – med mindre annet er fastsatt i gjeldende reguleringsplan.

Plankrav gitt i kapittel 1 gjelder også for tiltak i grønnstrukturuområder, med mindre andre særlige grunner tilsier annet.

4.2 Krav om reguleringsplan

Strandpromenade, elvepromenade og ny turløype langs Sandfallfoten

Traseene som ligger inne på plankartet er kun grovt skissert. Før tiltak settes i verk skal planbehovet vurderes. Her vil forhold som arealbehov, opparbeidelsesgrad, sammenheng i løypesystemet, behov for erverv av grunn med mer måtte avklares.

Det er viktig at traseene hensyntas/innarbeides i private/offentlige utbyggingsplaner - der disse kan komme i berøring/konflikt med løypetraseen.

Strandpromenaden

Trase over Komsa: Denne er ikke tegnet inn på plankartet, men skal avklares i forbindelse med pågående forvaltningsplan for områdefredningen i Komsa. Innarbeides i kommuneplanen ved første anledning.

Trase over Amtmannsnes: Denne er tegnet inn på plankartet, men skal avklares i forbindelse med forvaltningsplanen som skal utarbeides i regi av FFK som oppfølging til vedtatt områdefredning på Amtmannsnes. Traseen kan ev. innarbeides i arealdelen ved 1. rullering – eller gjennom endring av arealdelen.

Arealspesifikke bestemmelser, jf. pbl. § 11-10

4.3 Friområder og lekeplasser (GF)

Friområder er områder som er eller forutsettes tilrettelagt for rekreasjon, lek og idrett i nærmiljøet.

4.3.1 Om formålet

Friområder skal planlegges for samhandling mellom forskjellige alders- og brukergrupper. Det skal for hele eller deler av arealene sikres universell utforming, jf. bestemmelsenes pkt. 1.7.2.

4.3.2 Generelle kriterier

- a) Friområder og lekeplasser skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene, og gi muligheter for variert aktivitet både sommer og vinter.
- b) Lekearealer skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse til boligbebyggelse.
- c) Lekearealene skal ha trafiksikker adkomst langs overordnet grønnstruktur, sti, gang- og sykkelvei, fortau eller vei som er lite belastet av motorisert trafikk.
- d) Arealene skal være solvendt og skjermet for støy, fare, vind og luftforurensning.
- e) Eksisterende vegetasjon på lekearealene skal i størst mulig grad ivaretas og utnyttes til klimavern og lek.
- f) Lekearealene skal i størst mulig grad samordnes med overordnet grønnstruktur for å sikre et sammenhengende vegetasjonsbelte.
- g) Hvis grønnstruktur (friområde, lek, snarveger med mer) omdisponeres til annet formål skal det skaffes fullverdig erstatning i nærområdet, se rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.

*Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge:
<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/1995-09-20-4146>*

4.3.3 Norm for utforming av lekeplasser

For dimensjonering, avstandskrav, utforming og møblering av den enkelte lekeplass gjelder Alta kommunes norm for lekeplasser. Denne finnes i vedlegg 6.

4.3.4 Realisering av lekeplasser

Innenfor avgrensningen av Alta by kan inntil 50 % av kravet til nærlekeplass for leilighetsprosjekter, etter avtale med kommunen, dekkes gjennom opprusting av eksisterende eller opparbeidelse av ny lekeplass innenfor en radius på 250 meter fra boligen.

Krav til grendelekeplass kan etter nærmere dialog med kommunen sikres ved bidrag til opprusting av eksisterende grendelekeplass i nærområdet, etablering av sikre gangforbindelser fra bolig etc.

Opparbeidelse/opprusting av nær- og grendelekeplasser bør sikres gjennom rekkefølgekrav og ev. utbyggingsavtale.

Hvilke krav som stilles i den enkelte sak avklares i oppstartsmøtet.

4.4 Turløyper (GTD)

4.4.1 Aktivitetsløype ut fra Alta sentrum

Aktivitetsløypa ut fra Alta sentrum skal bidra til å sikre myke trafikanter god forbindelse mellom Alta sentrum og omkringliggende grønnstruktur/friluftaktiviteter, herunder Altaelva. Dessuten skal løypa være en langsiktig og forutsigbar trase for Finnmarksløpet.

4.4.2 Byløypa

Traseen for Byløypa skal ivaretas/innarbeides i alle offentlige og private utbyggingsplaner der disse kan komme i konflikt med løypetraseen. Byggegrense mot Byløypa vurderes særskilt i hver enkelt sak, men det skal sikres plass for tråkkemaskinen for preparering av løype.

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSLIV, SAMT REINDRIFT

Arealpesifikke bestemmelser, jf. pbl. § 11-11

5.1 Generelt om LNFR

Enkle tiltak knyttet til friluftsliv, rekreasjon og andre helsefremmende tiltak tillates, etter søknad.

Definisjon

LNFR-områder omfatter områder som skal brukes og sikres for landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder og områder for friluftsliv.

I avgrensede områder kan det åpnes for spredt bolig-, fritids- og ervervsbebyggelse som ikke har tilknytning til stedbunden næring.

Kjerneområder i landbruket

I arealdisponeringen skal det tas særskilte hensyn til områder definert som kjerneområder i landbruket. Disse er vist med egen hensynssone på plankartet.

Viktig barskogområde

Område som er fredet mot reinbeite for vern av barskog i Alta er vist på plankartet med egen hensynssone, jf. FOR 2009-06-30 nr. 1052: Forskrift om fredning av visse områder i Finnmark mot reinbeite.

Tiltak knyttet til friluftsliv

Tiltak må vurderes før tillatelse. Vurdering skal gjøres av landbruk, natur-, friluftsliv og reindriftsinteressene som blir berørt (skogbruk blir som regel alltid berørt). Det blir etter hvert stor slitasje på nærområdene for å ivareta ulike helsefremmende tiltak. Disse tiltakene kan være bra for folkehelsen, men uheldig for flora og fauna. Man kan komme i den situasjon at enkelte helsetiltak knyttet til friluftsliv får eierskapsforhold i skog- og utmarksområder, som kan skape konflikter både mellom næring og andre rekreasjonsinteresser.

Helsefremmende tiltak

Tiltak som sikrer tilførsel av faktorer som gir overskudd og livsglede i folks hverdag. F.eks hvileplasser langs stier, tilrettelegging av turveier, gapahuker etc.

5.1.1 Landbruk pluss

I LNFR-områdene åpnes det for etablering av næringsvirksomhet basert på gårdens eget ressursgrunnlag. Denne planens øvrige bestemmelser knyttet til bl.a. utforming, plankrav, hensynet til omgivelsene m.m. kommer imidlertid til anvendelse.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Landbruks- og matdepartementets felles veileder "Garden som ressurs" skal legges til grunn i fortolkningen om tiltak er å anse som landbrukstilknyttet næringsvirksomhet eller ikke.

Landbruk pluss med «Finnmarksvri»

I gårdens eget ressursgrunnlag kan også festet areal på FeFo's grunn inngå. Det samme gjelder naturressurser ervervet fra FeFo, eksempelvis skog på rot.

Jf Veileder H-2401 – Garden som ressurs.

5.1.2 Eksisterende bebyggelse i LNFR

For tiltak på eksisterende, godkjente bolig- og ervervsbygninger i ordinære LNFR-områder skal kommuneplanens øvrige krav til utforming m.m. legges til grunn - etter en skjønnsmessig vurdering i det enkelte tilfelle.

Det kreves i utgangspunktet ikke dispensasjonsbehandling for tiltak på eksisterende, godkjent bebyggelse.

Skjønnsmessig vurdering i forhold til tiltakets karakter/størrelse.

5.1.3 Eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR

Det tillates ikke utvidelse av eksisterende, lovlig oppført fritidsbebyggelse i områder hvor det ikke er åpnet for dette gjennom kommuneplan eller reguleringsplan.

Tillatelse til utvidelse forutsetter at det er innvilget dispensasjon, jf. pbl § 19. Dersom dispensasjon innvilges gjelder standardklasse 2 i bestemmelsen pkt. 2.6.3 som maksimal utnyttelse.

I 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag, samt på snaufjellet, føres det en restriktiv praksis mht å innvilge dispensasjon. Jf også bestemmelsen pkt 63 og 6.4.

5.2 Generelt om spredt bebyggelse (LS)

Tillatt antall spredte enheter for de ulike områdene er angitt i vedlegg 11. Det forutsettes at tillatelse til bruksendring av bestående bygg ikke går av denne «kvoten».

Arealer avsatt til spredt bebyggelse, nåværende, er ferdig utbygget og fremgår ikke i oversikten over spredt bebyggelse.

Innenfor område LS814 i Lille Lerresfjord, på gnr./bnr. 50/60 åpnes det for tilrettelegging for utfartsparkering og tilrettelegging av bygdetun.

Forholdet til jordloven: Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder såfremt det ikke er vedtatt reguleringsplan for områdene som sier annet.

Lokalisering: Spredt bebyggelse bør fortrinnsvis etableres nært eksisterende infrastruktur.

Infrastruktur: Det forutsettes det at det kan etableres tilfredsstillende løsninger på teknisk og sosial infrastruktur. Dette gjelder generelt, men spesielt spredt boligbebyggelse i Kviby – pga. fare for forurensning/infiltrasjon fra private avløpsanlegg til drikkevann.

Sikkerhet mot fare: Sikkerhet mot fare er utredet på oversiktsnivå for utbyggingsområder og områder for spredt bebyggelse. Spredt bebyggelse forutsettes imidlertid lokalisert uten plan og gjennom enkeltsaksbehandling, og sikkerhet mot fare bør derfor – på tross av overordnet ROS-vurdering – kontrolleres særskilt i bygge- og delingssaken.

5.2.1 Unntak fra plankrav

Etablering av spredt bebyggelse i områdene angitt i vedlegg 11 kan skje gjennom enkeltsaksbehandling (uten reguleringsplan) dersom:

- a) For utmark: avstanden mellom de spredte enhetene er minimum 150 m
- b) For innmark/etablerte bygder: det ikke etableres mer enn tre nye enheter pr 10 daa eller tre nye enheter pr eiendom. I områder hvor det er åpnet for mindre enn 5 spredte enheter, jf. vedlegg 11, skal man være varsom med å tillate tre enheter på én eiendom – dersom det er flere eiendommer i området. Plassering skal ikke medføre ulemper/sjenanse for naboer/omgivelser.
- c) Tiltaket skal ikke plasseres i strid med følgende interesser:
 - a. dyrka (fulldyrka og overflatedyrka) og dyrkbar jord og produktiv skog.
 - b. områder med kartlagte naturtyper verdi A og B slik disse fremkommer i www.naturbase.no.

- a) Dersom terreng og vegetasjon skaper skjerming mellom enhetene kan tettere plassering tillates.
- c) Der deres interesser er berørt skal spørsmålet forelegges disse partene for uttalelse:
 - i. Landbruksmyndighetene (alltid)
 - ii. Fylkesmannens miljøvernavdeling
 - iii. Statens vegvesen
 - iv. Kulturminnemyndighetene (Finnmark fylkeskommune,

- c. tilfredsstillende adkomst fra offentlig vei.
- d. registrerte kulturminner.
- e. fare for skred, flom, erosjon eller andre usikre grunnforhold.

Sametinget og evt Tromsø museum
(kulturminner under vann)

v. NVE

- d) Plassering av følgende tomter er allerede godkjent gjennom kommuneplanens arealdel: LS404, LS405, LS406, LS407, LS409, LS414, LS415.

For tomtene LS404 og LS406 gjelder videre at det ikke tillates etablering av ny adkomst mot Stillaveien. Tilsvarende forutsettes også at ny tomt på LS415 benytter eksisterende avkjørsel mot Romsdalsveien.

5.2.2 Omfang og lokalisering

I områder avsatt til spredt bebyggelse er tiltak ikke tillatt nærmere sjø enn:

- i. Sør for luftlinja Talvik-Altenes: 100 m
- ii. For øvrig: 50 m

Der offentlig veg går nærmere sjø enn hhv. 100/50 m gjelder forbudet bare mellom offentlig veg og sjø.

Kaier, naust med mer

Jf. egne bestemmelser i pkt 6.1.2.

5.3 Spredt boligbebyggelse (vedlegg 11)

5.3.1 Utforming av boligbebyggelse

I tillegg til estetikk- og byggeskikksbestemmelser gitt i kap. 1.8 skal spesifikke utformingsbestemmelser knyttet til boligområder kap. 2.3.2 og 2.5 også benyttes for spredt boligbebyggelse.

5.3.2 Størrelse og utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgrad og bebyggelsens størrelse og omfang skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Krav til tomtestørrelse: se pkt 2.5.5, krav til parkering: se vedlegg 3.

5.4 Spredt fritidsbebyggelse (vedlegg 11)

5.4.1 Utforming av fritidsbebyggelse

- a) I tillegg til estetikk- og byggeskikksbestemmelser gitt i kapittel 1 skal spesifikke utformingsbestemmelser

- knyttet til fritidsboliger i kapittel 2 også benyttes for spredte fritidsboliger.
- b) Spredt fritidsbebyggelse som etableres utenfor etablerte bygder skal som hovedregel etableres med standardklasse 2. I bygder med god tilgang på infrastruktur (VVA) kan standardklasse 1 benyttes. Jf. pkt 2.6.3

5.5 Spredt næringsbebyggelse (vedlegg 11)

Spredt næringsbebyggelse er næringsvirksomhet som ikke har tilknytning til stedbunden næring (landbruk og reindrift). Her kan inngå forretning, kontor, industri-, lager eller håndverksbedrifter, duodjiprodusenter og lignende.

5.5.1 Utforming næringsbebyggelse

Bebyggelsens utforming skal harmonere med omgivelsene og tiltakets funksjon, og ikke innebære miljørisiko eller ulemper for sitt nærmiljø.

