

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig, horisontaldelt. Leilighet i to plan med garasje.

 Strandgata 59 G, 8403 SORTLAND

 SORTLAND kommune

 gnr. 15, bnr. 1868, snr. 6

## Markedsverdi

**3 400 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m<sup>2</sup> BRA-i: 114 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.11.2025

Rapportdato: 02.12.2025

Oppdragsnr.: 21646-1266

Referansenummer: MV5800

Autorisert foretak: Ing./Takstmann Asle Thomassen

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Fagerli

Vår ref: Tommy Fagerli



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Ing./takstmann Asle Thomassen

Ingeniør/Takstmann Asle Thomassen har vært i bygg - og anleggsbransjen i 30 år og de 20 siste årene som takstmann tilsluttet Norges Takseringsforbund - NT.

Vi er sertifisert - og påtar oss oppdrag - innenfor et eller flere av nedenstående godkjenningsområder:

Sentralt godkjent for uavhengig kontroll og ansvarlig søker.

Verditaksering av boliger/næringseiendommer.

Skadetaksering av bygninger. Skadeoppfølging.

Byggeoppfølging. Boligsalgsrapporter/- Tilstandsvurdering for boliger.

Reklamsjonsvurdering. Skjønn.

Andre tjenester

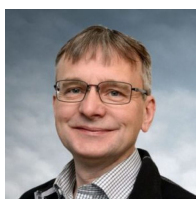
Reklamasjonsvurdering etter eierskifte, bolig- og næringseiendommer.

Byggelånskontroll ved oppføring av bolig- og næringsbygg.

Byggekontroll og annen bistand ved gjennomføring av byggeprosjekter, kontroll i produksjonsfasen og/eller ved overtakelse og/eller i garantitiden.

Tilstandsvurdering, vedlikeholdsvurdering o.l. av bygninger generelt. Tekniske og økonomiske utredninger vedr. fast eiendom.

Oppdrag som sakkyndige domsmenn i tvistesaker vedr. byggesaker



Rapportansvarlig

Tommy Fagerli

Uavhengig Takstingeniør

tommy@aslethomassen.no

909 69 935





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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

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



TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Tilstandsrapporter for seksjoner/andeler omfatter generelt kun de forhold som er tillagt som seksjonens/andelens ansvar iht. forskrift og borettslagets vedtekter, men med tillegg av de konstruksjoner som særskilt hører til den aktuelle seksjonen/andelen.

Fellesarealer og utvendige forhold er normalt Sameiets/Borettslagets ansvar og omfattes således ikke av tilstandsrapporten. Følgende konstruksjoner er verken befart eller tilstandsvurdert:- Takteking- Nedløp og beslag- Veggkonstruksjon- Takkonstruksjon/loft- Kryp kjeller- Byggegrunn- Drenering- Grunnmur og fundamenter- Terrengforhold- Utvendige vann- og avløpsledninger.

Leiligheten fra 1999 som generelt er oppført i kjente konstruksjoner og materialer, med normal standard på tekniske installasjoner og innredninger (iht. bygningstype og alder).

Boligen fremstår generelt med et greit bygningsmessig helhetsinntrykk, dette selv om det også er preg av innvendig elde, slitasje og utidsmessighet med påfølgende utbedring og vedlikeholdsbehov.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre, med referanse til byggeår/byggeskikk, at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som likevel ikke er å regne som feil eller mangler sett i forhold til byggeskikk og retningslinjer som gjaldt ved byggeår.

## Tomannsbolig, horisontaldelt. Leilighet i to plan med garasje. - Byggeår: 1999

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. To takvinduer i malt tre med tolags glass på loft. Bygningen har hovedytterdør og malt verandadør i tre fra byggeår. Veranda med tilgang fra stue ca. 14m<sup>2</sup>. Oppført i tr.imp. materialer. Trapp/repos/veranda/innglasset svalgang i forbindelse med inngangsparti ca. 11m<sup>2</sup>. Bygget takoverbygg ca. 2002. Oppført i tr.imp. materialer. Igjenbygging av inngangsparti med plast vinduer ca. 2011. Garasje mellom to vertikale seksjoner som er bygget som uisolert bindingsverk, det er leddport i tre med elektrisk åpning med fjernkontroll, betong på gulv. Taket har metallplater.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ett-løps elementpipe fra byggeår. Vedovn i stue, sotluka er etter all sannsynlighet i leiligheten under. Boligen har lakkert tretrapp (tette trinn). Anti-skli teppe i deler av

trinn. Dør til loft ved øverste trinn. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loft  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at våtrommet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon. Om rommet skal kunne tilfredsstille dagens krav til våtrom, må det påregnes totalrenovert.

Dette er ikke ensbetydende med at våtrommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Vi utfører uansett en tilstandsbeskrivelse av våtrommet slik det ser ut nå.  
Veggene har baderomsplater. Taket er malt, taket på badet er skråtak, del av taket er under 1,9m.  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0. Terskel er ca. 10mm, ikke fuget. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne med forheng.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra tv stue mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad/vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at våtrommet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon. Om rommet skal kunne tilfredsstille dagens krav til våtrom, må det påregnes totalrenovert.

Dette er ikke ensbetydende med at våtrommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Vi utfører uansett en tilstandsbeskrivelse av våtrommet slik det ser ut nå.  
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0. Terskel ca. 10mm ikke fuget. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Plassering under badekar.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

# Beskrivelse av eiendommen

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe.  
Stoppekrana er plassert ved varmtvannstank på badet.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er avtrekks anlegg for våtrom, kjøkken, enhet er plassert i kneloftsbod.  
Det er installert varmepumpe.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på bad/vaskerom. Det er montert en kasse rundt berederen.  
El-anlegg fra byggeår. El-tavle er plassert i bod under trapp.  
I boligen er det håndslukkeapparat og brannvarslere.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen har en relativt flat tomt og er opparbeidet med plen, asfaltert oppkjøring og gårdsplass.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 137 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 137 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 3 400 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

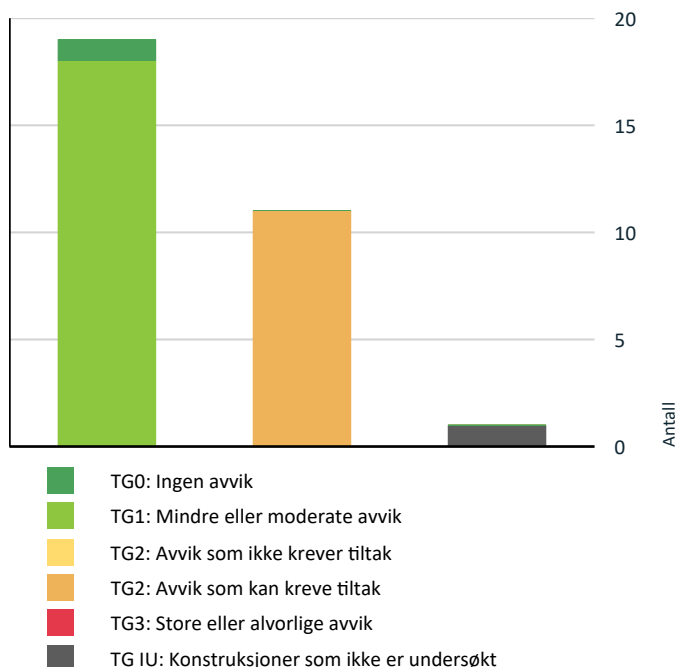
**Tomannsbolig, horisontaldelt. Leilighet i to plan med garasje.**

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

Tak over inngangsparti er omsøkt og godkjent og bygget ca. 2011.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
-  Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2 etg > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2 etg > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 2 etg > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig, horisontaldelt. Leilighet i to plan med garasje.

-  **TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT [Gå til side](#)
  -  Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
-  **TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK [Gå til side](#)
  -  Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  -  Innvendig > Radon [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG, HORIZONTALDELT. LEILIGHET I TO PLAN MED GARASJE.



### Byggeår

1999

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                 |
|------|---------------|-------------------------------------------------|
| 2002 | Modernisering | Bygget tak over trapp og inngangsparti.         |
| 2011 | Modernisering | Igjenbygging av inngangsparti med plast vinduer |

## UTVENDIG

### TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Hver seksjon skal stå for maling av sin seksjon, sameie betaler maling, se vedtekter. Kontaktperson sier det er malt for ca. 8 år siden

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. To takvinduer i malt tre med tolags glass på loft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det observeres noe malingsavflassing i karm.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold av noen vinduer både ute og inne.



### TG 1 Dører

Bygningen har hovedytterdør fra 2020 og malt verandadør i tre fra byggeår.

# Tilstandsrapport

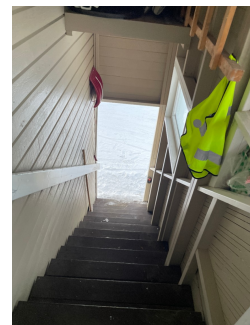
## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med tilgang fra stue ca. 14m<sup>2</sup>. Oppført i tr.imp. materialer. Verandadekke var dekket med snø under befaring.  
Trapp/repos/veranda/innglasset svalgang i forbindelse med inngangsparti ca. 11m<sup>2</sup>. Bygget takoverbygg ca. 2002. Oppført i tr.imp. materialer.  
Igjenbygging av inngangsparti med plast vinduer ca. 2011.



## TG 1 Utvendige trapper

Trapp i forbindelse med inngangsparti. Det er bygget tak over i forbindelse med inngangsparti fra ca.2002. Inngangsparti er lukket med plastvinduer ca. 2011.



## TG 1 Andre utvendige forhold

Garasje mellom to vertikale seksjoner som er bygget som uisolert bindingsverk, det er leddport i tre med elektrisk åpning med fjernkontroll, betong på gulv. Taket har metallplater.

# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater.

### TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Det registreres noe knirk i gulvet på loft.

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonmåling og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko forbundet med forhøyede radonverdier.

### TG 1 Pipe og ildsted

Ett-løps elementpipe fra byggeår. Vedovn i stue, sotluka er etter all sannsynlighet i leiligheten under.

# Tilstandsrapport



## Innvendige trapper

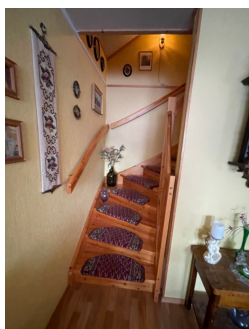
Boligen har lakkert tretrapp ( tette trinn). Anti-skli teppe i deler av trinn. Dør til loft ved øverste trinn.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



## Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### LOFT > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at våtrommet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.

Om rommet skal kunne tilfredsstille dagens krav til våtrom, må det påregnes totalrenovert.

# Tilstandsrapport

Dette er ikke ensbetydende med at våtrommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Vi utfører uansett en tilstandsbeskrivelse av våtrommet slik det ser ut nå.



## LOFT > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt, taket på badet er skråtak, del av taket er under 1,9m.

#### Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det er sprekk i plate skjøt ved gulvet som kan tyde på fuktsvelling, det er noe avvik på fuging mellom plate og sokkellist slik at vann kan trenge inn.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Nærmere vurderinger anbefales, det anbefales refuging mellom plate og sokkellist.



# Tilstandsrapport



## LOFT > BAD

### Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0. Terskel er ca. 10mm, ikke fuget.