Generelle estetikk- og byggeskikksbestemmelser gitt i kapittel 1 legges til grunn for etablering av spredt næringsbebyggelse.

5.5.2 SN01 Eidsnes, Langfjorden

Område benevnt som SN01 tillates benyttet som utsalgssted for samisk håndverk/suvenirer. Nærmere detaljering knyttet til utforming av anlegget, herunder avkjørselspunkt, biloppstilling, utforming og plassering av salgsboder m.m. avklares gjennom byggesaken. Skissen skal være retningsgivende for utformingen. Nærmere føringer og vilkår for byggesaken er gitt i delegasjonsvedtak DS PLN 602/17 datert 02.04.18 (journalpost 17/3279-18).

5.6 Midlertidig utvidelse av JARO as på gnr 32 bnr. 6, 44 (#6)

- a) Området skal kun benyttes til utendørs lagring av betongelementer, og tillates ikke bebygd.
- b) Et 5 meter bredt belte av skog skal bevares omkring lagringsområdet.
- c) Hele lagringsområdet skal gjerdes inn for å bevare grønnstrukturbeltet på kommunal grunn mellom industriområdet og det nye lagerområdet, og hindre at lagerområdet utvides.
- d) Det tillates etablert én adkomst fra industriområdet til lagerområdet.
- e) Det skal etableres stikkrenne under adkomsten.
- f) Innen 1. september 2031 skal området tilbakeføres til LNFR og tilsås med stedegne vekster.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, INKLUDERT STRANDSONE

Generelle bestemmelser, jf. pbl. § 11-9

6.1 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

6.1.1 Marinaer, kaier, flytebrygger og båtopptrekk (fritidsformål)

- a) Kaier, flytebrygger, og båtopptrekk skal som hovedregel etableres/tilrettelegges som fellesanlegg. Det tillates imidlertid ikke etablering av private kaier, båtopptrekk og flytebrygger nærmere offentlige eller felles marinaanlegg enn 5 km. Unntak kan etter særskilt vurdering gjøres for anlegg som er felles for minimum tre brukere.
- b) Rettigheter/hefte knyttet til adgang til fellesanlegg skal tinglyses på de angjeldende eiendommene.

Saksbehandling

Tillatelse til etablering av tiltak i strandsonen skal bla behandles etter Havne- og farvannsloven samt plan- og bygningsloven.

NGUs løsmassekart gir kun informasjon om marine avsetninger i strandsonen. Det er derfor viktig å ivareta grunnundersøkelser ved utfylling i strandsone/sjø.

6.1.2 Særskilt om naust (fritidsformål)

- a) Naust skal samlokaliseres i størst mulig grad, og ligge såpass langt fra sjø at allmennheten kan benytte fjæresonen, og ellers komme uhindret forbi.
- b) Naust skal ikke overstige 30 m², være uisolerte, i 1 etasje og røstet mot vannet. Gesims skal ikke overstige 2,0 m målt fra ok gulv.
- c) Naust skal som hovedregel ha rød hovedfarge og hvit detaljering (kantbord, vindusomramming og lignende).
- d) Tillatt takform er saltak, og takvinkelen skal være bratt, fra 35-45 grader. Taktekket skal være mørkt og matt. Torvtak kan også tillates.
- e) Naust som oppføres i eksisterende naustrekke skal i størrelse, utforming, farge-/materialbruk og lokalisering tilpasse seg eksisterende bebyggelse.

Det er ikke lagt noen nye naustområder inn i planen. Tillatelse til oppføring forutsettes behandlet særskilt etter søknad om dispensasjon eller gjennom reguleringsplan. Det gjøres oppmerksom på at etablering av enkeltstående naust som det ikke er eksplisitt åpnet for gjennom plan, krever innvilgelse av dispensasjon fra kommuneplanen. Dette gjelder også etablering av naust i LNFR-områder hvor det er åpnet for spredt bebyggelse.

Behov for reguleringsplan vurderes i den enkelte sak.

6.1.3 Nausttomter i Talvik (BAS1 og BAS2)

- a) Innenfor BAS2/Naustområde 2 tillates det oppført ett naust. Naustet skal plasseres innenfor angitt byggegrense mot offentlig veg, minimum 2 meter unna eiendomsgrense mot øst og ligge såpass langt fra sjø at allmennheten kan benytte fjæresonen og ellers komme uhindret forbi. Byggeavstand fra kommunale- vann- og avløpsledninger som går over eiendommen forutsettes avklart i byggesaken.

I forbindelse med fundamentering av naustet tillates det ikke etablert terrenginngrep (fyllinger) som tilfører området vekt eller bidrar til å forverre byggegrunnens stabilitet. Ved utskifting av masser skal utskiftede masser fraktes ut av området. Det skal i forbindelse med søknad om byggetillatelse fremlegges dokumentasjon på at tiltaket er vurdert i forhold til NVEs veileder «veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner».

- b) For utforming av naust gjelder bestemmelsenes punkt 6.1.2 b)-d).

Nausttomtene var regulert i Reguleringsplan for Skrivarjordet-Øra i Talvik, som er foreslått opphevet. Bestemmelsene for de to nausttomtene er derfor lagt inn i kommuneplanens bestemmelser.

6.2 Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn

6.2.1 Områder avsatt til akvakultur (VA)

a) Hele anlegget, inkludert fortøyninger, fôrflåter og boliger på sjø skal ligge innenfor områder avsatt til akvakultur.

b) Anleggene skal lokaliseres og fortøyes på en slik måte at det er fri ferdsel for mindre fartøy mellom anlegget og land.

c) I tilknytning til eksisterende slakterier og serviceanlegg kan det gis tillatelse til etablering av serviceområder i sjø for reparasjoner og korttidslagring av merdeutstyr. Dette gjelder følgende lokaliteter:

- i. Ulsvåg
- ii. Kongshus
- iii. Nyvoll
- iv. Lille Lerresfjord
- v. Kvalfjord

Det skal søkes tillatelse til slikt anlegg etter reglene i plan- og bygningsloven. Nødvendig areal skal avgrenses på kart. Tillatelse gis ev. som dispensasjon, og innarbeides i kommuneplanen ved førstkommande rullering.

d) I områder innenfor hvit lyktesektor tillates ikke installasjoner høyere i vannsøylen enn - 25 m. Hensynet til farleden har forrang i hvit lyktesektor, selv om arealet er avsatt til akvakultur.

e) Anlegg må plasseres utenfor områder med skredfare.

Områder avsatt til akvakultur

Følgende områder er avsatt til akvakultur i planen:

1. Simanes (ventemerdlokalitet)
2. Mortensnes
3. Elva, Mikkelsby
4. Bergsnes, Korsfjord sør
5. Hesten, Korsfjord sør
6. Morsjanjarga
7. Kråkevik vest
8. Nordnes
9. Sommarneset, St. Lerresfjord
10. Store Bekkarfjord
11. Store Kufjord
12. Lille Kufjord
13. Pollen
14. Store Kvalfjord
15. Lille Kvalfjord
16. Davvatluft
17. Kåven
18. Langfjorden

Til punkt e) Skredfare:

Potensiell skredfare framkommer i skrednett.no eller temakart Samfunnssikkerhet på www.geodata.alta.no. Ved plassering av anlegg må disse legges utenfor aktsomhetsområdene eller i områder hvor det etter nærmere skredvurdering ikke er reell skredfare.

6.2.2 Områder avsatt til FFNFA

I områder avsatt til fellesområde FFNFA er oppdrett av anadrome fiskearter (laks og ørret) ikke tillatt.

Innenfor FFNF1 i Langfjorden tillates fortøyninger fra akvakulturanlegg innenfor VA18, så lenge disse ikke er høyere i vannsøylen enn 25 m og ikke til hinder for farleden.

FFNFA: Fellesområde for fiske, ferdsel, natur, friluft og akvakultur. Se for øvrig retningslinje om akvakulturanlegg under 6.2.1

FFNF: Samme som over, men akvakulturanlegg er ikke tillatt

Innenfor FFNF2 i Korsfjorden tillates fortøyninger fra akvakulturanlegg innenfor VA6, så lenge disse ikke er høyere i vannsøylen enn 20 m og ikke til hinder for farleden. Fortøyningene i fjorden må merkes tydelig, og synliggjøres på en god måte i kart slik at dette er tilgjengelig for alle som ferdes i området.

6.2.3 Fiskeområder (VFI)

Følgende fiskeområder ligger inne i planen

1. Store Kufjorden, Seiland
2. Rognsundet
3. Davatluft-Indre Simavik, Stjernøya
4. Hamna, Stjernøya
5. Storholmen, Stjernøya
6. Ytterkoven
7. Innerkoven
8. Langfjorden
9. Altafjorden

6.3 100-metersbeltet langs sjø

I 100-metersbeltet langs sjø kan det tillates oppført bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur, eller ferdsel til sjøs.

Generelle bestemmelser om plankrav og unntak fra plankrav (kapittel 1) kommer her til anvendelse.

Tiltak langs sjø

Det forutsettes at tiltakene i 6.3 av hensyn til deres funksjon må ligge i 100-metersbeltet.

For øvrig gjelder byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø, jf. pbl. § 1-8. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen er lagt til grunn for utformingen av disse bestemmelser.

Akvakulturanlegg i og langs sjø

For akvakulturanlegg, herunder landfester, kan ikke tillatelse etter 6.3 gis uten særskilt behandling etter bla havne- og farvannsloven, hvor bla Alta havn og Kystverket skal behandle saken. Jf. FOR 2009-12-03 nr 1449, jf. § 1.a).

6.4 100-metersbeltet langs vassdrag

- a) I 100-metersbeltet langs hovedelva av verna vassdrag (se oversikt i retningslinjene) samt langs

- i. Lille og Store Lerresfjordelva
- ii. Skillefjordelva
- iii. Altaelva

er tiltak nevnt i pbl § 1-6 ikke tillatt.

Fasadeendringer og riving kan dog tillates.

Det samme gjelder tiltak som det av hensyn til stedbunden næring er nødvendig å plassere i 100-metersbeltet.

- b) Tiltak som skal fremme allment friluftsliv kan tillates i 100-metersbeltet langs vassdrag. Større anlegg som veg og parkeringsplasser vil imidlertid kreve detaljregulering.

- c) I 50-metersbeltet langs Altaelva (hovedelv og kjøser) er nydyrking og snauhogst forbudt. Bledningshogst kan tillates etter samtykke fra skogoppsynet.

- d) I 25-metersbeltet langs hovedelva av følgende elver er nydyrking og snauhogst forbudt:

- i. Tverrelva
- ii. Lakselva, Kviby
- iii. Lille og Store Lerresfjordelva
- iv. Skillefjordelva

- e) Bledningshogst kan tillates etter samtykke fra skogoppsynet.

Verna vassdrag:

Vassdrag som er varig verna mot kraftutbygging (såkalt «verna vassdrag») er:

- | | |
|-----------------------|-----------------|
| a) Melkeelva, Seiland | e) Mathiselva |
| b) Lakselva, Kviby | f) Eibyelva |
| c) Transfarelva | g) Vassbotnelva |
| d) Tverrelva | h) Bognelva |

I tillegg ligger deler av følgende vassdrag i Alta kommune;

- | | |
|----------------------|-----------------|
| i) Badderelva | l) Stabburselva |
| j) Kvænangselva | m) Tanaelva |
| k) Storelva/Burfjord | n) |
- Repparfj.vassdraget

Nærmere om forbudet i 6.4.a)

Forbudet retter seg primært mot nye, frittliggende bygninger. På bolig- og landbrukseiendommer kan mindreverdige bygg (uthus, garasjer og lignende) føres opp nærmere vassdrag enn 100 m dersom de likevel blir liggende i tilknytning til eksisterende tun.

Eksisterende fritidsboliger nært sjø/vassdrag

Se også bestemmelser knyttet til fritidsboliger i 100-metersbeltet, pkt. 6.1.3

Vannressursloven – krav til kantsoner

Det vises til Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven), og bla krav til kantsoner langs vassdrag (jf. vannressurslovens § 11). Tiltak som f.eks. vannuttak skal vurderes etter vannressursloven.

Saksbehandling

NVE skal som vassdragsmyndighet ha alle søknader om tiltak i 100-metersbeltet langs vassdragene nevnt i 6.4 på høring før tillatelse gis. Dette gjelder også snauhogst og nydyrking.

6.5 Nasjonal laksefjord (#4)

Det er ikke tillatt med nye aktiviteter eller tiltak som kan skade villaksen. Aktiviteter og nye tiltak i Altafjorden må alltid vurderes ut fra dette.

Nasjonale laksevassdrag er opprettet av Stortinget for å gi ett utvalg av de viktigste laksebestandene særlig beskyttelse.

Sikringssone for oppdrett av laksefisk er vist på plankartet med egen linje, jf. vedtak om Altafjorden som Nasjonal laksefjord.

6.6 Elvekorridor Altaelva (#5)

Bebyggelse og anlegg

Iverksetting av permanente tiltak innenfor elvekorridoren er ikke tillatt. Nødvendig vedlikehold av ledningsnett og bruer er imidlertid tillatt. Ved behov for sikring av stolper i elektriske anlegg skal flytting ut av bestemmelsesområdet vurderes.

Avgrensning av elvekorridoren er vist på plankartet med bestemmelsesområde #5.

Tillatelse til tiltak som skal fremme allment friluftsliv som eksempelvis gapahuker med mer kan tillates etter søknad, jf. bestemmelsen pkt. 5.1.

Vassdragstiltak:

Det er ikke tillatt å etablere og vedlikeholde erosjonssikring eller flomvern innenfor sikringssonen.

Massetak/deponi:

Det er ikke tillatt å gjøre uttak, fylling eller deponering av masser innenfor elvekorridoren.

7. HENSYNSSONER

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner

7.1.1 Drikkevannskilder og nedslagsfelt

Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder og tilhørende nedslagsfelt. Før det ev. gis tillatelse til tiltak her skal godkjenning foreligge fra vannverkseier og vannverkets tilsynsmyndigheter.

Vurderingene skal gjøres med basis i drikkevannsregelverket, Folkehelseinstituttets veiledere, restriksjonsbestemmelsene og kunnskap om kilden.

Nedslagsfelt for drikkevannskilder

For å kunne beskytte vannkildene mot mulig forurensning i nedslagsfeltet er det etablert hensynssoner rundt vannuttakene.

1. *Langfjordbotn*
2. *Ulsvåg*
3. *Isnestofte*
4. *Talvik, Storvannet*
5. *Talvik, Åsvannet*
6. *Vinterseethnes*
7. *Møllenes*
8. *Kåfjord*
9. *Kreta syd*
10. *Stokkstad*
11. *Kvenvik*
12. *Raipas (Hoveddrikkevannskilde)*
13. *Stengelsvannene*
14. *Øvre Tverrelvdal, Storvannet*
15. *Rafsbotn*
16. *Kviby*
17. *Kviby, Lakselva*
18. *Kviby, Langudnes*
19. *Årøya*
20. *Storekorsnes*
21. *Nyvoll*
22. *Komagfjord*
23. *Vieluft*
24. *Maribukt*
25. *Lille Lerresfjord*
26. *Hakkstabben*
27. *Altnes*
28. *Store Kvalfjord*
29. *Pollvannet*
30. *Pollen vest*

7.1.2 Alta havn – oppankring

Tiltak i/ved Alta havn skal klareres med Alta Havn KF og Avinor før igangsetting.

7.1.3 Avinor – høyderestriksjoner

Restriksjonsplan for Alta lufthavn med høyderestriksjonsflater rundt rullebanen, byggerestriksjonsflater rundt flynavigasjonsanlegg og øvrige bestemmelser, sist revidert 12.05.2014, gjelder innenfor avgrensningen av hensynssonen. Se temakart for høyderestriksjoner: [kartlink]

7.2 Sone med særlig hensyn til landbruk, reindrift, mineralressurser, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av natur- eller kulturmiljø

7.2.1 Områder og anlegg i reindrifta (H520)

Ilандførings- og prammingsanlegg
Følgende ilandførings- og prammingsområder er vist som hensynssone på plankartet:

1. Aslakheimen
2. Saltvika
3. Svartskog (3 parseller)
4. Steikbukta (Skillefjordnes)
5. Lavragohpi (Korsfjorden)
6. Nordnes
7. Lille Bekkarfjord (Seiland)
8. Bikkabukta (Seiland)
9. Vuojatluokta (Stjernøya)
10. Ytre Simasvik (Stjernøya)
11. Simavik (Stjernøya)

Innenfor områdene er det ikke lov til å gjennomføre tiltak eller utøve virksomhet som vil kunne være til ulempe for pramming/ilandføring av rein.

7.2.2 Kjerneområde landbruk (H510)

Hensynsonen definerer hvilke landbruksarealer (hovedsakelig jordbruksområder) som har størst verdi innenfor Alta kommune. Områdene skal derfor ha et spesielt og langsiktig vern i arealforvaltningen.

7.2.3 Viktig barskogområde

Av hensyn til barskogen i området gjelder det innenfor sonen restriksjoner knyttet til utøvelse av reindrift (flytting, beiting) som definert gjennom "Forskrift om fredning av visse områder

i Finnmark mot reinbeite (FOR 2009-06-30 nr 1052 med ikrafttredelse 2009-07-01”.

Hensynssonen gjelder så lenge forskriften gjelder.

7.2.4 Kulturlandskap (H570)

Følgende kulturlandskapsområder er lagt inn i planen, og bør hensyntas i saksbehandlingen:

- 1) Fjordbukta, Skillefjord*
- 2) Kortbukt, Korsfjorden*
- 3) Gohpi, Korsfjorden*
- 4) Tappeluftbukta, øst*
- 5) Beitebakker i Tappeluft*
- 6) Dalsletta v/Turelva, Russeluft*
- 7) Lille lerresfjord (nord) seks parseller*

Direktoratet for naturforvaltning har under utarbeidelse en ny rapport om kulturlandskapet i Finnmark.

Fylkesmannen i Finnmark bør på denne bakgrunn høres i forbindelse med tillatelse til tiltak i disse områdene.

7.2.5 Mineralressurser (H590)

Det er lagt inn hensynssone på følgende områder med tanke på utredning for etablering av nye hoveduttaksområder for sand/grus og stein i Alta:

- 1. Garajokmoen*
- 2. Pæskanasen*
- 3. Sokkelmamoen*
- 4. Karibakken*
- 5. Nussaramoen*
- 6. Skillemoen/Skoddevarremoen*

7.3 Sone for båndlegging

7.3.1 Båndlegging for vern etter naturmangfoldloven (H720)

Områder som allerede er båndlagt/vernet med hjemmel i Naturmangfoldloven (tidligere naturvernloven):

Nåværende:

- 1. Vassbotndalen naturreservat*
- 2. Vassbotndalen landskapsvernområde*
- 3. Auskarnes landskapsvernområde*
- 4. Leirbotndalen naturreservat, rik lauvskog*
- 5. Korsfjord, rik lauvskog*

6. *Krokelvosen naturreservat, Kviby*
7. *Goskamark naturreservat, Eiby – barskog*
8. *Isberglia, Tverrelvdalen, naturreservat – barskog*
9. *Tverrelvdalen, naturreservat – barskog.*
10. *Seiland nasjonalpark*

Verneprosess pågår/fremtidig:

1. *Lopphavet, marin verneplan – prosess pågår*

7.3.2 Båndlegging for vern etter kulturminneloven (H730)

Områder som er båndlagt/fredet med hjemmel i kulturminneloven:

1. *Talvik vegstasjon*
2. *Kåfjord - helleristninger*
3. *Hjemmeluft – helleristninger*
4. *Storsteinen i Bossekop*
5. *Amtmannsnes, Områdefredning, bergkunst*
6. *Altagård*
7. *Raipas, Punkt på Struves meridianbue*
8. *Vegen over Bæskades*
9. *Komsa, områdefredning, Komsakulturen*

7.3.3 Båndlegging etter energiloven (H740)

420 kV-linje og 132 kV-linje

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

7.3.4 Sone med krav om felles planlegging (H810)

På plankartet er områder med plankrav vist med egen skravur. Hvilken plantype som skal benyttes er konkretisert i bestemmelsen vedlegg 2. Valg av plantype (områderegulering eller detaljregulering) kan også drøftes nærmere med kommunen på oppstartsmøtet.

For følgende områder forutsettes det utarbeidet områderegulering:

1. *Kvenviknes industriområde*
2. *Lille Skoddevarre boligområde (igangsatt)*
3. *Prestegårdsjordet (sentrumsutv.)*
4. *Bollo/Detsika*

Områdeplanavgrensningene er angitt på plankartet. Mindre justeringer kan ev. gjøres i reguleringsplanprosessen.

Jf bestemmelser knyttet til de enkelte formål.

7.4 Sone hvor reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (H910)

Regulerings- og bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde framgår av plankartet og disse bestemmelsers pkt 1.3.1 og liste i vedlegg 1.

8. OVERSIKT OVER VEDLEGG

Vedlegg 1: Planer som oppheves, og som fortsatt skal gjelde

Vedlegg 2: Boligpotensiale i plan

Vedlegg 3: Parkeringsbestemmelser

Vedlegg 4: P-plasser i planen

Vedlegg 5: Oversikt over nye veger i planen

Vedlegg 6: Norm for planlegging og opparbeidelse av lekeplasser i Alta kommune

Vedlegg 7: Frikjøp parkering

Vedlegg 8: Skilt og reklame

Vedlegg 9: Tilknytningsplikt til fjernvarme

Vedlegg 10: Innholdet i utbyggingsavtaler

Vedlegg 11: Spredt bebyggelse i LNFR

Vedlegg 12: Boligbyggeprogram

Egenerklæring

Holtenjordet 11, 9513 ALTA

11 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Holtenjordet 11

Postadresse

Holtenjordet 11

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Startet bygging november 1999. Innflytting 2000.

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.

Eier har bodd i bolig siden innflytting i 2000.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Holten, John Vegar

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

Beskriv feilen og omfanget

Svetting fra rørkobling i vaskerom som er skiftet og ordnet.

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

2009

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt varmeelement i gulv. Fliser på gulv og vegger, samt ny baderomsinnredning.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke

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

4 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

2008

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tilbygg over 2 etasjer til eksisterende enebolig.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



Jo Strand

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?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen 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

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

1999

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Drenering rundt hus og innkjørsel

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Knut Tore Heitmann

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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**

2020



10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Spotter i tak

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☒ Ja ☐ Nei
- 25.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 25.1.2 Årstall
2008
- 25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Tilbygg til eksisterende enebolig over 2 etasjer.
- 25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Jo Strand
- 25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei
- 25.1.8 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
- Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
Ca 2012



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?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Omgjøring av soverom til loftstue

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 95576345

Egenerklæringsskjema

Name

Holten, John Vegar

Date

2025-11-11

Identification



bankID Holten, John Vegar



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Holten, John Vegar

11/11-2025
19:56:31

BANKID



Alta kommune

Adresse: Postboks 1403, 9506 ALTA

Telefon: 78 45 50 00

Utskriftsdato: 03.11.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alta kommune

Kommunenr.	5601	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	1042	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Holtenjordet 11, 9513 ALTA								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	3 146 000,00 kr
Skatt	6 606,00 kr
Antall boenheter	1
Eiendomsstype	Bolig
Promillesats	3 ‰
Fritak	Ingen

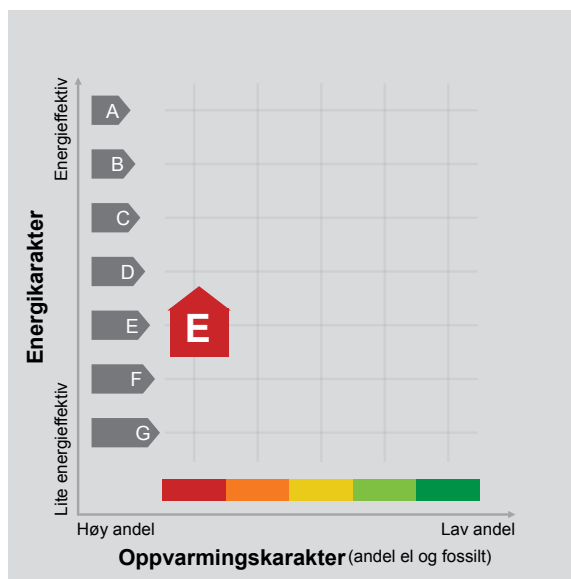
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

ENERGIATTEST



Adresse	Holtenjordet 11
Postnummer	9513
Sted	ALTA
Kommunenavn	Alta
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	1042
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19906418
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-190037
Dato	14.11.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Luft kort og effektivt

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Redusér innetemperaturen

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 2000
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 177
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbled kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs**Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

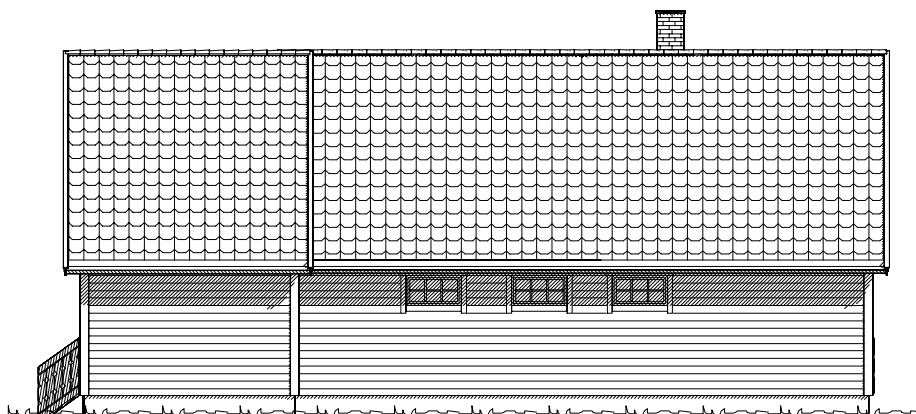
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.



VEST



SØR



ØST



NORD

Enebolig



Rurvelen 7 - 9515 Alta
Tlf. 78 43 09 88 - Fax 78 44 08 00

Tiltakshaver: John Vegar Holten

Byggeplass: Holtenjordet 11

Kommune: Alta

Gnr: 27 Bnr: 1042 Mål: 1 : 100

Fasader

DATA DESIGN SYSTEM

Dato: 06.07.2007

Tegn: GRB

Prosjekt: GRB047

Tegnr: 502

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.