#### Vurdering av avvik:

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

På gulvet i dusjhjørne er det gjort fast en gummilist som gjør at lekkasjevann på gulvet ikke renner til sluk.

Det observeres noe mørke felter under på belegg under plater.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å monteres dusjkabinett å fjerne gummilist på gulvet for å sikre at lekkasjevann renner til sluk og ikke ut i naborom.

Nærmere undersøkelser av de mørke felter på belegg i dusjsone anbefales.



## LOFT > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en bul i området ved sluk. Sluk står litt skjev, mulig svelling i gulvplate.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.



## LOFT > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne med forheng.

## LOFT > BAD

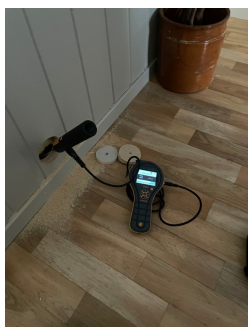
### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## LOFT > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra tv stue mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



## 2 ETG > BAD/VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Full tilstandsanalyse av våtrommet er i hht. forskriften ikke nødvendig da det anses at våtrommet må totalrenoveres på grunn av byggeår og manglende dokumentasjon.

Om rommet skal kunne tilfredsstille dagens krav til våtrom, må det påregnes totalrenovering.

Det er ikke ensbetydende med at våtrommet ikke kan brukes, men tilstanden bør overvåkes for å unngå fuktskader.

Vi utfører uansett en tilstandsbeskrivelse av våtrommet slik det ser ut nå.

# Tilstandsrapport



## 2 ETG > BAD/VASKEROM

### Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

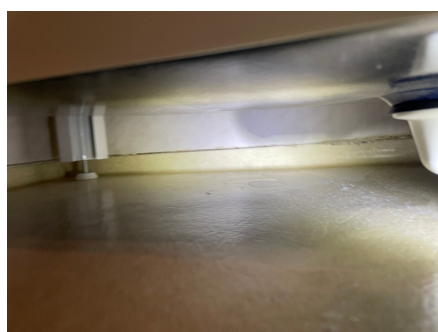
Det er åpenrom i fugging mellom plate og sokkellist slik at vann kan trenge inn.

Det er sprekk i plate skjøt ved gulvet og badekar som kan tyde på fuktsvelling,

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
  - Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



## 2 ETG > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0. Terskel ca. 10mm ikke fuget.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## 2 ETG > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Plassering under badekar.

## 2 ETG > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

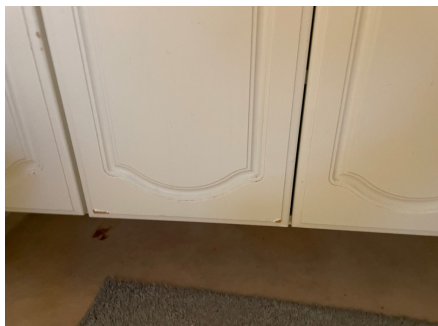
- Det er påvist skader på innredning.

Dører på skap under vask har noe sveilling.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport



## 2 ETG > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## 2 ETG > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



## KJØKKEN

## 2 ETG > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.



## 2 ETG > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plastkappe. Stoppekrana er plassert ved varmtvannstank på badet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er avtrekks anlegg for våtrom, kjøkken, enhet er plassert i kneloftsbod.



### TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2008

Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på bad/vaskerom. Det er montert en kasse rundt berederen.

Årstill: 2024

Kilde: Kontaktperson



## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg fra byggeår. El-tavle er plassert i bod under trapp.

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

Ja



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

I boligen er det håndslukkeapparat og brannvarslere.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?



# Tilstandsrapport

**Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**137 m<sup>2</sup>/114 m<sup>2</sup>**

*Tomannsbolig, horisontaldelt. Leilighet i to plan med garasje.: Trapperom, 3 Soverom, Bad, Stue, 2 Gang, Vindfang, Kott, Stue m/trapp, Kjøkken, Bad/vaskerom, Garasje*

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 3 400 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

**Kr 4 000 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**3 400 000**

## Konklusjon markedsverdi

**3 400 000**

## Markedsvurdering

Ved fastsettelse av verdien er bygningens generelle tilstand, elde, slitasje og synlige tekniske feil registrert og tatt hensyn til. Jeg har sammenlignet takster for tilsvarende eiendommer omsatt i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                          | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESgj. | TOTALPRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Strandgata 41 J ,8403 SORTLAND<br>76 m <sup>2</sup> 2003 2 sov | 19-08-2025 | 3 350 000 | <b>3 350 000</b> |           | 3 350 000 | <b>41 875</b>       |
| 2 Karles vei 44A ,8403 SORTLAND<br>97 m <sup>2</sup> 1994 4 sov  | 01-10-2023 | 3 090 000 | <b>2 980 000</b> |           | 2 980 000 | <b>30 722</b>       |
| 3 Karles vei 42A ,8403 SORTLAND<br>100 m <sup>2</sup> 1994 3 sov |            | 2 900 000 | <b>3 100 000</b> |           | 3 100 000 | <b>30 693</b>       |
| 4 Strandgata 59K ,8403 SORTLAND<br>111 m <sup>2</sup> 1997 4 sov | 05-02-2025 | 3 450 000 | <b>3 425 000</b> |           | 3 425 000 | <b>29 526</b>       |

## Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

|                                                                                                                     |            |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Felleskostander til sameie - dekker forsikring, brøyting/strøing, tv/internettforbindelse og øvrig vedlikehold hus. | Kr.        | 25 800        |
| Kommunale avgifter, inkludert eiendomsskatt. - Estimert av Takstmann                                                | Kr.        | 14 000        |
| Renovasjon - Estimert av Takstmann                                                                                  | Kr.        | 6 000         |
| Vedlikehold - Estimert av takstmann                                                                                 | Kr.        | 4 000         |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>                                                                              | <b>Kr.</b> | <b>50 000</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Tomannsbolig, horisontaldelt. Leilighet i to plan med garasje.

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 4 400 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 000 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig, horisontaldelt. Leilighet i to plan med garasje.</b>                  | <b>Kr.</b> | <b>3 400 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 400 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

## Tomteverdi

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

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 600 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>600 000</b> |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 000 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

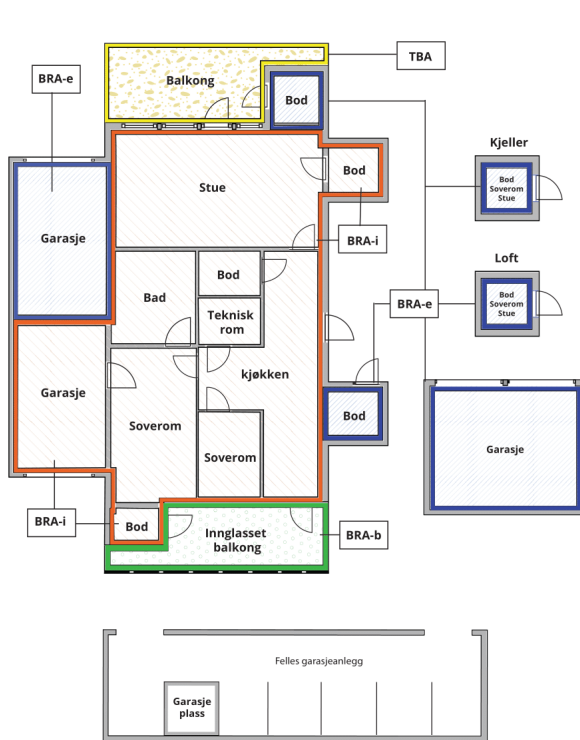
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig, horisontaldelt. Leilighet i to plan med garasje.

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Loft           | 34                            |                             |                            | 34  | 25                              | 10                          | 44              |
| 2 etg          | 80                            |                             |                            | 80  |                                 | 1                           | 81              |
| 1 etg          |                               | 23                          |                            | 23  |                                 |                             | 23              |
| <b>SUM</b>     | <b>114</b>                    | <b>23</b>                   |                            |     | <b>25</b>                       | <b>11</b>                   | <b>148</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>137</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)                                                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft   | Trapperom, soverom, bad, loftstue, gang                                       |                             |                            |
| 2 etg  | Vindfang, soverom, gang, soverom 2, kott, stue m/trapp, kjøkken, bad/vaskerom |                             |                            |
| 1 etg  |                                                                               | Garasje                     |                            |

#### Kommentar

Kneveggs boder på loft er ikke tatt med i arealberegningen på grunn av lav høyde.

I åpent areal TBA er det tatt med -Veranda med tilgang fra stue ca. 14m<sup>2</sup> - Trapp/repos/veranda/innglasset svalgang i forbindelse med inngangsparti ca. 11m<sup>2</sup>.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tak over inngangsparti er omsøkt og godkjent og bygget ca. 2011.

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                                                                | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Tomannsbolig, horisontaldelt. Leilighet i to plan med garasje. | 113        | 25         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede                  | Rolle         |
|------------|----------------------------|---------------|
| 18.11.2025 | Tommy Fagerli              | Takstingeniør |
|            | Synnøve Irene Nymoen Hagan | 456 03 440    |

## Matrikkeldata

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde                 | Eieforhold |
|---------------|------|------|------|------|-------|-----------------------|------------|
| 1870 SORTLAND | 15   | 1868 | 0    | 6    |       | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Strandgata 59 G

### Hjemmelshaver

Hagan May Åsta

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligsameiet Strandgata 59 B-M og består av 12 seksjoner. Eiendommen har beliggenhet ca. 10 min gangtid sør for Sortland sentrum. Privat adkomst fra offentlig vei. Solåpen tomt i etablert, rolig og barnevennlig boligområde. Gangavstand til barnehage, barneskole (1 - 7 klassetrinn) og ski- og turterreng. Sortland er regionsenter i Vesterålen, og har godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt og er opparbeidet med plen, asfaltert oppkjøring og gårdsplass.

### Tinglyste/andre forhold

Grunnboksutskrift er ikke fremlagt.

Fellesutgifter dekker ifølge vedtektene forsikring, utvendig vedlikehold, brøyting/strøing og felles avtale for TV/internett (Altibox).