Alta kommune

Adresse: Postboks 1403, 9506 ALTA

Telefon: 78 45 50 00

Utskriftsdato: 03.11.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alta kommune

Kommunenr.	5601	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	1042	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Holtenjordet 11, 9513 ALTA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	6 660,60 kr
Eiendomsskatt	4 404,00 kr
Feiing	469,69 kr
Renovasjon	7 543,76 kr
Vann	4 290,40 kr
Sum	23 368,45 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Vann abonnement	15%	1 stk	2351.75	1/1	0 %	2 351,75 kr
Vannforbruk areal	15%	143 m2	12.54	1/1	0 %	1 792,50 kr
Avløp abonnement	15%	1 stk	3254.50	1/1	0 %	3 254,50 kr
Avløp forbruk areal	15%	143 m2	17.94	1/1	0 %	2 565,42 kr
Renovasjon 360 l	25%	1 stk	8825.00	1/1	0 %	8 825,00 kr
Feiegebyr og branntilsyn	0%	1 stk	522.00	1/1	0 %	522,00 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	2202200 prom	3.00	1/1	0 %	6 607,00 kr
					Sum	25 918,17 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Grunnkart

Eiendom: 27/1042
Adresse: Holtenjordet 11
Dato: 03.11.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-35



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

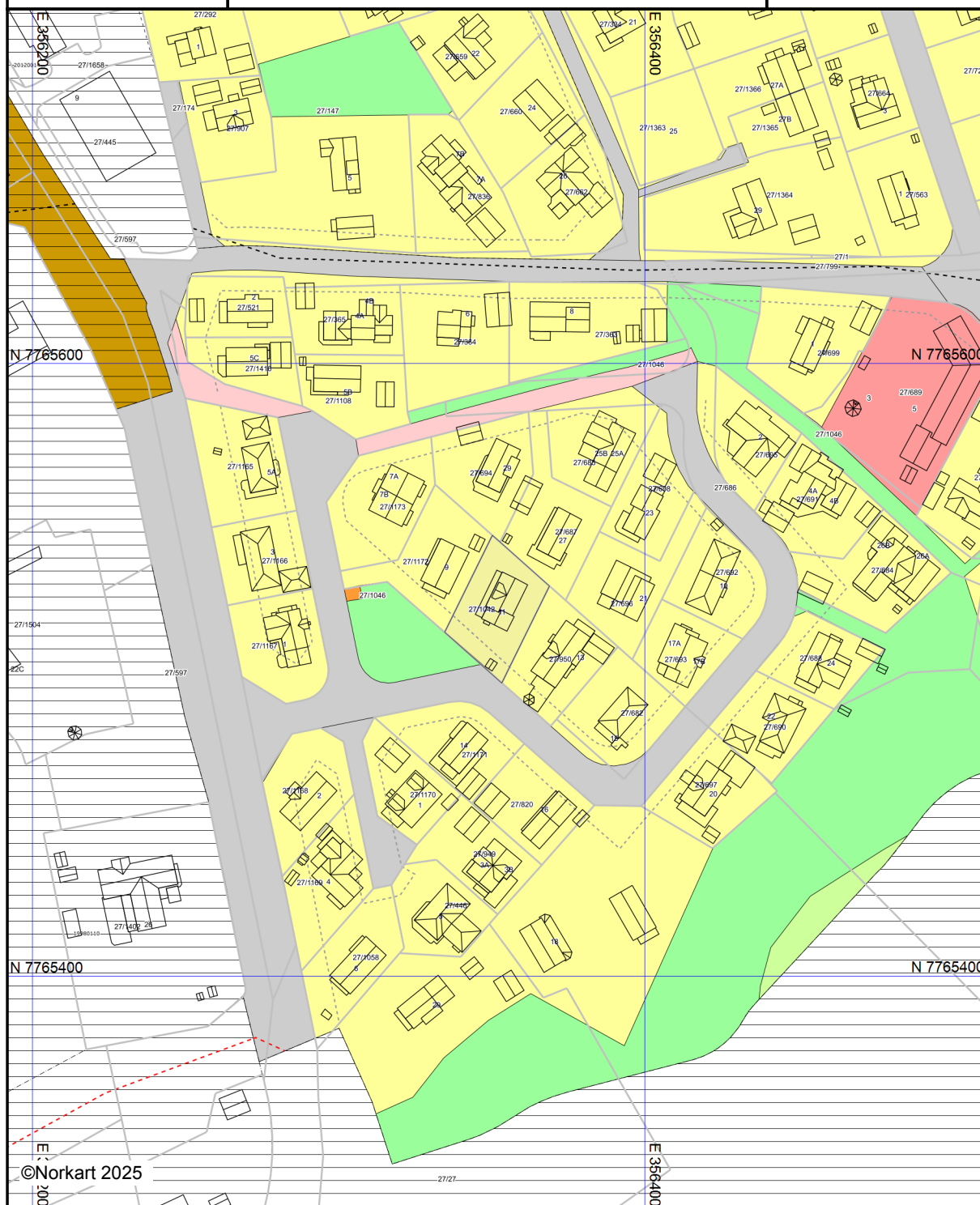


Kommuneplankart

Eiendom: 27/1042
Adresse: Holtenjordet 11
Dato: 03.11.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-35



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

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

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	851
Etablert dato	23.02.1987	Historisk oppgitt areal	852
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylt	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	27/1042
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	27/1042
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	23.02.1987			27/29 (-852), 27/1042 (852)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7765519.97	356352.05	0	Ja	851	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HOLTEN JOHN VEGAR F030176*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	HOLTENJORDET 11 9513 9513 ALTA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Holtenjordet 11

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9513 ALTA	Kirkesogn	11050101 Alta
Grunnkrets	606 Bossekop	Tettsted	8542 Alta
Valgkrets	1 Bossekop		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19906418		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	27.07.2000
2	19906418	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	10.06.2008

1: Bygning 19906418: Enebolig (111), Tatt i bruk 27.07.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	143
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	143
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	06.10.1999	08.10.1999
Tatt i bruk	27.07.2000	12.01.2002

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Holtenjordet 11	H0101	27/1042	143	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	55	0	55	0	0	0
H01	1	88	0	88	0	0	0

2: Bygningsendring 19906418-1: Tilbygg, lgangsettingstillatelse 10.06.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	38
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	38
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	32
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	10.06.2008	10.06.2008
Ilgangsettingstillatelse	10.06.2008	22.11.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Holtenjordet 11	H0101	27/1042	38	2	0	0	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	19	0	19	0	0	0
H01	0	19	0	19	0	0	0

Holtenjordet 11

Nabolaget Bossekop/Gakori øst/Thomasbakken - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Skoleåsen	7 min
Totalt 8 ulike linjer	0.6 km
Alta lufthavn	12 min

Skoler

Bossekop skole (1-7 kl.)	7 min
192 elever, 18 klasser	0.7 km
Gakori skole (1-7 kl.)	15 min
285 elever, 25 klasser	1.3 km
Komsa skole (1-7 kl.)	5 min
307 elever, 28 klasser	2.9 km
Alta ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
448 elever, 35 klasser	3.3 km
Sandfallet ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
280 elever, 22 klasser	4.1 km
Alta videregående skole/Àlttà joat...	8 min
900 elever	3.7 km

Ladepunkt for el-bil

Alta Supercharger	8 min
Ishavsveien - Bossekop	8 min

«Nærhet til fjære og fjell på samme tid som det er sentrumsnært.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

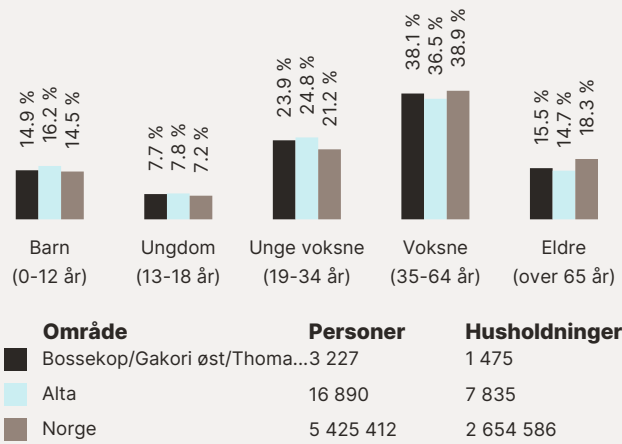


Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Høflige 60/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bossekop barnehage (0-5 år)	2 min
33 barn	0.2 km
Breverud barnehage (0-5 år)	4 min
56 barn	0.3 km
Holten barnehage (1-5 år)	4 min
32 barn	0.4 km

Dagligvare

Coop Extra Bossekop	7 min
Bunnpris & Gourmet Bossekop	9 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået
Lite støynivå 84/100



Gateparkering
Lett 83/100

Sport

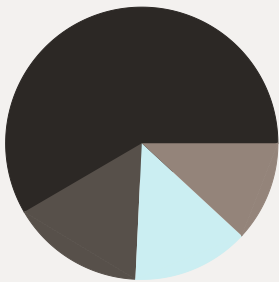
Bul - hallen idrettshall 4 min
Aktivitetshall 0.3 km

Breverud ballbane 4 min
Fotball, sandhåndball, sandvolleyball 0.4 km

Spent Alta, avd. Breverud 3 min

Feel24 Bossekop 12 min

Boligmasse



59% enebolig
14% rekkehus
12% blokk
16% annet

«Nært til skog og mark, samtidig
nært til sentrum. Stille og rolig
nabolag»

Sitat fra en lokalkjent

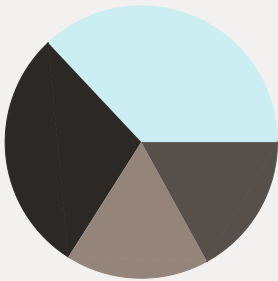


Varer/Tjenester

Parksenteret 5 min

Boots apotek Alta 9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
37% 6-12 år
17% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn

Par u. barn

Enslig m. barn

Enslig u. barn

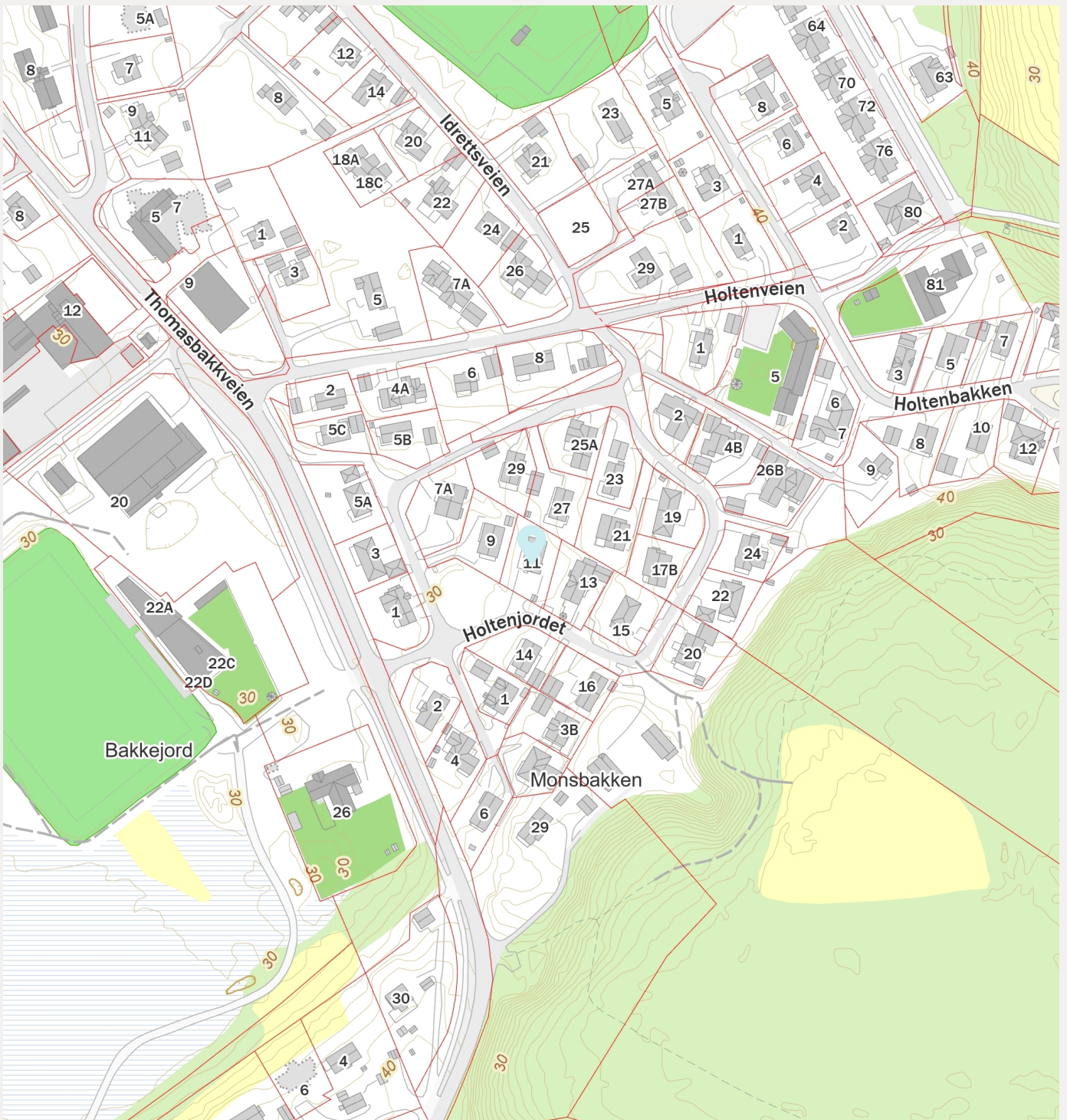
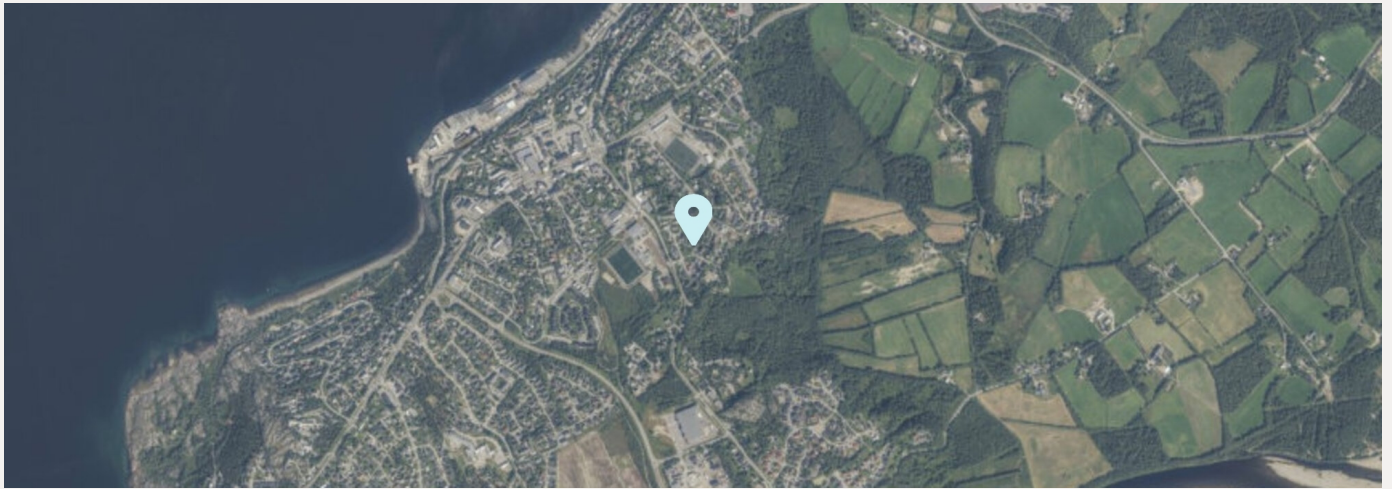
Flerfamilier