Sameiet Strandgata 59 B-M

Styreleder Stian Tøllefsen, mobil: 456 02 309 mail: stian.vkraft@gmail.com

### Bebyggelsen

Sameie seksjonen som selges har beliggenhet i 2. etasje i vertikaldelt 2- mannsbolig. Den har to etasjer og garasje ved siden.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                                                | Dato       | Kommentar            | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------------------------------------------------|------------|----------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring                                              | 18.11.2025 |                      | Gjennomgått | 10    | Ja      |
| Eiendomsverdi.no                                           | 13.11.2025 | Eiendomsinformasjon  | Gjennomgått | 2     | Ja      |
| gardskart.nibio.no                                         | 13.11.2025 | Kart over eiendommen | Gjennomgått | 1     | Ja      |
| Godkjente tegninger                                        | 25.06.1996 |                      | Gjennomgått | 3     | Ja      |
| Vedtekter Sameiet<br>Strandgata 59 B-M                     | 10.06.2021 |                      | Gjennomgått | 1     | Ja      |
| Tilsynsrapport - Avvik<br>rettet og saken er<br>avsluttet. | 20.11.2025 |                      | Gjennomgått | 6     | Nei     |
| Original prospekt                                          | 13.06.1996 |                      | Gjennomgått | 11    | Nei     |
| Tegning takoverbygg                                        | 25.08.2002 |                      | Gjennomgått | 1     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 02.12.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MV5800>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

## SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVET)

- |                                                                                                    |                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr               | <input type="checkbox"/> Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger |
| <input type="checkbox"/> Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter              | <input type="checkbox"/> Tomt                                                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. | <input type="checkbox"/> Fritidsbolig                                                  |
| <input type="checkbox"/> Annet (spesifiser):                                                       |                                                                                        |

|                        |      |             |                                                                                                            |          |          |
|------------------------|------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Gnr.                   | Bnr. | Seksjonsnr. | Andelsnr.                                                                                                  | Aksjenr. | Festenr. |
| 15                     | 1868 | 6           | H0201                                                                                                      |          |          |
| Adresse Strandgata 59G |      |             | Byggeår                                                                                                    | 1997     |          |
|                        |      |             | Når kjøpte du boligen                                                                                      |          | 1997     |
| Postnr.                | 8403 | Sortland    | Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |          |          |

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Eika Forsikring

|                          |                                        |                                             |                |
|--------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------|----------------|
| Type villa/husforsikring | <input type="checkbox"/> Standard      | <input checked="" type="checkbox"/> Utvidet | Polise-/avtale |
| Er det dødsbo?           | <input checked="" type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei                |                |
| Avdødes navn             | May Åsta Hagan                         |                                             |                |
| Hjemmelshaver            | Synnøve Irene Nymoen Hagan             |                                             |                |

## SELGER 1

|            |                |            |                              |
|------------|----------------|------------|------------------------------|
| Etternavn  | Nymoen Hagan   | Fornavn    | Synnøve Irene                |
| Ny adresse | Øvermarka 22 B | E-post     | synnove.nymoen64@hotmail.com |
|            |                | Tel. priv. |                              |
| Postnr.    | 8403           | Sted       | Sortland                     |
|            |                | Mobil      | 456 03 440                   |

## SELGER 2

|            |  |            |  |
|------------|--|------------|--|
| Etternavn  |  | Fornavn    |  |
| Ny adresse |  | E-post     |  |
|            |  | Tel. priv. |  |
| Postnr.    |  | Sted       |  |
|            |  | Mobil      |  |

**BAD/VASKEROM:**

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært  
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats  
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

- ☒ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring  
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?  
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

**VANN/AVLØP/RØR:**

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært  
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats  
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

**TAK/TAKRENNER/NEDLØP:**

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært  
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats  
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

**MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:**

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

**TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:**

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært  
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats  
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Bygd overbygg v/ inngangsparti og trapp 2012 av faglært firma (Litanor) gjennom Byggmakker. Se eget vedlegg



## ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Ble utført ettersyn i 2024 (Vestall) og utbedringer utført deretter av fagekspertise (se eget bilag)

## INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?  
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært  
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats  
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

#### UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

#### SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

## ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Se plantegninger fra 1996 (eget vedlegg)

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats  
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats  
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

## PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☒ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



## TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Felleskostnader pr 18.11.2025 er 2150,- pr mnd og dekker forsikring, brøyting/strøing, tv/internettforbindelse og øvrig vedlikehold hus.

Sameiet Strandgata 59 B-M

Styreleder Stian Tøllefsen, mobil: 456 02 309 mail: stian.vkraft@gmail.com

Sted / dato

Sortland 18.11.2025

Sign. selger 1

*Synneve N. Hagen*

Sign. selger 2

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

### Eiendomsdata (Seksjon)

|                |              |                      |     |
|----------------|--------------|----------------------|-----|
| Bruksnavn      |              | Beregnet areal       | 0   |
| Etablert dato  | 27.01.1997   | Arealmerknader       |     |
| Oppdatert dato | 18.10.2025   | Antall teiger        | 0   |
| Seksjonsformål | Boligseksjon | Tilleggsareal (Bygg) |     |
| Sameiebrøk     | 125/1272     | Bruk av grunn        | ( ) |

- |                                               |                                                   |                                                          |                                                     |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst  | <input type="checkbox"/> Del i samla fast eiendom | <input type="checkbox"/> Grunnforurensning               | <input type="checkbox"/> Avtale/Vedtak om gr.erverv |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Under sammenslåing       | <input type="checkbox"/> Kulturminne                     |                                                     |
|                                               | <input type="checkbox"/> Klage er anmerket        | <input type="checkbox"/> Ikke fullført oppmålingsforr.   | Frist fullføring: <input type="text"/>              |
| <input type="checkbox"/> Har fester           | <input type="checkbox"/> Jordskifte er krevd      | <input type="checkbox"/> Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/>                 |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                     | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|--------------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------|
| HAGAN MAY ÅSTA<br>F050743***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 |                     | Død (D)            |

### Bruksenheter

| Type  | Adresse        | Br.enhet | Eiendom     | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|----------------|----------|-------------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Strandgata 59G | H0201    | 15/1868/0/6 | 123 | 3   | 1   | 1  | Kjøkken        |

### Adresse

#### Vegadresse: Strandgata 59 G

#### Adressetilleggsnavn:

|            |                             |           |                   |
|------------|-----------------------------|-----------|-------------------|
| Poststed   | 8403 SORTLAND               | Kirkesogn | 10080201 Sortland |
| Grunnkrets | 205 Nattland                | Tettsted  | 7851 Sortland     |
| Valgkrets  | 4 Sortland-Jennestad-Holand |           |                   |

### Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                               | Bygningsstatus   | Dato       |
|----|------------|-----|------------------------------------|------------------|------------|
| 1  | 19291855   |     | Tomannsbolig, horisontaldelt (122) | Tatt i bruk (TB) | 03.10.1999 |

#### 1: Bygning 19291855: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 03.10.1999

### Bygningsdata

|                  |                          |                    |     |
|------------------|--------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)                | BRA Bolig          | 225 |
| Sefrakminne      | Nei                      | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                      | BRA Totalt         | 225 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering      | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                      | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    | Tilkn. off. vannverk     | BTA Totalt         |     |
| Avløp            | Offentlig kloakk         | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     | Biobrensel, Elektrisitet | Ufullstendig areal | Nei |

|                  |                             |                  |   |
|------------------|-----------------------------|------------------|---|
| Oppvarmingstyper | Annen oppvarming, Elektrisk | Antall boenheter | 2 |
|------------------|-----------------------------|------------------|---|

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   |
|-------------------------|------------|------------|
| Rammetillatelse         | 10.05.1996 | 16.11.1999 |
| Igangsettingstillatelse | 06.06.1996 | 16.11.1999 |
| Tatt i bruk             | 03.10.1999 | 16.11.1999 |

### Bruksenheter

| Type  | Adresse        | Br.enhet | Eiendom     | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|----------------|----------|-------------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Strandgata 59G | H0201    | 15/1868/0/6 | 123 | 3   | 1   | 1  | Kjøkken        |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H03    | 0           | 41        | 0         | 41      | 0         | 0         | 0       |
| H02    | 1           | 82        | 0         | 82      | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 1           | 102       | 0         | 102     | 0         | 0         | 0       |

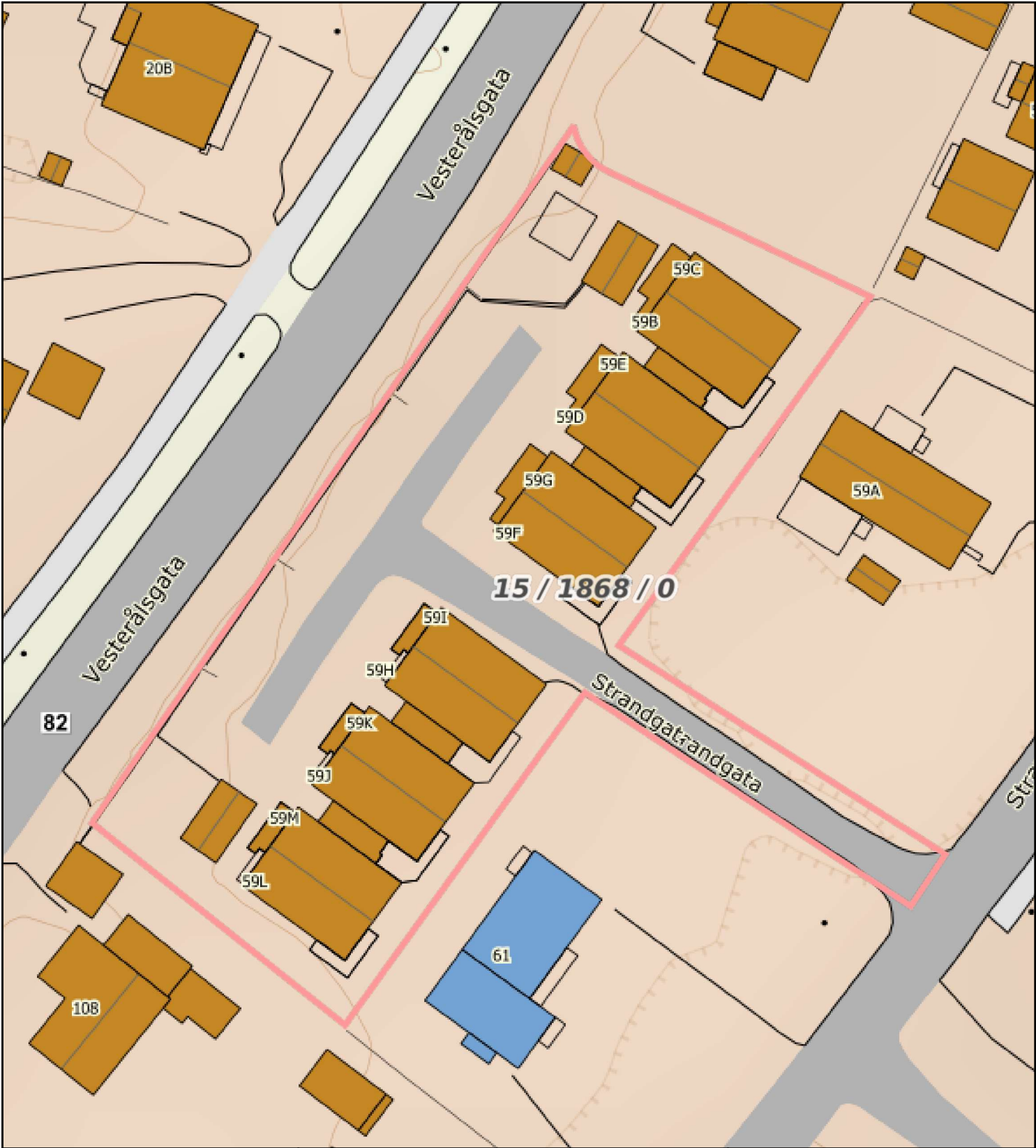
### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 15/1868

|                |            |                         |              |
|----------------|------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn      |            | Beregnet areal          | 2775.5       |
| Etablert dato  | 24.05.1996 | Historisk oppgitt areal | 2778,1       |
| Oppdatert dato | 11.01.2024 | Historisk arealkilde    | Målebrev (1) |
| Skyld          | 0          | Antall teiger           | 1            |
| Bruk av grunn  |            |                         |              |
| Arealmerknader |            |                         |              |