0% 43%

Bossekop/Gakori øst/Thomasbakken
Alta
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Holtenjordet 11

Nabolaget Bossekop/Gakori øst/Thomasbakken - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Skoleåsen	7 min
Totalt 8 ulike linjer	0.6 km
Alta lufthavn	12 min

Skoler

Bossekop skole (1-7 kl.)	7 min
192 elever, 18 klasser	0.7 km
Gakori skole (1-7 kl.)	15 min
285 elever, 25 klasser	1.3 km
Komsa skole (1-7 kl.)	5 min
307 elever, 28 klasser	2.9 km
Alta ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
448 elever, 35 klasser	3.3 km
Sandfallet ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
280 elever, 22 klasser	4.1 km
Alta videregående skole/Àlttà joat...	8 min
900 elever	3.7 km

Ladepunkt for el-bil

Alta Supercharger	8 min
Ishavsveien - Bossekop	8 min

«Nærhet til fjære og fjell på samme tid som det er sentrumsnært.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

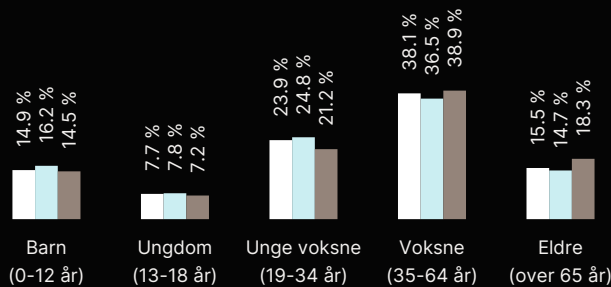


Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bossekop/Gakori øst/Thoma...	3 227	1 475
Alta	16 890	7 835
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bossekop barnehage (0-5 år)	2 min
33 barn	0.2 km
Breverud barnehage (0-5 år)	4 min
56 barn	0.3 km
Holten barnehage (1-5 år)	4 min
32 barn	0.4 km

Dagligvare

Coop Extra Bossekop	7 min
Bunnpris & Gourmet Bossekop	9 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.8 km



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

Eiendom	5601 27/1042		
Utskriftsdato	03.11.2025	Antall datasett	88

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

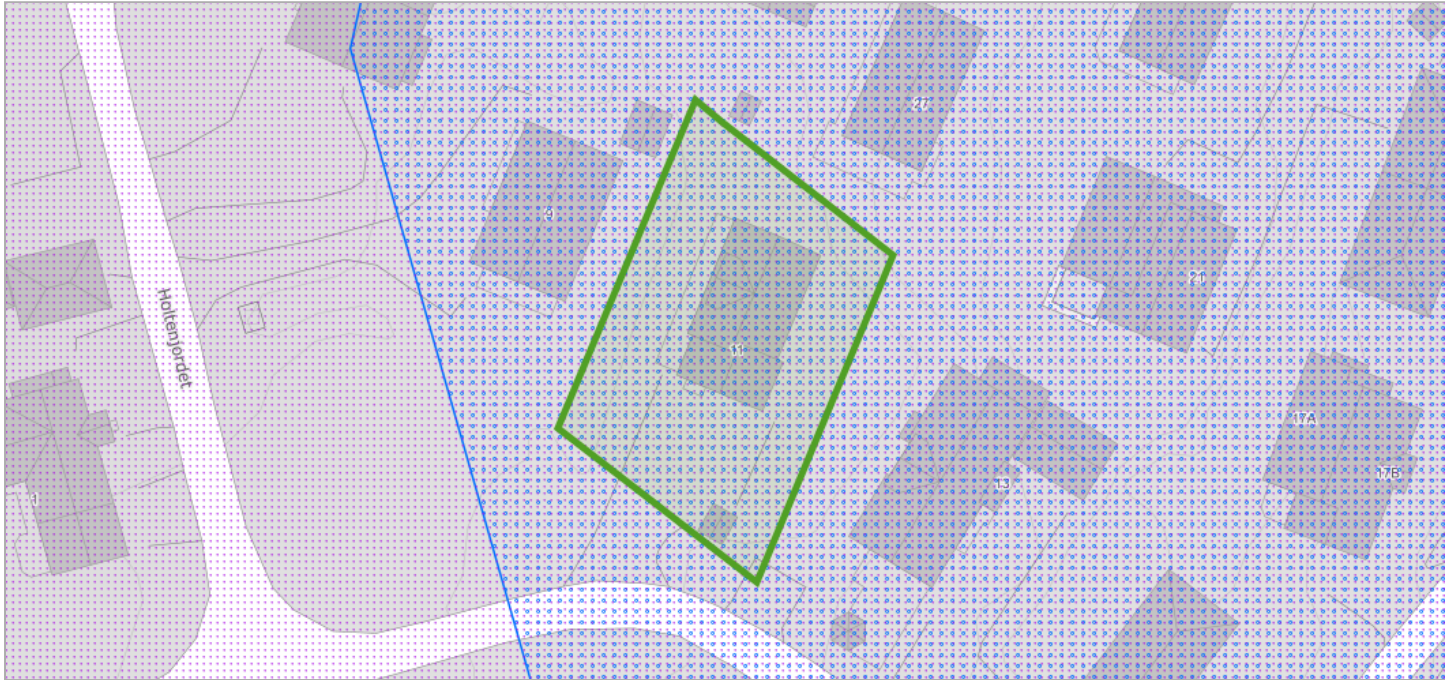
12 Berørte datasett

- ❗ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ❗ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Reindrift reinbeitedistrikt
- ❗ Tettsteder
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Kvikkleire
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Reindrift reinbeiteområde
- ❗ Vernskog

76 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 50M Belte
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Byløypa
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ✔ FKB-Arealbruk
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Kjellerfrie soner
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Laksefjorder
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper - verdsatte
- ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✔ Radon
- ✔ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ Snøscooterløyper
- ✔ Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Tare høstefelt
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✔ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ✔ Aktsomhetskart for steinsprang
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dybdedata
- ✔ Faresonekart for flom
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltninner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Låsettingsplasser
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Naturtyper - Utvalgte
- ✔ Naturtyper på land (NiN)
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reindrifsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Verneplan for vassdrag

Kilde	NVE	Versjon	02.11.2025
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

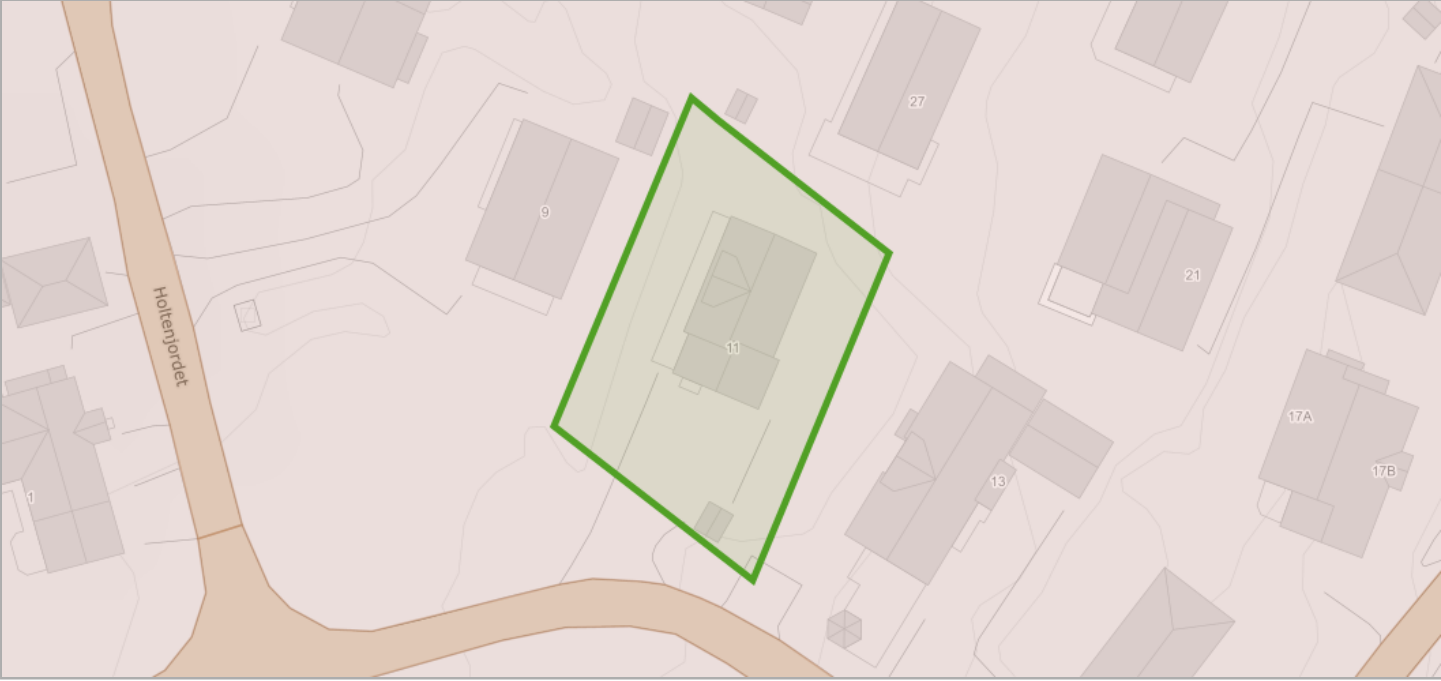
Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring

Aktsomhetsområder for kvikkleireskred
Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
Kvikkleire aktsomhet dekning
Aktsomhetsområde for kvikkleireskred - dekning

Se detaljer hos GeoNorge (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/dabd2a2c-36d5-4ed7-a4c9-d49808a2b848>)

Kilde	Geovekst	Versjon	28.10.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

Bebyggelse
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	02.11.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

Tegnforklaring

Kartlagte friluftslivsområder
Registrert friluftslivsområde

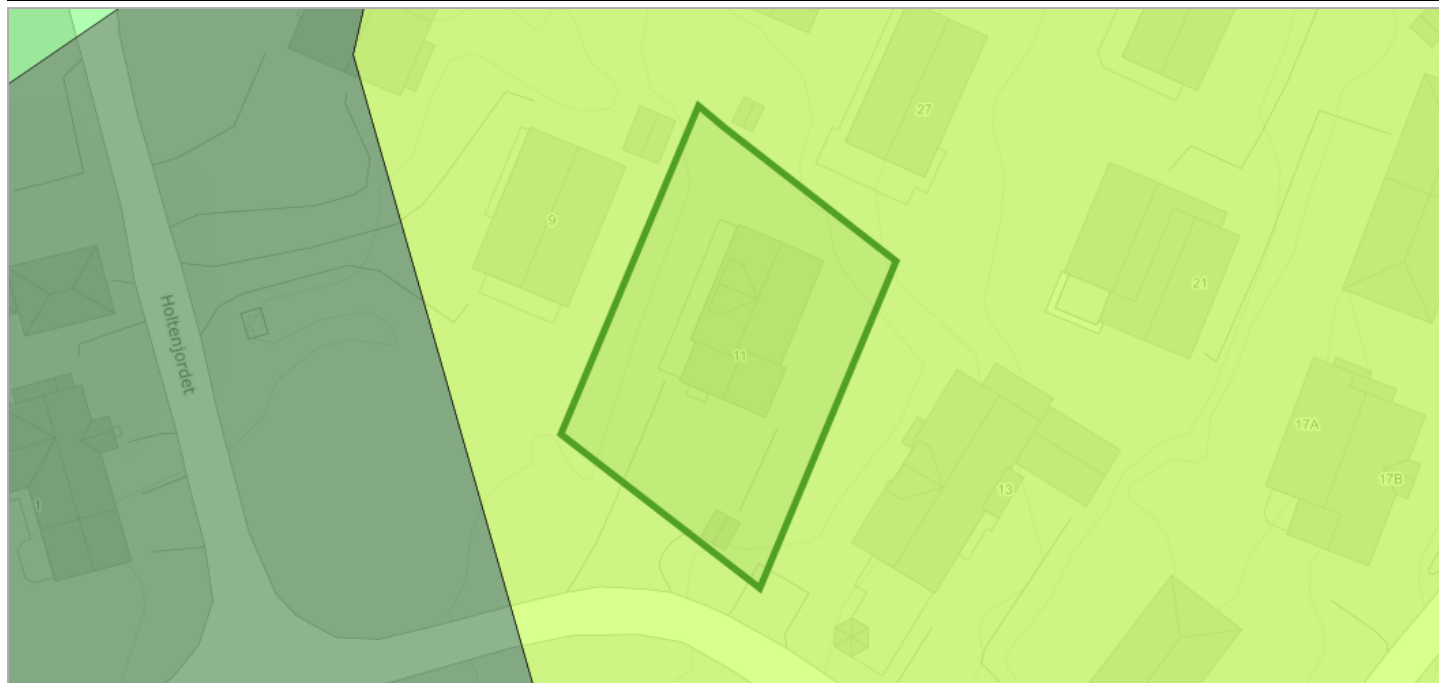
[Se detaljer hos GeoNorge](https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/91e31bb7-356f-4478-bcba-d5c2de6e91bc) (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/91e31bb7-356f-4478-bcba-d5c2de6e91bc>)

Objekter

Navn	Fritype	Friverdi	Faktaark
Lekeplass Holtenjordet	lekeOgRekreasjonsområde	registrertFriluftslivsområde	Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00007960)

Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	02.11.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt.