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

### Teiger

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 7619560.78 | 516604.92 | 0 | Ja     | 2775.5     |              |



|                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div>051015m</div><div>Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift</div><div>Utskriftsdato: 13.11.2025 14:07</div><div>Eiendomsdata verifisert: 13.11.2025 14:07</div></div> | <div><div>Markslag (AR5) 7 klasser</div><div>TEGNFORKLARING</div><div><div><div>—</div>Fulldyrka jord</div><div><div>≡</div>Overflatedyrka jord</div><div><div>≡</div>Innmarksbeite</div><div><div>≡</div>Produktiv skog *</div><div><div>—</div>Annet markslag</div><div><div>—</div>Bebyggd, samf., vann, bre</div><div><div>—</div>Ikke kartlagt</div><div><div>—</div>Sum</div></div><div><div>AREALTALL (DEKAR)</div><div><div>0.0</div><div>0.0</div><div>0.0</div><div>0.0</div><div>0.0</div><div>2.8</div><div>0.0</div><div>2.8</div></div></div></div> | <div><div>Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning.</div><div>Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</div><div>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</div><div><div>—</div>Arealressursgrenser</div><div><div>□</div>Eiendomsgrenser</div><div><div>●</div>Driftssenterpunkt</div></div> |
| <div><div>GÅRDSKART 1870-15/1868/0</div><div>Tilknyttede grunneiendommer: 15/1868/0</div></div>                                                                        | <div><div>* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.</div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

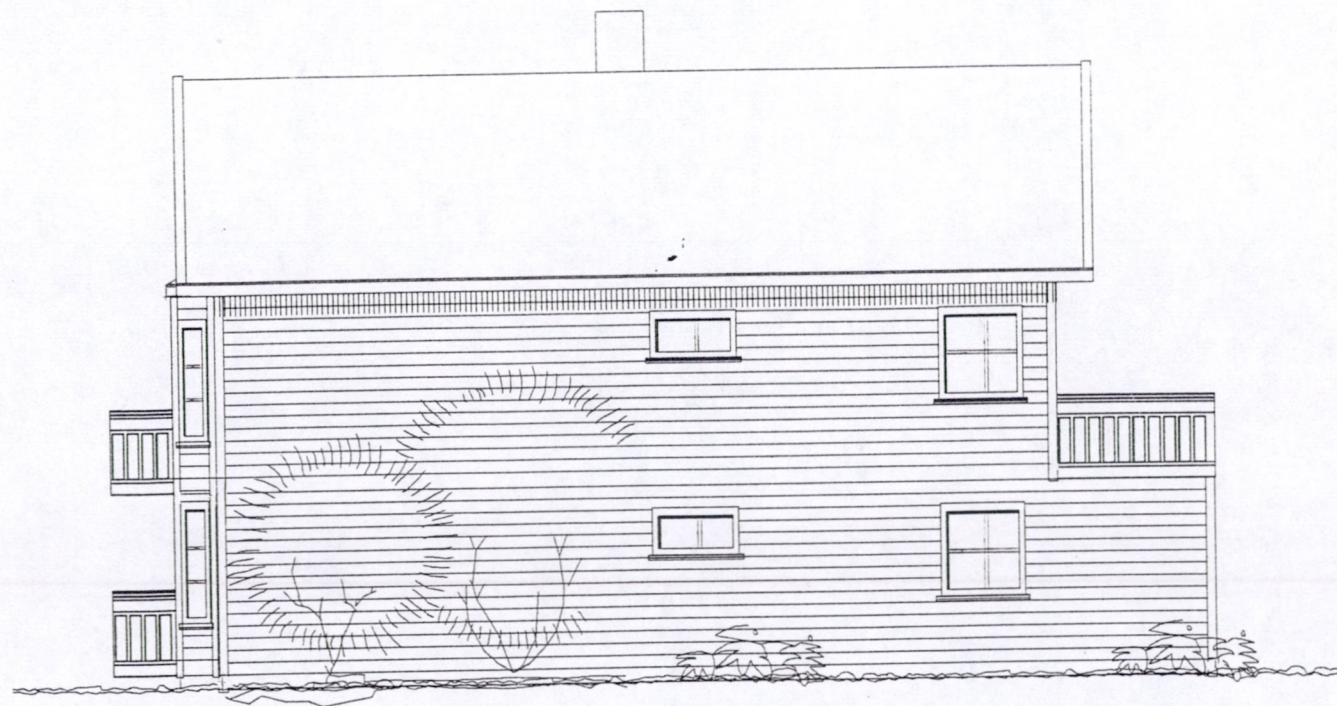


NIBIO  
NORSK INSTITUTT FOR  
BIOØKONOMI

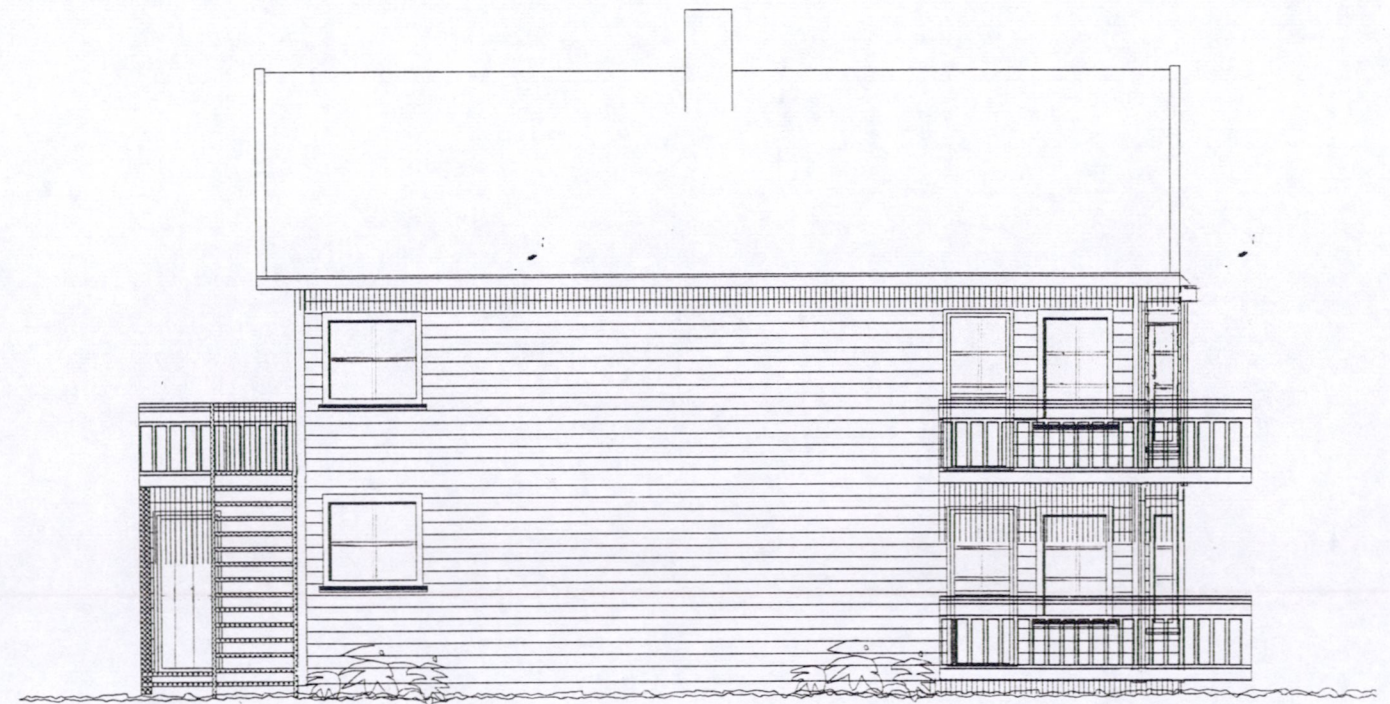




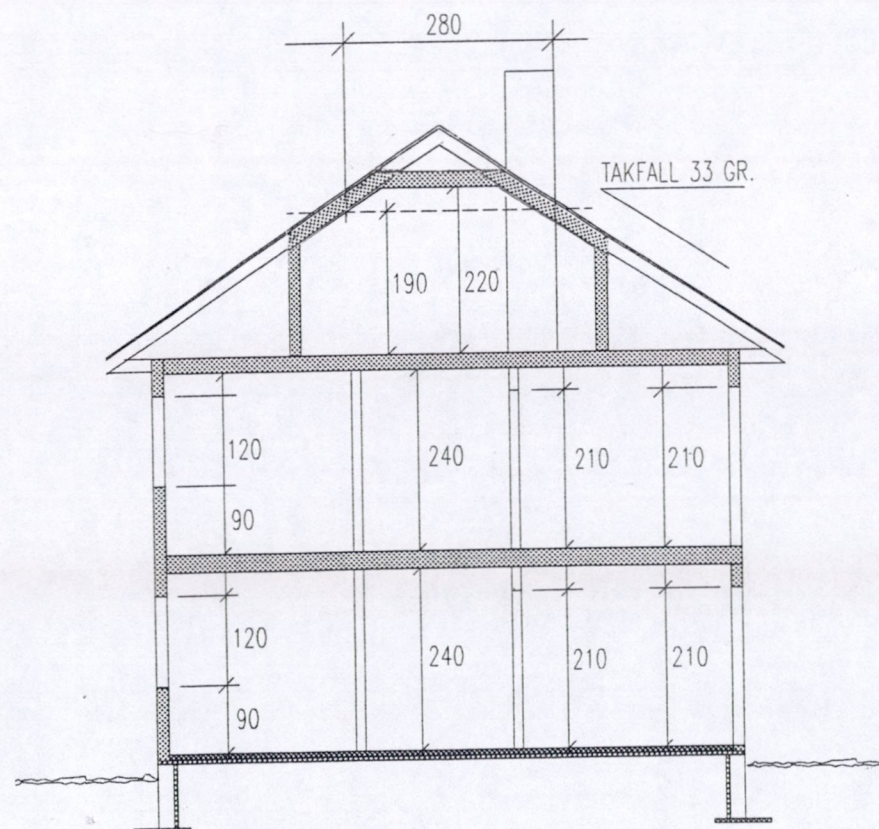




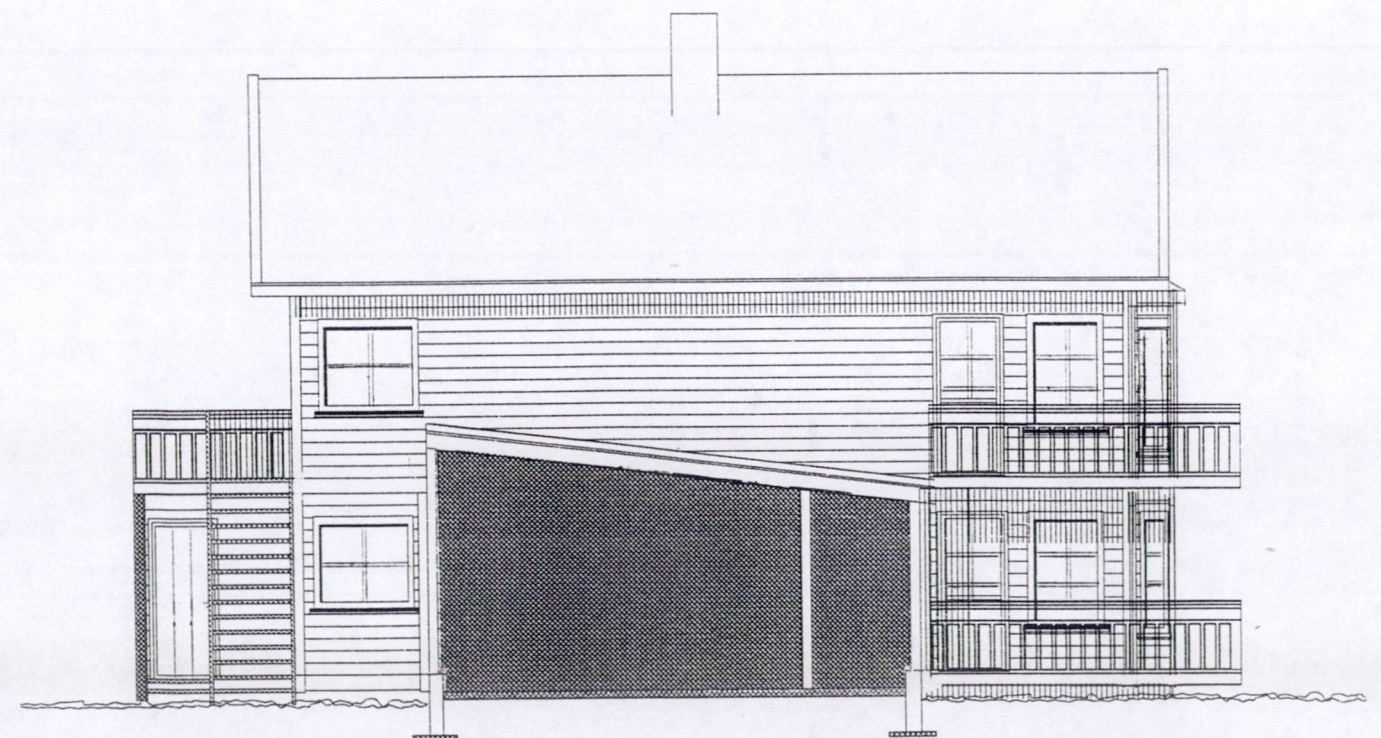
FASADE.....



FASADE.....



TYPISK SNITT



SNITT GARASJE

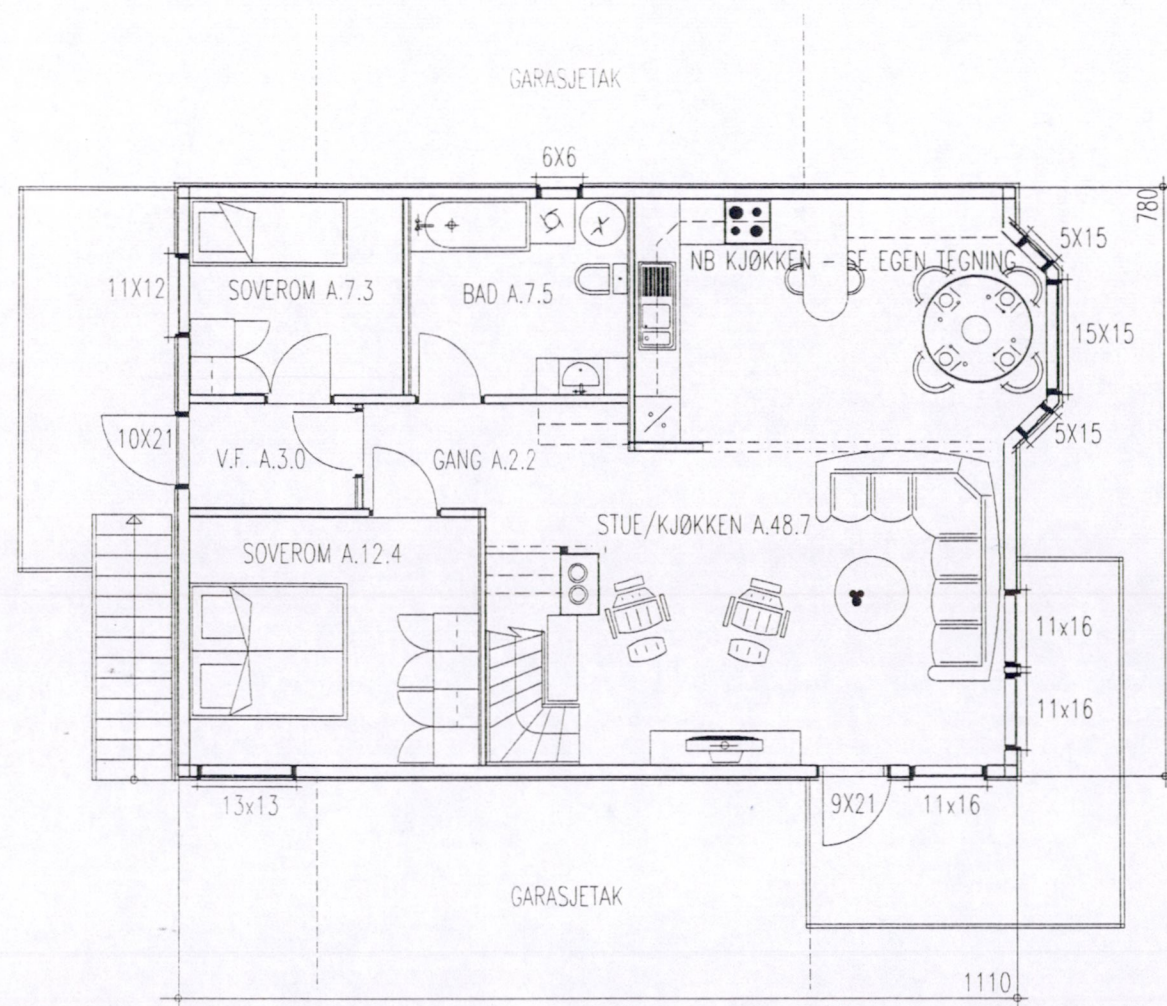
## A/S TRE-BO, 8423 MAURNES

| Byggh:                                   | 8423 Maurnes | Totalt               | 01 etg.     | 1.etg.     | 2.etg. | Annet |
|------------------------------------------|--------------|----------------------|-------------|------------|--------|-------|
| Adr:                                     | Strandgata   | BRA:                 |             |            |        |       |
| Byggepl.adr:                             |              | BA:                  |             |            |        |       |
| Mål er 1 : 100 ☑ 1 : 50 ☐                |              | BYA:                 |             |            |        |       |
| Tegningen inneholder:                    |              | Tegn. dato: 11.03.94 | Sign. A. 7. | Rev. dato: |        | Sign. |
| Etasjeplaner ☐ Fasader ☑ Snitt ☑ Annet ☐ |              | Tegn. dato:          | Sign.       | Rev. dato: |        | Sign. |
|                                          |              | Tegn. dato:          | Sign.       | Rev. dato: |        | Sign. |