De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Datasettet er primært ment som grunnlag for å vurdere kvikkleireskredfare på kommuneplannivå. Datasettet/kartene er også ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, med tanke på å unngå terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Sonene viser områder der en må vise særlig aktsomhet mot større kvikkleireskred ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep. De kartlagte sonene viser bare kvikkleiresoner med potensiell fare for større skred (terreng med høydeforskjell på 15 m og mer). Det kan også finnes skredfarlige kvikkleiresoner utenfor de identifiserte sonene. I alle områder med marine leiravsetninger må det derfor utvises en generell aktsomhet mot mulige kvikkleireskred. I NVEs retningslinjer "Flaum og skredfare i arealplanar" med tilhørende veileder "Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper", og i veilederen til byggt teknisk forskrift, er dette beskrevet nærmere. Se også NVEs hjemmesider for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner: <https://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging/vassdragsmiljo-i-arealplanlegging/?ref=mainmenu>

Tegnforklaring

Kvikkleiredekning
■ Kartlagt
■ Kvikkleiresone
■ Lav kvikkleirefare
■ Ingen kvikkleirefare

Se detaljer hos GeoNorge (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/a29b905c-6aaa-4283-ae2c-d167624c08a8>)

Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark
Bossekop vest	Lav	Faktaark (https://www.nve.no/finnmark/kvikkleirerapporter-for-alta-kommune)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Hav og fjordavsetning, tykt dekke

Se detaljer hos GeoNorge (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/3de4ddf6-d6b8-4398-8222-f5c47791a757>)

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	02.11.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

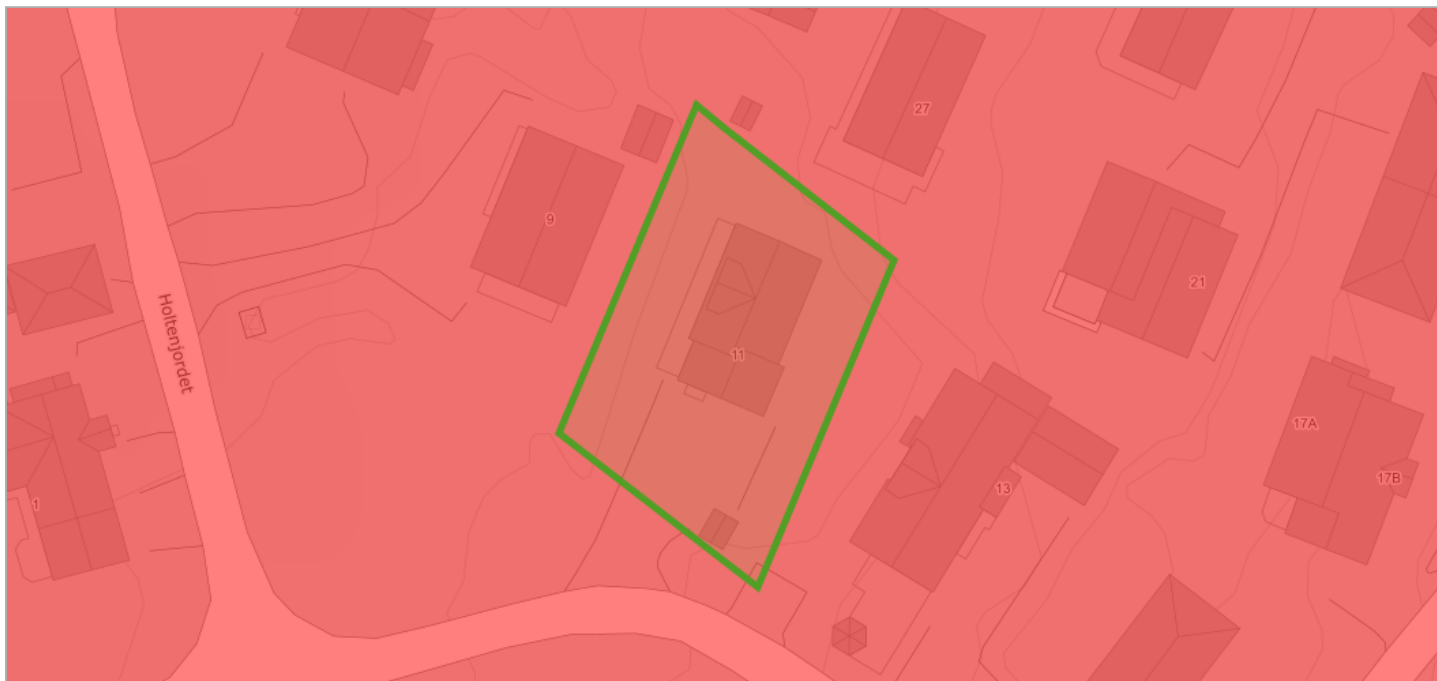
Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

[Se detaljer hos GeoNorge](https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/cf8ccec7-9505-4d84-94a9-eac9c69971d3) (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/cf8ccec7-9505-4d84-94a9-eac9c69971d3>)

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	02.11.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnbøringsdata.

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
■ Svært stor

[Se detaljer hos GeoNorge](https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/641a81c2-9354-473b-b8f0-2b1e2ab3930a) (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/641a81c2-9354-473b-b8f0-2b1e2ab3930a>)

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
sværtStor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	02.11.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

Kyst - slettelandskap
 Kyst - slettelandskap

Se detaljer hos GeoNorge (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/77512fbd-cfc5-497a-8c41-ebaf5f736ded>)

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse

Reindrift reinbeitedistrikt

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	02.11.2025
-------	-----------------------	---------	------------



Se detaljer hos GeoNorge (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/6bfec384-92cf-44d3-863b-0187afa06658>)

Tegnforklaring

Reinbeitedistrikt
 Reindrift reinbeitedistrikt

Objekter

Distriktkode
YQB

Reindrift reinbeiteområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	02.11.2025
-------	-----------------------	---------	------------



[Se detaljer hos GeoNorge](https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/d02dc4bd-77d5-4b3b-a316-5a488b6fe811) (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/d02dc4bd-77d5-4b3b-a316-5a488b6fe811>)

Tegnforklaring

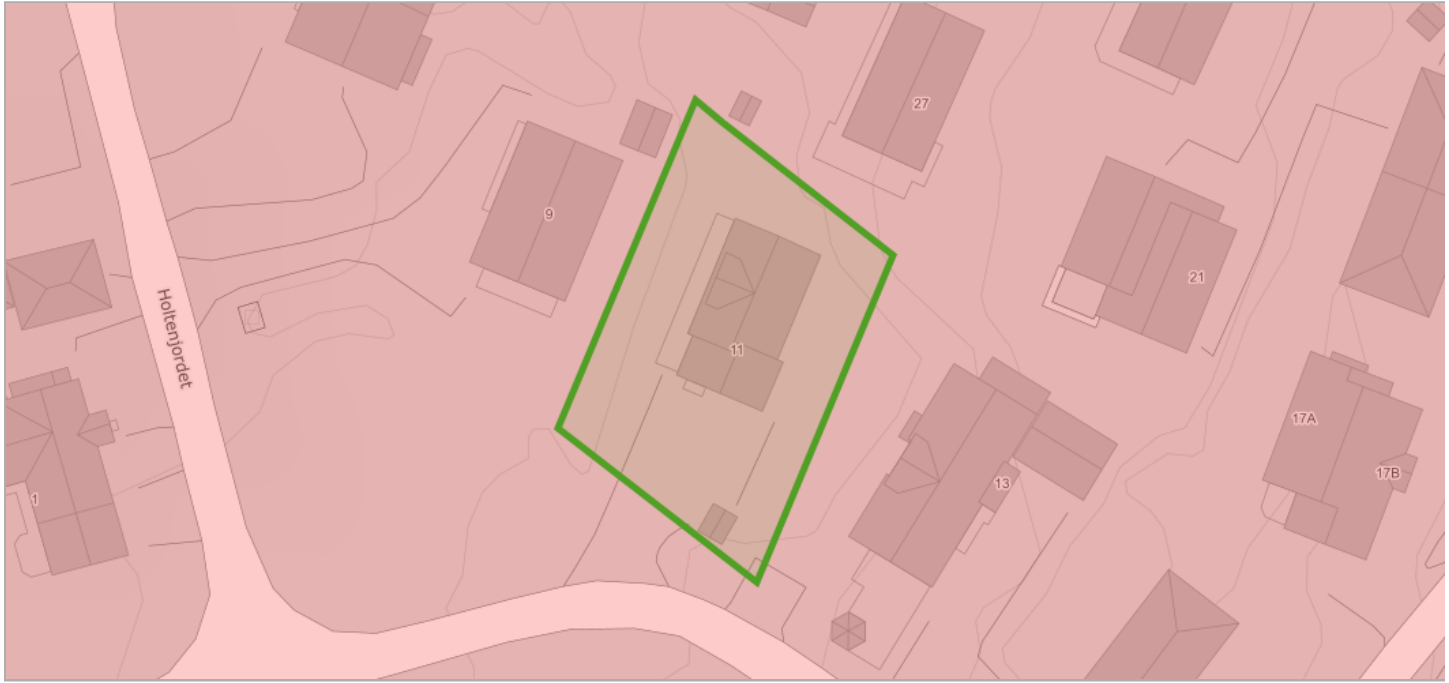
Reindrift reinbeiteområde
 Reindrift reinbeiteområde

Objekter

Områdekode
Y

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	15.05.2025
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Se detaljer hos GeoNorge (<https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/0cebdeba-5cd2-4642-a485-6d7b09159337>)

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
8542	Alta	15931	9.8119409857075

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020
-------	---------------------	---------	------------



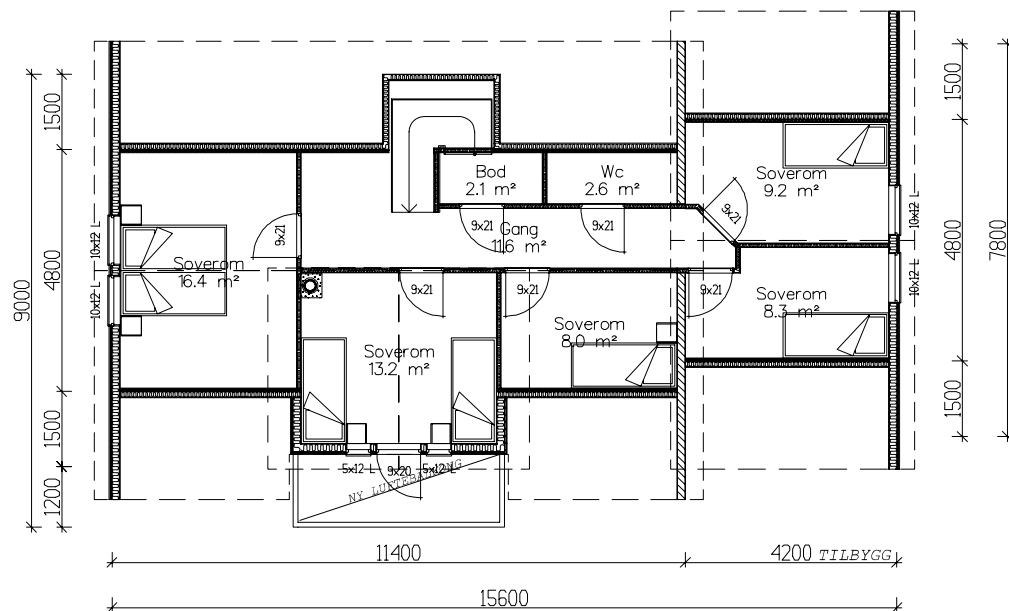
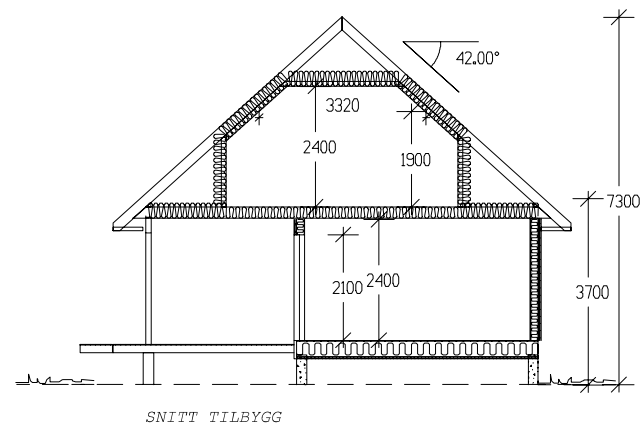
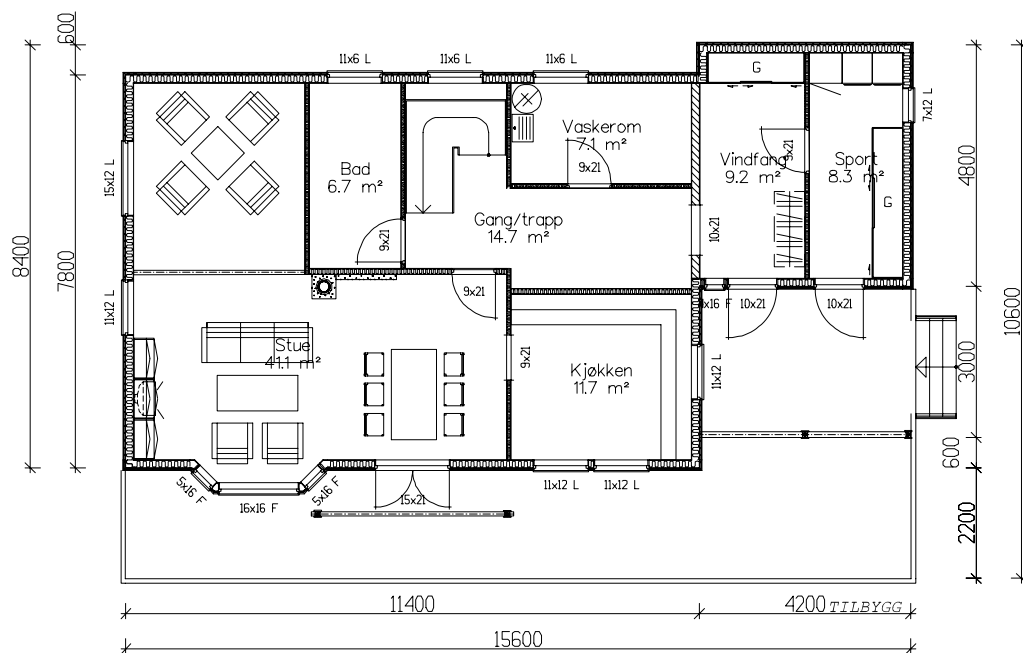
Om datasettet

Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer data.

Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot nord

[Se detaljer hos GeoNorge](https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/7f854c3d-4c65-4581-ab94-087a76564ee2) (https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/uuid/7f854c3d-4c65-4581-ab94-087a76564ee2)



Enebolig



Rurvelen 7 - 9515 Alta
Tlf. 78 43 09 88 - Fax 78 44 08 00

Tiltakshaver: John Vegar Holten

Byggeplass: Holtenjordet 11

Kommune: Alta

Gnr: 27 Bnr: 1042 Mål: 1 : 100

Plan 1. etasje

DATA DESIGN SYSTEM

Dato: 06.07.2007

Tegn: GRB

Prosjekt: GRB047

Tegnr: 503

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alta kommune

Kommunenr.	5601	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	1042	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Holtenjordet 11, 9513 ALTA								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170001		
Navn	Kommuneplanens Arealdel 2021-2040		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	15.02.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5601/dokumenter/1287/20170001_Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf		
Delarealer	Delareal	4 m ²	
	Arealbruk	Blå/grønnstruktur,Nåværende	
	Områdenavn	omrnavn	
	Delareal	846 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	omrnavn	
	Delareal	1 m ²	
	Arealbruk	Veg,Nåværende	
	Områdenavn	omrnavn	



Reguleringsplankart

Eiendom: 27/1042
Adresse: Holtenjordet 11
Dato: 03.11.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-35



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

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

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

Vedlegg til situasjonskart for bygge- og delingssaker

Tegnforklaring iht. Miljøverndepartementets veileder for kommuneplanens arealdel og reguleringsplan

Regulerings- og bebyggelsesplan (PBL 1985)

Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.1)

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Forretningsområde
	Område for industri
	Fritidsbebyggelse
	Offentlig bebyggelse

Landbruksområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.2)

	Landbruksområder
--	------------------

Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.3)

	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg

Frrområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.4)

	Park/Turvei
	Frrområde
	Badeområde

Fareområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.5)

	Høgspenningsanlegg/flomområde/rasfare
--	---------------------------------------

Spesialområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.6)

	Privat veg
	Parkbelte
	Friluftsområde
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Kommunalteknisk anlegg
	Frisiktsone
	Restriksjonsområde rundt flyplass
	Nedslagsfelt for drikkevann
	Naturvernomsråde (på land)
	Klimavernsone
	Bevaringsområde
	Steinbrudd
	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
	Særskilte anlegg

Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.7)

	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles lekeareal for barn
	Annet fellesareal for flere eiendommer

Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2.ledd)

	Bolig/Forretning
	Bolig/Offentlig/institusjon
	Forretning/Industri
	Forretning/Offentlig

LINJER OG PUNKT

	Grense for restriksjonsområde
	Grense for bevaringsområde

Kommuneplan (PBL 2008)

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

Nåværende Framtidig

		Bebyggelse og anlegg
		Boligbebyggelse
		Fritidsbebyggelse
		Sentrumsformål
		Kjøpesenter
		Forretning
		Tjenesteyting
		Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
		Næringsbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Andre typer bebyggelse
		Uteoppholdsareal
		Grav og urnelund
		Kombinert bebyggelse

Samf.anlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
		Veg
		Bane
		Lufthavn
		Havn
		Hovednett for sykkel
		Kollektivnett
		Kollektivknutepunkt
		Parkering
		Trase for teknisk infrastruktur
		Komb. samf.anlegg og teknisk infrastruktur

Reguleringsplan (PBL 2008)

Begyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

	Bebyggelse og anlegg
	Bolig- og blokkbebyggelse, garaseanlegg for bolig- og fritidsbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Fritidsbebyggelse
	Fritidsbebyggelse - frittliggende
	Sentrumsformål
	Kjøpesenter
	Forretninger
	Offentlig eller privat tjenesteyting
	Fritid- og turistformål
	Råstoffutvinning
	Næringsbebyggelse / Annen næring
	Kontor / Hotell / Bevertning
	Industri / Lager / Bensinstasjon / Vegserviceanlegg
	Idrett / Nærmiljøanlegg
	Idrettsstadion
	Golfbane
	Andre typer bebyggelse og anlegg
	Uteoppholdsareal
	Grav- og urnelund / Krematorium
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/forretning
	Bolig/forretning/kontor
	Bolig/tjenesteyting
	Bolig/kontor
	Forretning/kontor
	Forretning/kontor/industri
	Forretning/industri
	Forretning/kontor/tjenesteyting
	Forretning/tjenesteyting
	Næring/tjenesteyting
	Kontor/lager
	Industri/lager
	Kontor/industri
	Kontor/tjenesteyting
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre formål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Veg
	Fortau / Torg / Gang- og sykkelveg
	Gatetun
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Bane (eks.: Stasjons-/terminalbygg)
	Annen banegrund - grøntareal
	Lufthavn
	Havn / Kai
	Kollektivnett
	Parkering
	Trase for teknisk infrastruktur
	Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

Nåværende Framtidig

		Grønnstruktur
		Naturområde
		Turdrag
		Frrområde
		Park
		Kombinerte grønnstrukturformål

Forsvaret (PBL2008 §11-7 NR.4)

		Ulike typer militære formål
		Kombinerte militære formål

LNFR (PBL2008 §11-7 NR.5)

		LNFR-areal
		LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids- og næringsbebyggelse
		LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse
		LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse
		LNFR-areal ,Spredt næringsbebyggelse

Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)

		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
		Ferdsl,Farleider,småbåthavn
		Fiske
		Akvakultur
		Drikkevann
		Naturområde vann / Friluftsområde
		Kombinerte formål sjø og vassdrag

Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

	Grønnstruktur
	Kombinerte grønnstrukturformål
	Kombinerte grønnstrukturformål med andre hovedformål

Forsvaret (PBL2008 §12-5 NR.4)

	Forsvaret
	Kombinerte militærformål
	Angitt militært formål/andre hovedformål

LNFR (PBL2008 §12-5 NR.5)

	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Landbruksformål / Skogbruk
	Seterområde / Gartneri / Pelsdyr
	Natur-/Friluft-/Reindrift
	Spredt bolig- og fritidsbebyggelse
	Spredt næringsbebyggelse
	Naturvern
	LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)

	Bruk, vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Ferdsl,Farled,Skipsled,Havneområde i sjø,småbåthavn
	Fiske
	Fiskebruk
	Kaste- og låssettingplasser / oppvekstområde for yngel
	Akvakultur
	Drikkevann
	Naturområde, Friluftsområde
	Idrett/vannsport
	Badeområde
	Kombinerte formål i sjø og vassdrag
	Angitt formål i sjø og vassdrag/andre angitte hovedformål

Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

	Faresone
	Sikringsone
	Støysone - Rød, gul og grønn sone iht. T-1442
	Infrastruktursone
	Gjennomføringsone
	Angitthensynsone
	Båndlegging
	Videreføring av reguleringsplan / Detaljeringsone

Bestemmelseområder (PBL2008 §12-7)

	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
--	---

Juridiske linjer og punkt PBL2008

	Sikringsonegrense
	Infrastrukturgrense
	Angitthensyngrense
	Gjennomføringgrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Detaljeringsgrense
	Bestemmelsegrense

Felles for PBL 1985 og 2008

	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrænse som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
	Tunnelåpning

Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

Nåværende Framtidig

		Faresone
		Sikringsone, Støysone
		Angitthensynsone
		Infrastruktursone
		Gjennomføringsone
		Båndlegging - Generalisert
		Detaljeringsone

Linje- og punktsymboler(PBL2008)

	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Faresone,-sikringsone,-støysonegrense
	Hensynsone,-infrastrukt,-gjennomføringsgrense
	Båndlegging,-detaljeringsgrense

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG

Holtenjordet 11, 9513 Alta



ANTALL TG

BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
3	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
15	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
1	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
1	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.



EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eiendom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:27, Bnr: 1042
Hjemmelshaver:	John Vegar Holten
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	851 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Regulert boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggear:	2000

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:

07.11.25

- Tilstandsgradvurderinger omhandler eneboligen, øvrige bygninger inngår ikke i tilstandsgrad vurderinger og det er kun gjort en enkel befaring av. Eventuelle merknader om andre bygninger er under punkt Garasje/uthus eller merknader om andre rom.

- Varmekilder er ikke funksjonstestet.

- Taket er kun besiktet fra takstige, det er ikke forsvarlig å bevege seg på taket uten sikkerhet.

- Større møbler og inventar er ikke flyttet på, takstmannen stiller seg ikke ansvarlig for eventuelle skjulte skader.

- Det er ikke fremlagt dokumenter som beskriver oppbygning.

Beskrivelse av skjulte konstruksjoner baserer seg på erfaringsmessig byggeskikk fra byggeår og opplysninger fra eier, som kan inneholde feil, og det tas forbehold om dette.

- Radonmålinger er ikke utført, bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Forutsetninger:

Oppdragsgiver:

Advanti & Partners/ v Mia Lund

Tilstede under befaringen:

John Vegar Holten

Fuktmåler benyttet:

Protimeter.

OM TOMTEN:

Forholdsvis flat selveiertomt med gruset parkering og opparbeidet plen rundt boligen.

Det er kommunal vann og avløp.

OM BYGGEMETODEN:

Fundament/ringmur: Lecablokker.

Etasjeskille: Bjelkelag av trekonstruksjoner.

Yttervegger: Bindingsverk av trekonstruksjon fra byggeåret, utvendig kledning av liggende panel.

Takkonstruksjon: Saltak av A-takstoler.

Yttertekking: Betongtakstein.

Vinduer: Malte karmen 3-lags glass, enkelte 2-lags vinduer.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen framstår som generelt godt vedlikeholdt, rommene er stortsett som originalt fra byggeåret med noe overflate fornying med maling. Badet er renovert i 2009 og tilbygg er fra 2008. Normal elde og bruk er en tilstand i seg selv, men beskrives ikke.

For eventuelle avvik se punktene under tilstandsgrader og merknader om andre rom.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malte plater, tapet.

Gulv: Laminat, belegg.

Himling: Himlingsplater/panel.

Bad Sokkeletasje

Vegger: Fliser.

Gulv: Fliser.

Himling: Himlingsplater.

Vaskerom

Vegger: Belegg/tapet.

Gulv: Belegg.

Himling: Himlingsplater.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE ROM:

- Det er nærmere en 300mm fra ildsted/sotluke til brennbart materiale.
- Det er fuktskader og merker i himling loftsbod.
- Det er påvist skjevheter i konstruksjonen, målinger i gulvkonstruksjonen avviker mellom 20-30mm ved punktmåling med laser.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Tilbygg av begge etasjene i 2008 (vindfang delen).

Lagt ny himling i 1 etasje i 2020.

Renovert badet i 2009, membran, gulvvarme, fliser, innredning.

Kilde: Eier.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

- BRA-i =Internt bruksareal
- BRA-e =Eksternt bruksareal
- BRA-b =Innglasset balkong
- TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 etasje	95	8		54	95	8
Loft	74				72	2
SUM BYGNING	169	8			167	10
SUM BRA	177					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Uthus		6				6
SUM BYGNING		6				6
SUM BRA	6					

BRA-i:

- 1 etasje: Vf, bod/kontor, gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue.
- Loft: Loftsstue, gang, bod, 5 soverom.

BRA-e:

- 1 etasje: Sportsbod.
- Uthus.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utfør med laser. Det er avvik i godkjente tegninger. Det er bruken av rommet ved befaring som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med byggteknisk forskrifter og mangle godkjennelse fra kommunen for den aktuelle bruken.

GARASJE / UTHUS:

- Standard uisolert laftet uthus med saltak tekket med asfaltapp.
- Det er registrert noe slitasje/avflasset maling, det må påregnes vedlikehold av overflater.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Ole Kristoffer Hætta

Takstmann & tømrer med over 12 års tømrer erfaring innen faget.

Når denne rapporten er signert av takstmannen, har hjemmelshaver/oppdragsgiver lest og godkjent rapporten og det er ikke noen andre kjente mangler/avvik enn det som er i rapporten og at opplysningene angående boligen er riktig.

13/11/2025

Ole K Hætta

Ole Kristoffer Hætta

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnmur/ringmur: Betong og lecablokker.

Grunn: Områdets grunn inneholder leire, eiendommen er fylt med grus.

Grunnforholdene er ikke dokumentert og det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

Det er ifølge eier drenering fra byggeåret.

Drenering/fuksikring ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon, drenering vurderes iht alder.