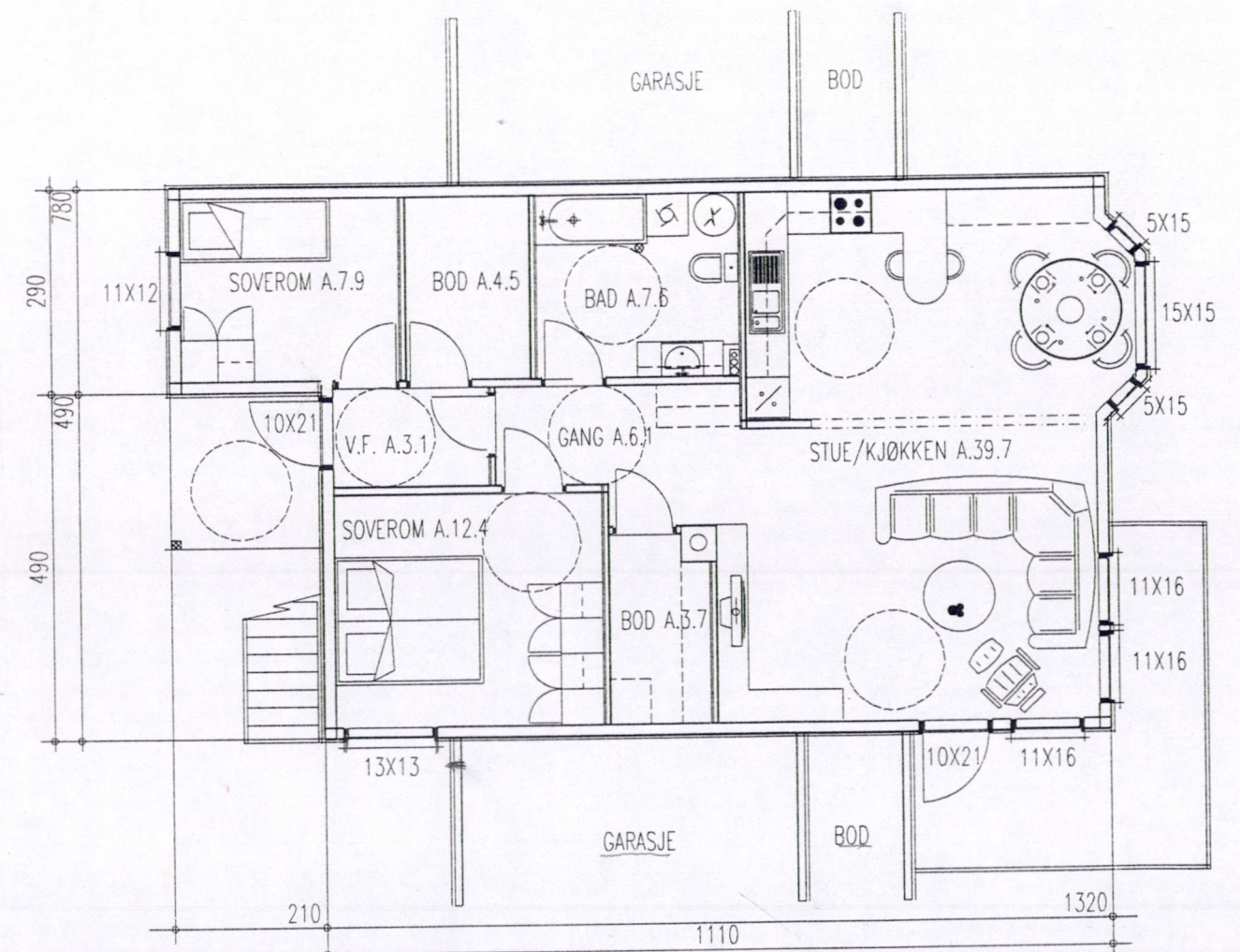
MESTERHUS - GARANTERT MESTERVERK

Tegningen må ikke benyttes uten tillatelse

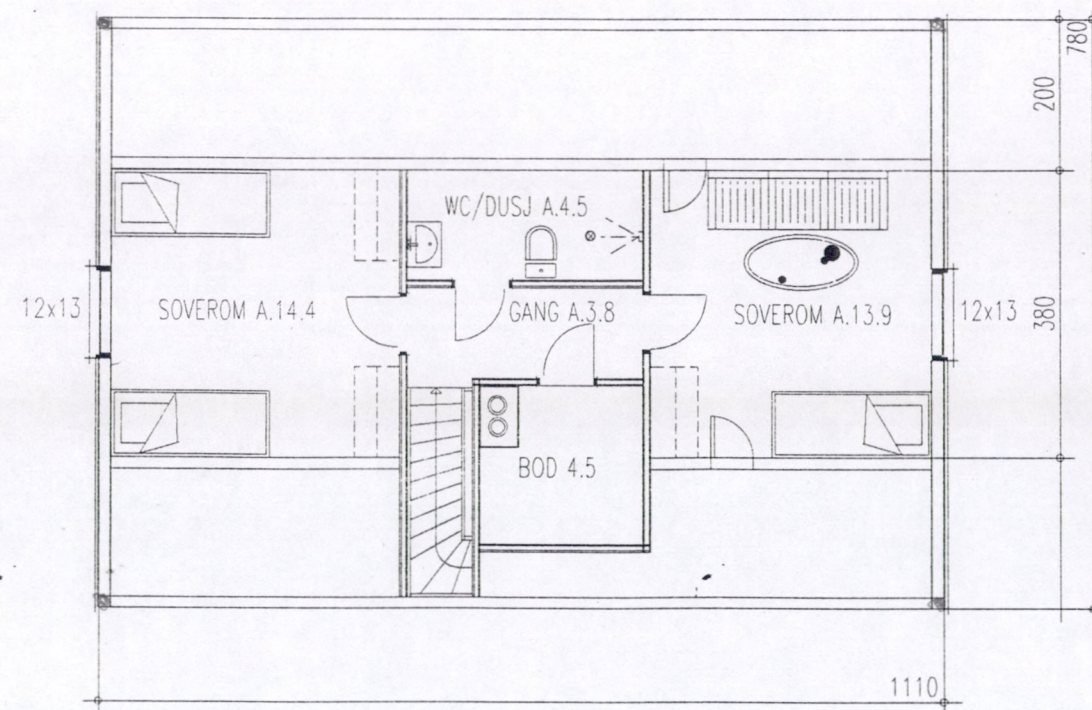




PLAN 2. ETASJE



PLAN 1. ETASJE



LOFTSPLAN

Behandlet og godkjent av  
bygningssjefen

Sortland 10.05.96

Se utskrift sak 91/96

Sortland 25.06.96

S. Jøder

| A/S TRE-BO, 8423 MAURNES                                                                                                                        |                                              |        |                                            |        |                  | Garasje<br>og bod |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------|--------------------------------------------|--------|------------------|-------------------|--|
| Byggsh: <u>A/S TRE-BO</u>                                                                                                                       |                                              | Totalt | Løftekg.                                   | 1.etg. | 2.etg.           | Annet             |  |
| Adr: <u>8423 Maurnes</u>                                                                                                                        | BRA:                                         |        | 43,2                                       | 82,3   | 82,3             |                   |  |
| Byggepl.adr: <u>Strandgata</u>                                                                                                                  | BA:                                          |        | 25,9                                       | 82,3   | 82,3             |                   |  |
|                                                                                                                                                 | BYA:                                         |        |                                            | 87,8   |                  | 51,5              |  |
| Mål er 1 : 100 <input checked="" type="checkbox"/> 1 : 50 <input type="checkbox"/>                                                              | Tegn. dato: <u>11.03.96</u> Sign. <u>A.7</u> |        | Rev. dato: <u>25.4.96</u> Sign. <u>A.7</u> |        | Sign. <u>A.7</u> |                   |  |
| Tegningen inneholder:                                                                                                                           | Tegn. dato: Sign.                            |        | Rev. dato: <u>23.5.96</u> Sign. <u>A.7</u> |        | Sign.            |                   |  |
| Etasjeplaner <input checked="" type="checkbox"/> Fasader <input type="checkbox"/> Snitt <input type="checkbox"/> Annet <input type="checkbox"/> | Tegn. dato: Sign.                            |        | Rev. dato:                                 |        | Sign.            |                   |  |
| MESTERHUS - GARANTERT MESTERVERK                                                                                                                |                                              |        |                                            |        |                  |                   |  |
| Tegningen må ikke benyttes uten tillatelse                                                                                                      |                                              |        |                                            |        |                  |                   |  |



## Vedtekter for boligsameiet Strandgata 59 B-M

Følgende vedtekter skal gjelde for Gårdsnr.15, B.1868

Vedtektene er oppdatert i sameiermøte 10.06.2021

1. Sameiet består av 12 seksjoner. Den enkelte seksjon må ikke nyttes slik at den er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. Vedlikeholdet av bruksenheten og utenomhusarealet foran hver bruksenhet påfaller den enkelte sameier.
2. Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon. Det skal ikke kunne fastsettes regler om forkjøpsrett.
3. Utgifter vedrørende eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameiene i forhold til sameiebrøken. Dette gjelder bl.a felles forsikring på bygningen, felles ytre vedlikehold etc.
4. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameie ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.  
  
Sameie ved styret kan ta utvidet pant i hver seksjon for påløpte og forfalte felles utgifter. Ved omsetning av seksjoner er det ny eiers plikt å innbetale fordringer som påhviler seksjonen.
5. Seksjonseiere sørger for å få malt egen seksjon, både vegger og vindu. Sameiet betaler for maling. Alle seksjoner males samme år til ca. Samme tid pga. leie av felles lift.  
  
Lift fordeles økonomisk etter brøk.
6. Hvis en sameier, tross advarsler, vesentlig misholder sine forpliktelser ovenfor de andre sameierne, kan vedkommende med minst 6 mnd. Skriftlig varsel pålegges og flytte og å selge seksjonen, jfr. Eiendomsseksjonsloven §16 A-B.
7. Sameiermøte er sameiets øverste organ.
8. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av April mnd. På sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon. Det ordinære sameiermøtet skal:  
A: behandle årsmøtet fra styret.  
B: Behandle årsregnskapet.  
C: velge styret.  
D: behandle andre saker i innkallingen
9. Sameiermøtet treffer alle beslutninger ned alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer. Det kreves enighet : -Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet der utgiftenes størrelse må anses som vesentlige – fastsetting av vedtekter og endring av disse.-  
Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
10. Det skal velges styre i sameiet. Styret skal bestå av 3-5 medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene velges for 2 år om gangen.  
  
Styregodtgjørelses størrelse fastsettes på hvert årsmøte.
11. Sameierne skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret sørger for revisjon og revisjonsrapport fremlegges sameiermøtet.
12. For forhold som ikke er omtalt i disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoner til anvendelse.
13. Disse vedtektene er fastsatt av sameiet i fellesskap. Vedtektene kan bare endres ved enighet slik det fremgår av punkt 8.
14. Fellesutgifter dekker husforsikring, brøyting/strøing og felles avtale med altibox.



# Gjensidige

## Egenerklæring for boligsalg ved dødsbo

### Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

# Egenerklæring for boligsalg

Boligsalg ved dødsbo.

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

7526 0003

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Strandgata 59 G

Postnummer (må fylles ut)

8403

Poststed (Må fylles ut)

Sortland

Om boligeier

Hjemmelshaver (Må fylles ut)

Skriv inn fullt navn

May Åsta Hagan

Fullmaktshaver som står for salget (Må fylles ut)

Skriv inn fullt navn

Synnøve Irene Nymoen Hagan

Når kjøpte nåværende hjemmelshaver boligen? (Må fylles ut)

År og måned

1997 28 mai



## Opplysninger om eiendommen

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen, eiendommen og nærområdet du tenker kan være relevant og nyttig for personer som vurderer å kjøpe boligen.

Boligen er den første av seksjonene i sameiet som ble jerdigstilt, og har den beste utsikten.  
Pen og praktisk 5-roms horisontaldelt tomannsbolig i rekke, som ligger svært sentralt i sameiet.  
Seksjonen har egen garasje, og eiendommen er pent opparbeidet med felles grøntområde og asfaltert gårdsplass.  
Boligen byr på en praktisk planløsning, med lyse, romslige rom.  
Eiendommen har 4 soverom fordelt på 2 etasjer, og begge etasjene har wc/bad.  
Kort vei inn til sentrum

## Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

## Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- ☒ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring  
☐ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Sortland

Dato: 15/1 - 2026

Sign: Sydney Nymoen  
Abgan

- •• : •• - sjonsnummer: , • promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

## Kjøp og angrerett

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.



Adresse

**Strandgata 59G, 8403 SORTLAND**

Dato for energimerking

**19.01.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-247316**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**19291855**

Gårdsnummer

**15**

Bruksnummer

**1868**

Seksjonsnummer

**6**

Bruksenhetsnummer

**H0201**


## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1997**

Bygningstype

**Tomannsbolig horisontal delt**

Bruksareal

**137,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**137,0 m²**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**185,57 kWh/m²**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**230,72 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**31 608 kWh**





## Strandgata 59G, 8403 SORTLAND



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 7: 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 8: 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 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: 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 utendørs

### Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Bygningsmessige tiltak

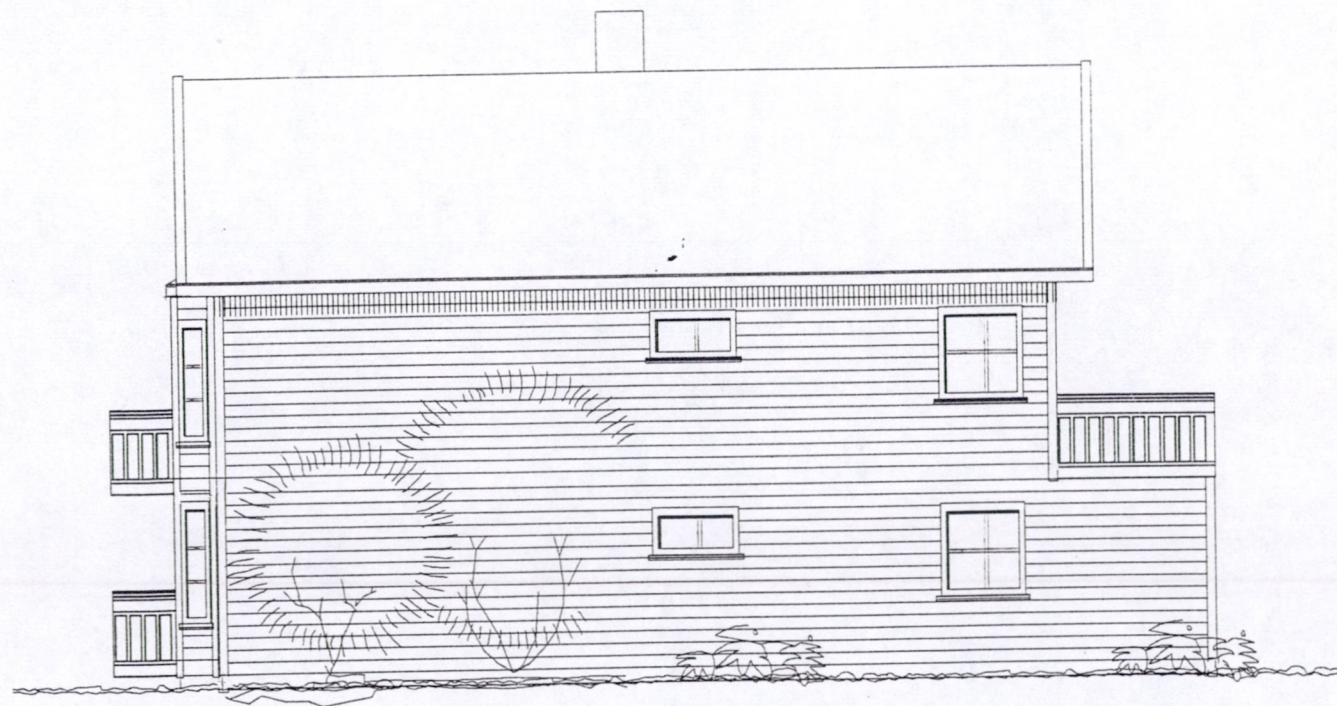
### Tiltak 19: Montering tetningslister

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

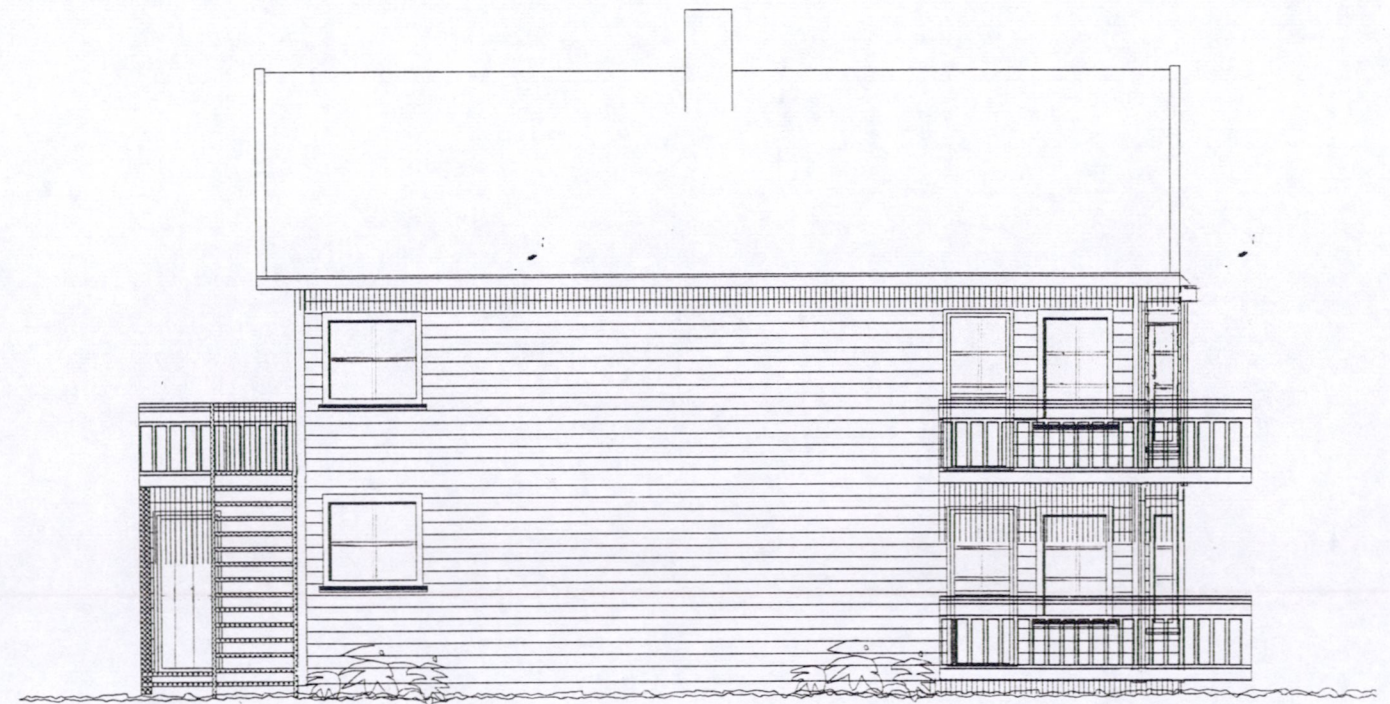




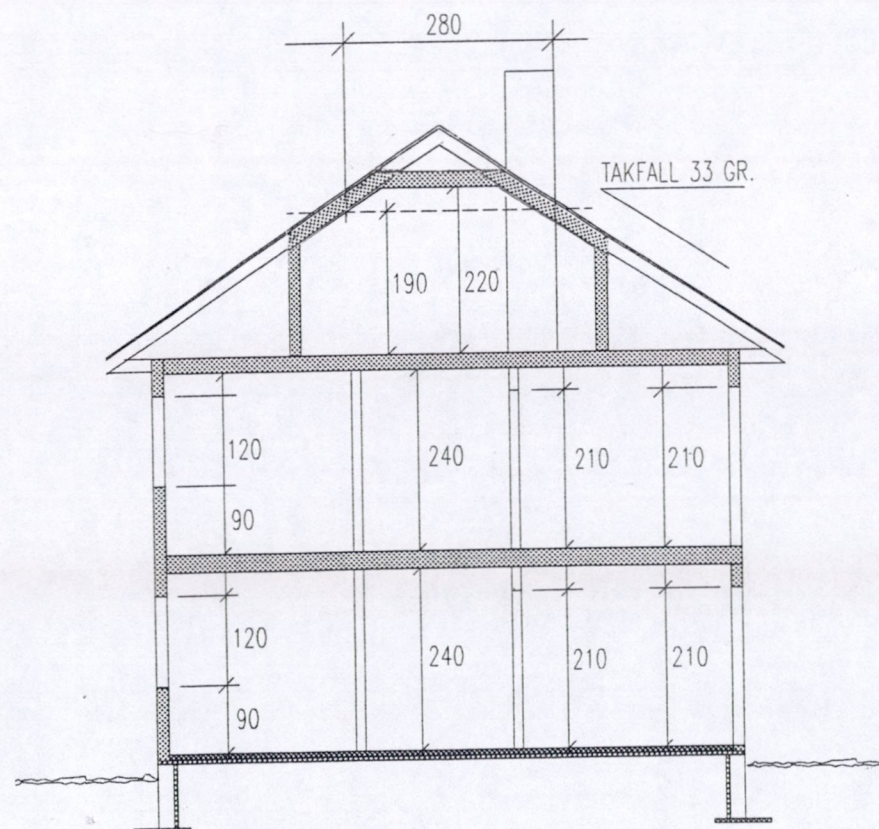




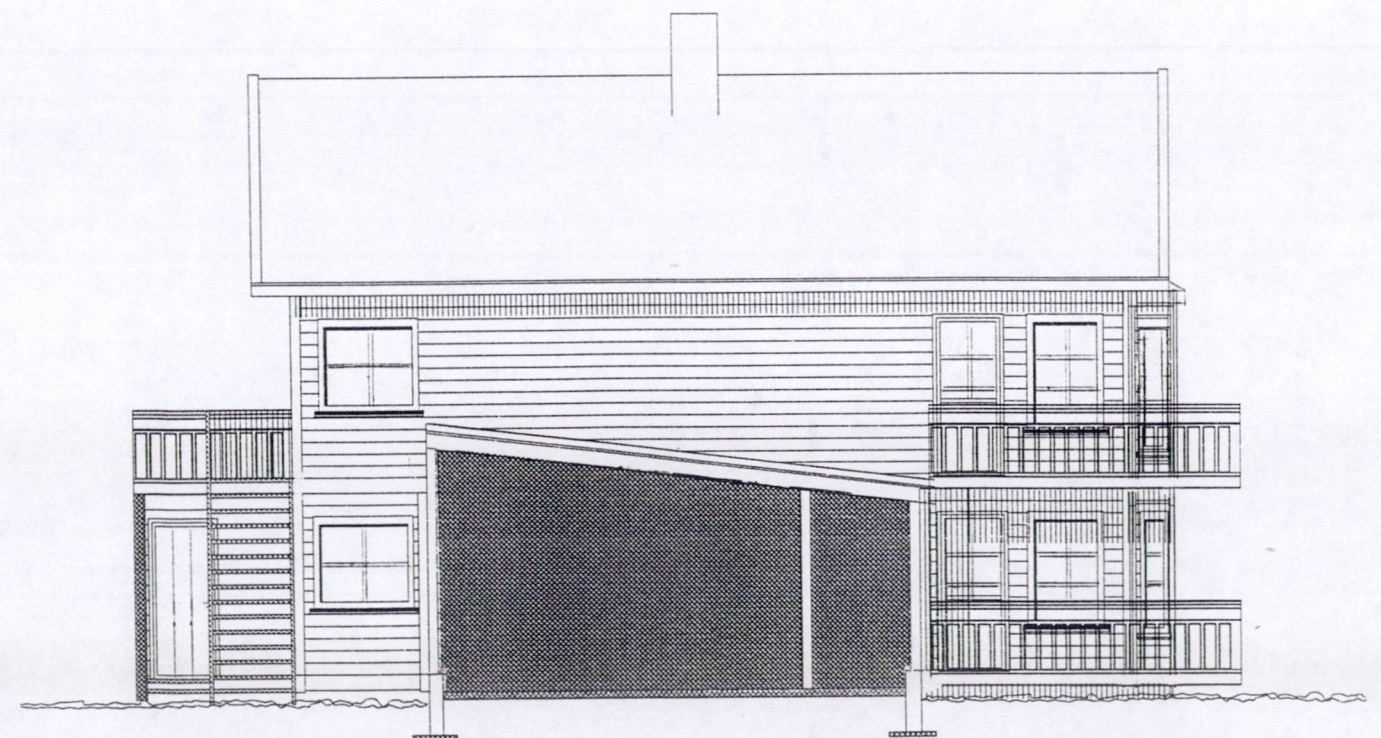
FASADE.....



FASADE.....