Merknader: Det er påvist skjevheter i bygningen som trolig er fra bevegelser i grunnen.

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

TG 2 1.2 Kryp kjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Krypkjeller med sand grunn, bjelkelag og stubbgulvsplater.

Ventilert i ringmur.

Fuktmåling i krypkjeller viser normale verdier, piggmåling i lekter 15,4% og luftfuktighet 33,7% på befaringsdagen.

Merknader: Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er ikke tett rundt rørgjennomføringer i stubbgulvplater.

Det er fuktskjolder i stubbgulv under bad.

Det var på befaringsdagen liggende vann i krypkjeller under hovedinntaket, vannet kom fra en drypplekkasje fra vannrør fra vaskerommet. Lekkasjen er ifølge eier utbedret etter befaring.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Svak skrånet terreng med opparbeidet plen og gruset parkering.

Merknader: Området er registrert med kvikkleire grunn i NVE/NGU kartet.

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur mot øst og dermed muligheter for vannansamlinger og fuktinntrenging i mur.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

EIERSKIFTERAPPORT™

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger av bindingsverk fra byggeåret, utvendig kledd med liggende trepanel.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder, i den forbindelse er det ikke registrert større slitasjer eller råteskader i fasaden.

Kledningen er fra byggeåret og har behov for normal vedlikehold/maling.

Levetid utvendig trepanel: Ca 60 år (med jevnlig vedlikehold).

Merknader: Det er ikke synlig musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er registrert påbegynte fuktskader i forkantbord i takutstikk ved loftstue.

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Malte karmen med 3-lags glass, enkelte vinduer har 2-lags glass.

to fløyet terrassedør med glass fra stue.

Standard malt ytterdør med glass.

Vinduer og dører er fra byggeåret.

Levetid vindu: 20-60 år.

Levetid ytterdør: 30-60 år.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med kryploft og rom bak knevegger.

Ventiler i gavlvegger.

Det er ikke plass å bevege seg i kryploft pga installasjoner, inspeksjon og vurdering er utført fra loftsluke.

Merknader: Det er fuktskjolder i himling på loftsbod, fuktmålinger i himling ga ingen utslag på fukt.

Fuktskjoldene kan være kondens fra tidligere ventilasjonsanlegg, uten å vite det med sikkerhet. Takhatt til tidligere ventilasjon bør kontrolleres nærmere.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

EIERSKIFTERAPPORT™

Undertaket antas å være i fra 2000-2008.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Taket er besikttet fra taknivå i takstige og bakkenivå.

Merknader: Det er flere knuste takstein ved gradrenner.

Det er en knust vindskistein.

Det er løse mønestein ved pipe, samt at spikerne til alle mønesteinene har begynt å løsne.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket hvor ras over gangveier kan forekomme.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventiler av yttertaket.

Merknader: Det er målt høydeforskjell på mellom opptil 30 mm i tilbygg og loftstue. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er trapp og terrasse av standard utførsel med terrassebord og malt rekkverk.

Merknader: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konstruksjonene har skjevheter/svai, det er målt ca 9cm høydeforskjell.

Deler av rekkverket er demontert, det er åpninger over 10cm.

7. Våtrom

7.1 Vaskerom

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vegger: Belegg/tapet.

Himling: Himlingsplater.

Innredning/installasjoner: Vaskeikum, opplegg til vaskemaskin, vvb, sikringsskap, ventil.

Våtrommet er fra byggeåret. Vegg og himling fremstår å være i generelt god stand, ingen større merkander utover normal elde og bruksmerker iht alder.

Merknader: Rommet har kun naturlig ventilasjon, avviket vil forårsake kondensering og fuktighet på overflater.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Belegg fra byggeåret.

Merknader: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påbegynte sprekkdannelser i belegg skjøt/sveising.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2000.

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er belegg som membran og plastsluk med klemring.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang under trapp.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt uten utslag på fukt.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Levetid membranløsning/tettesjikt:

Belegg: Ca 15-25 år.

Merknader: Membranløsning har snart nådd forventet levetid, det bør påregnes renovering i nær fremtid.

7.2 Bad**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger: Fliser.

Himling: Himlingsplater.

Innredning/installasjoner: Innredning med servant, toalett, dusjkabinett, ventil i vindu.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Fuktskjolder i himlingsplater.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv: Fliser.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2009 ifølge eier.

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er flislagt gulv og synlig smøremembran i sluk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang under trapp.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt uten utslag på fukt.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Levetid membranløsning/tettesjikt:

Membran lettvegg: Ca 10-20 år.

Membran tregulv gulv: Ca 10-30 år.

Merknader: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone, det er ikke synlig mansjett rundt rørene.

Det er usikkert om tetting rundt sluk er riktig utført, det er ikke synlig klemring eller mansjett ved sluk.

Smøremembran er utført slik at inspeksjon og synlighet av sluk er begrenset. Det er ved befarings av krypkjeller påvist større område med fuktskjolder i stubbgulvplater ved den aktuelle sluken.

Membranløsning er over halvveis av forventet levetid.

Foreligger ingen dokumentasjon, ukjent utførsel av membran og tettesjikt.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

EIERSKIFTERAPPORT™

Vanninstallasjonen er fra 2000.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, foliert benkeplate med nedfelt stål vaskekum, integrert ventilator, samt frittstående hvitevarer.

Merknader: Det er skader i benkeplate folieringen.

Frontene til innredninger har noe slitasje/avflasset maling.

Det er lekkasje i blandebatteri.

9. Rom under terreng

9.1

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2000.

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vannrør av kobber og plast.

Hovedinntak av plastrør med stoppekran på vaskerommet.

Avløpsrør av plast med stakeluke på vaskerommet.

Merknader: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger og avløpsrør.

Vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering (Deler av hovedinntaksrøret i krypkjeller).

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det var på befaringsdagen drypplekkasje fra vannrør på vaskerommet, dette har medført at kobberørene har irret. Lekkasje er ifølge eier utbedret etter befaring.

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2000.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Det er varmtvannsbereder på ca 200 liter.

Merknader: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år, restrende levetid og vedlikeholdsbehov kan ikke fastslås.

Ingen

10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu

10.4 Varmesentraler

Oppvarming: Vedovn, panelovn, enkelte rom har gulvvarme.

Varmekilder er ikke funksjonstestet, antatt i orden da annet ikke er opplyst.

Ifølge eier finnes det ikke nedgravd oljetank på eiendommen.

Merknader:

TG 2

10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2000.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon (vindus ventiler).

Boligen tilluft og avtrekkskanaler i hoveddelen, ventilasjonsaggregat er demontert og fjernet.

Merknader: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Våtrommene har kun naturlig ventilasjon.

Soverom/kontor på loft har ingen ventilasjon.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 30.11.2023.

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2000.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Boligen har skjult el-anlegg og fordelerskap med automatsikringer.

Installasjoner i hoveddelen er fra 2000 og tilbygg fra 2008.

Det er ifølge eier montert spotter i stue 2020.

Merknader: Det er en løs stikkontakt på loftet og en stikkontakt som mangler deksel.

Det er ikke fremvist dokumentasjon fra nyinstallering eller endringer. Innhent dokumentasjon om mulig, vis dette ikke foreligger bør det utføres en utvidet el-kontroll.

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

Det er avvik i godkjente tegninger:

- Det er bygd ekstra rom i vindfang.
 - Det er ikke bygd wc på loft som anvist på tegninger.
 - Det er bygd loftstue og delt av ett soverom så det blir to soverom.
 - Takvindu er ikke med i fasadetegninger.
 - Takutstikk på loft er tegnet med veranda, vindu og dør. Avvik fra dagens løsning.
- Nedre del av innvendig trapp mangler håndløper på begge sider.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Sluk under dusj må kontrolleres nærmere, det kunne ikke fastslås bruk av mansjett og klemring pga dårlig synlighet.

Gulvkonstruksjon under aktuelle sluken bør åpnes for ytterlige inspeksjon, det er påvist fuktskjolder i stubbgulv i området.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Det er påvist skjevheter i bygningen som trolig er fra bevegelser i grunnen. Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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.
1.2	Krypekjeller
	Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er ikke tett rundt rørgjennomføringer i stubbgulvplater. Det er fuktskjolder i stubbgulv under bad. Det var på befaringsdagen liggende vann i krypekjeller under hovedinntaket, vannet kom fra en drypplekkasje fra vannrør fra vaskerommet. Lekkasjen er ifølge eier utbedret etter befaringsdag. Tiltak: Fuktsperre på bakken bør etableres. Gjennomføringer i gulv bør tettes. Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling. Når det gjelder fuktskjolder i stubbplater er dette en uavklart situasjon, det ble utført fuktmålinger med pigger i området uten å finne forhøyede fuktverdier. Konstruksjonen må åpnes opp for å kartlegge skaden og avviket som har medført fuktskjolder i platene.
1.3	Terrengforhold
	Området er registrert med kvikkleire grunn i NVE/NGU kartet. Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur mot øst og dermed muligheter for vannansamlinger og fuktinntrenging i mur. Tiltak: Boligen har ikke rom under terreng og har drenerende masser, strakstiltak er ikke vurdert nødvendig, ved behov kan det foretas terrengjusteringer langs mur.

EIERSKIFTERAPPORT™

2.1	Yttervegger
	Det er ikke synlig musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er registrert påbegynte fuktskader i forkantbord i takutstikk ved loftstue. Tiltak: Det må påregnes normal vedlikehold av utvendig fasade. Det er registrert luftespalter større en 6mm i nedkant av kledning som vil si at gnagere har adkomst bak kledningen, boligen er oppført før krav om museband og er utført uten museband. Det anbefales å montere museband eller børster i nedkant av kledningen. Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Det er målt høydeforskjell på mellom opptil 30 mm i tilbygg og loftstue. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter/svai, det er målt ca 9cm høydeforskjell. Deler av rekkverket er demontert, det er åpninger over 10cm. Tiltak: Rekkverkshøyde og åpninger må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Konstruksjonen må rettes opp og fundamentering utbedres. Vedlikehold må påregnes.
7.1.2	Vaskerom Overflate gulv
	Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påbegynte sprekkdannelser i belegg skjøt/sveising. Tiltak/konsekvens: Belegg skjøt må sveises, dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling. 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.
7.1.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranløsning har snart nådd forventet levetid, det bør påregnes renovering i nær fremtid. Tiltak: Tilstandsgrad 2 er også basert på at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på fuktskader, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
7.2.1	Bad Overflate vegger og himling
	Fuktskjolder i himlingsplater. Tiltak: Strakstiltak er ikke vurdert nødvendig.
7.2.2	Bad Overflate gulv

EIERSKIFTERAPPORT™

	Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Tiltak: Det må foretas utbedring av høyden til rommets tettesjikt ved dørterskel. Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
7.2.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone, det er ikke synlig mansjett rundt rørene. Det er usikkert om tetting rundt sluk er riktig utført, det er ikke synlig klemring eller mansjett ved sluk. Smøremembran er utført slik at inspeksjon og synlighet av sluk er begrenset. Det er ved befarings av krypkjeller påvist større område med fuktskjolder i stubbgulvplater ved den aktuelle sluken. Membranløsning er over halvveis av forventet levetid. Foreligger ingen dokumentasjon, ukjent utførsel av membran og tettesjikt. Tiltak: Det må utføres ytterlige undersøkelser av sluk under dusj og eventuell utbedring av avvik, det kan ikke utelukkes at tiltak kan bli nødvendig. Stubbgulvplater under badet bør åpnes for å kartlegge skaden. Våtrom er en risikokonstruksjon og det er svært viktig at membran, tettesjikt og sluk utføres riktig av fagperson. Feil utførsel eller avvik kan forkorte levetiden til våtrommet. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Det er skader i benkeplate folieringen. Frontene til innredninger har noe slitasje/avflasket maling. Det er lekkasje i blandebatteri. Tiltak: Blandebatteri må utbedres/byttes.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger og avløpsrør. Vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering (Deler av hovedinntaksrøret i krypkjeller). Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det var på befaringsdagen drypplekkasje fra vannrør på vaskerommet, dette har medført at kobberørene har irret. Lekkasjen er ifølge eier utbedret etter befaring. Tiltak/konsekvens: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene, avviket kan medføre at lekkasje fra vannrørene føres til rom uten sluk og forårsaker fuktskader. Vannrør i kalde rom bør isoleres, avviket kan medføre at vannrør fryser.
10.2	Varmtvannsbereder
	Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år, restrende levetid og vedlikeholdsbehov kan ikke fastslås. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan vedlikeholdsbehov forekomme. Det anbefales på generelt grunnlag å montere varmtvannsbereder med faststrøm (ikke stikkontakt/støpsel).
10.5	Ventilasjon

EIERSKIIFTERAPPORT™

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Våtrommene har kun naturlig ventilasjon.
Soverom/kontor på loft har ingen ventilasjon.

Tiltak/konsekvens:

Ventilasjonsaggregat bør monteres da boligen er prosjektert med dette, dagens luftutveksling kan være for lite ift bruksbelastning.

Det bør monteres avtrekk i alle våtrom og luftespalte ved dør e.l.

Over tid kan manglende ventilasjon og tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det er flere knuste takstein ved gradrenner. Det er en knust vindskistein. Det er løse mønestein ved pipe, samt at spikerne til alle mønesteinene har begynt å løsne. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket hvor ras over gangveier kan forekomme. Tiltak: Alle knuste stein må byttes. Alle mønestein må festes/kontrolleres. Løse takstein kan falle ned og skade eiendom/-personer. Det må monteres snøfangere på taket over trapp/gangvei. Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø og isras, noe som kan føre til personskade eller skade på eiendom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-



Alta kommune

Adresse: Postboks 1403, 9506 ALTA

Telefon: 78 45 50 00

Utskriftsdato: 03.11.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alta kommune

Kommunenr.	5601	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	1042	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Holtenjordet 11, 9513 ALTA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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