TYPISK SNITT



SNITT GARASJE

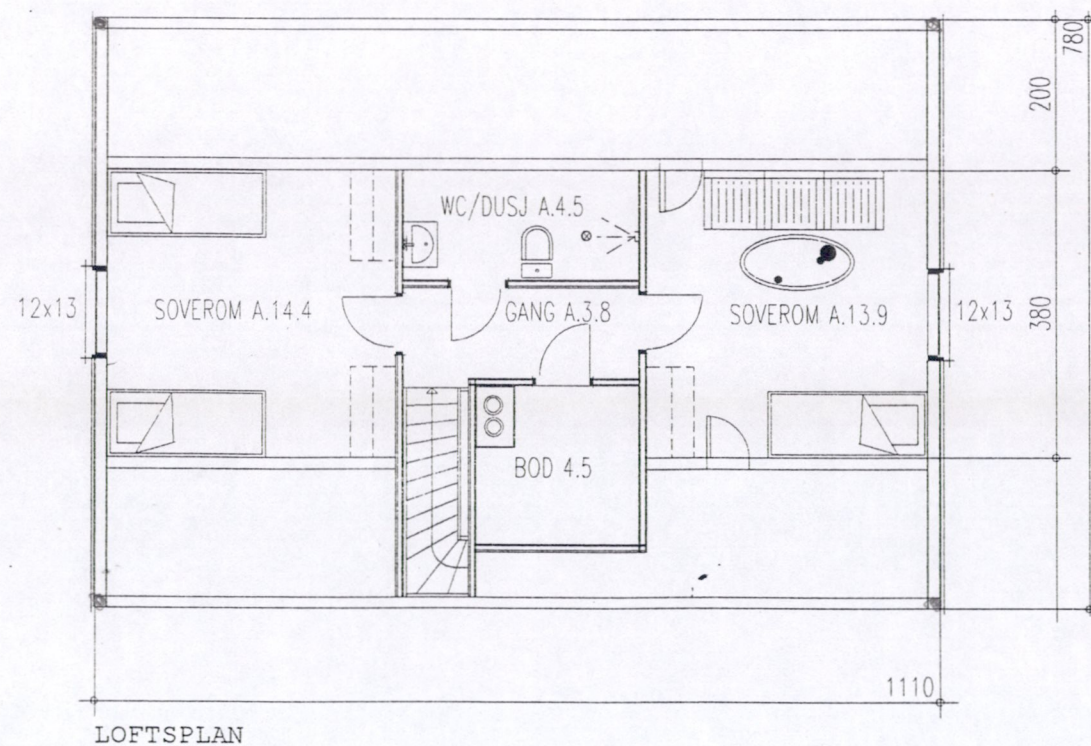
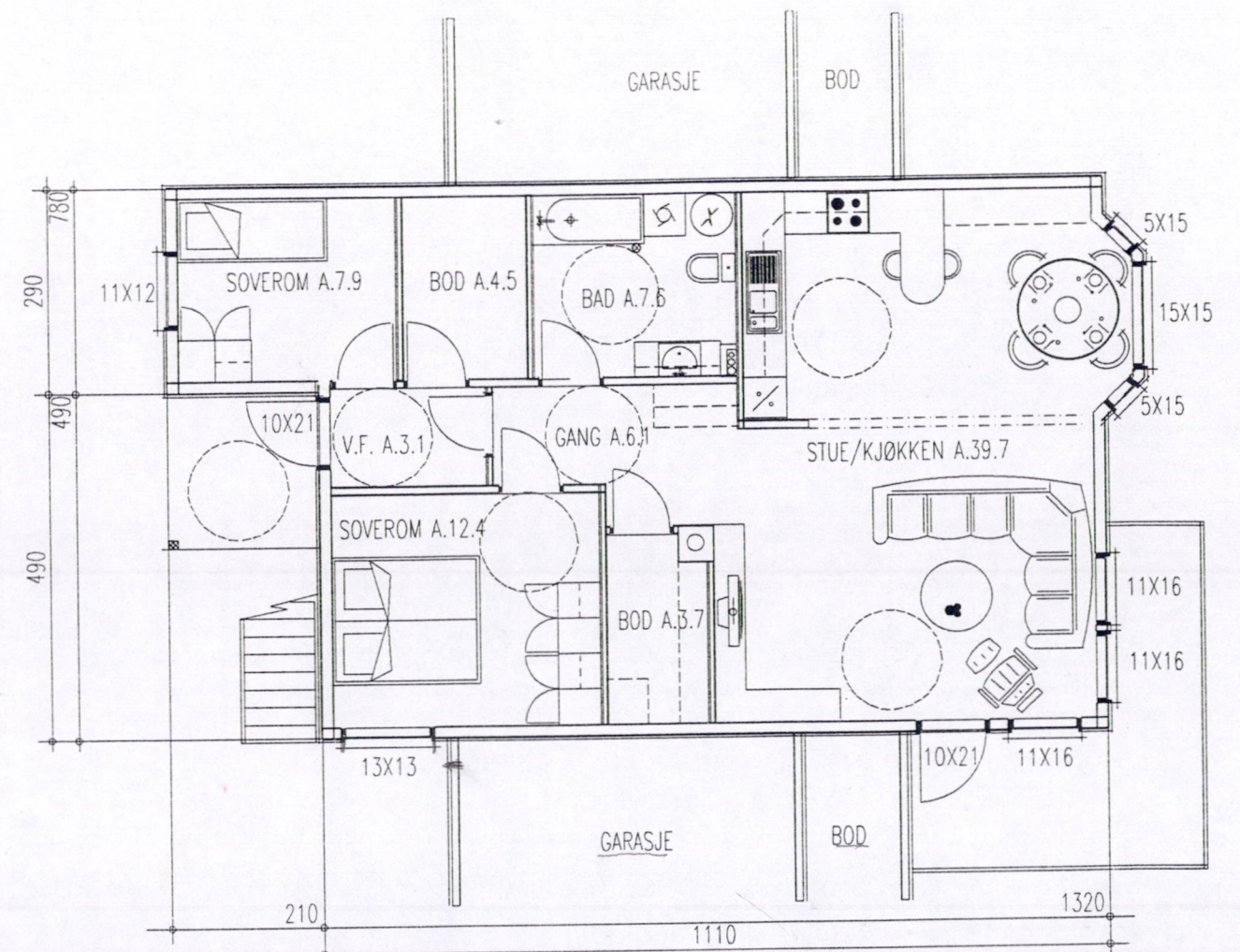
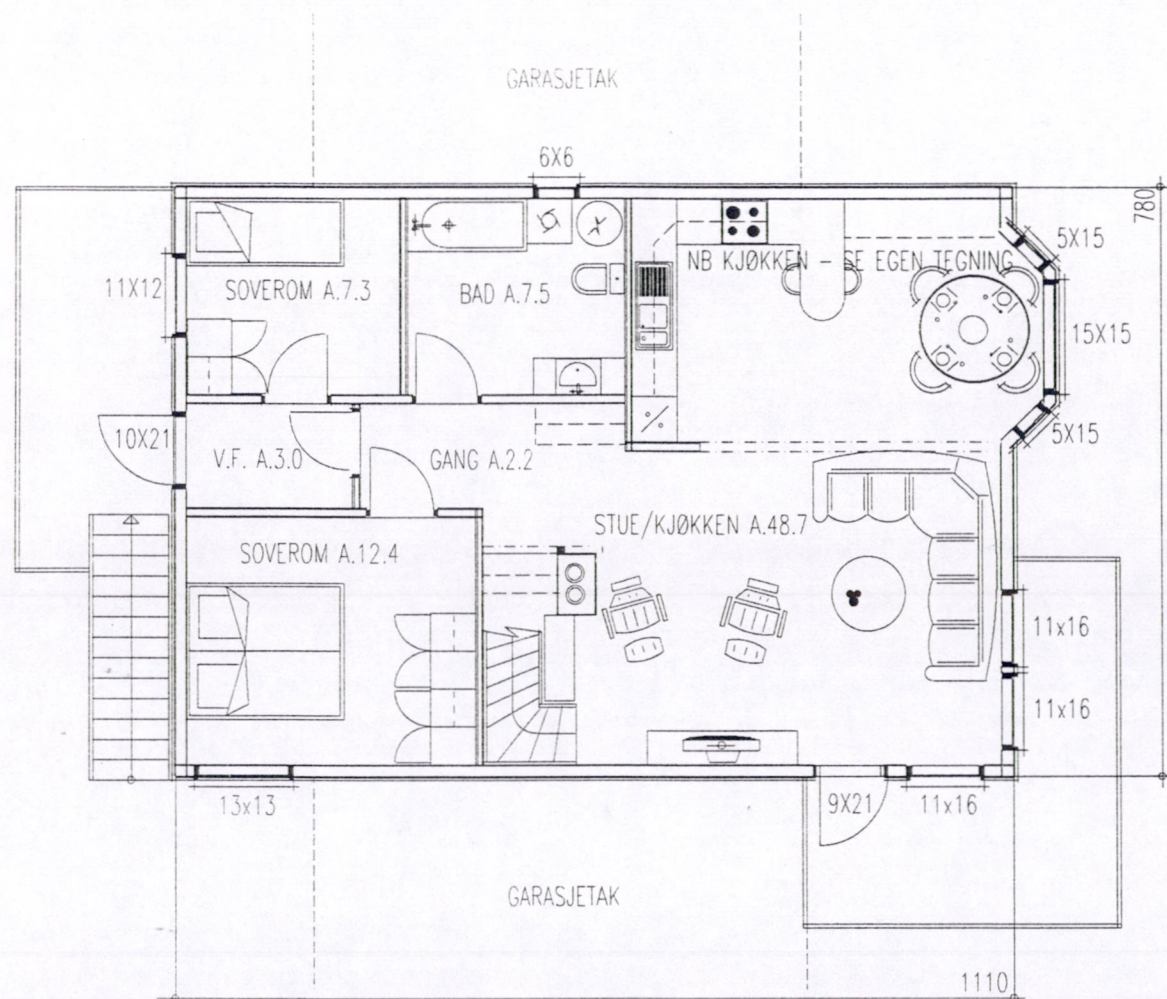
## A/S TRE-BO, 8423 MAURNES

| Byggh:                                   | 8423 Maurnes | Totalt               | 01 etg.     | 1.etg.     | 2.etg. | Annet |
|------------------------------------------|--------------|----------------------|-------------|------------|--------|-------|
| Adr:                                     | Strandgata   | BRA:                 |             |            |        |       |
| Byggepl.adr:                             |              | BA:                  |             |            |        |       |
| Mål er 1 : 100 ☑                         | 1 : 50 ☐     | BYA:                 |             |            |        |       |
| Tegningen inneholder:                    |              | Tegn. dato: 11.03.94 | Sign. A. 7. | Rev. dato: |        | Sign. |
| Etasjeplaner ☐ Fasader ☑ Snitt ☑ Annet ☐ |              | Tegn. dato:          | Sign.       | Rev. dato: |        | Sign. |
|                                          |              | Tegn. dato:          | Sign.       | Rev. dato: |        | Sign. |

MESTERHUS - GARANTERT MESTERVERK

Tegningen må ikke benyttes uten tillatelse





**Behandlet og godkjent av  
bygningssjefen**

Sortland 10.05.96

Se utskrift sak 91/96

Sortland 25.06.96

F. J. Adams

|                                                                                                                                                 |                      |        |             |                    |        |                   |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------|-------------|--------------------|--------|-------------------|--|
| A/S TRE-BO, 8423 MAURNES                                                                                                                        |                      |        |             |                    |        | Garasje<br>09 bod |  |
| Byggh: A/S TRE-BO                                                                                                                               |                      | Totalt | Løftelg.    | 1.etg.             | 2.etg. | Annet             |  |
| Adr: 8423 Maurnes                                                                                                                               | BRA:                 |        | 43.2        | 82.3               | 82.3   |                   |  |
| Byggepl.adr: Strandgata                                                                                                                         | BA:                  |        | 25.9        | 82.3               | 82.3   |                   |  |
|                                                                                                                                                 | BYA:                 |        |             | 87.8               |        | 51.5              |  |
| Mål er 1: 100 <input checked="" type="checkbox"/> 1: 50 <input type="checkbox"/>                                                                | Tegn. dato: 11.03.92 |        | Sign. A. 7. | Rev. dato: 25.4.96 |        | Sign. A. 7.       |  |
| Tegningen inneholder:                                                                                                                           | Tegn. dato:          |        | Sign.       | Rev. dato: 25.4.96 |        | Sign. A. 7.       |  |
| Etasjeplaner <input checked="" type="checkbox"/> Fasader <input type="checkbox"/> Snitt <input type="checkbox"/> Annet <input type="checkbox"/> | Tegn. dato:          |        | Sign.       | Rev. dato:         |        | Sign.             |  |
| MESTERHUS - GARANTERT MESTERVERK                                                                                                                |                      |        |             |                    |        |                   |  |
| Tegningen må ikke benyttes uten tillatelse                                                                                                      |                      |        |             |                    |        |                   |  |



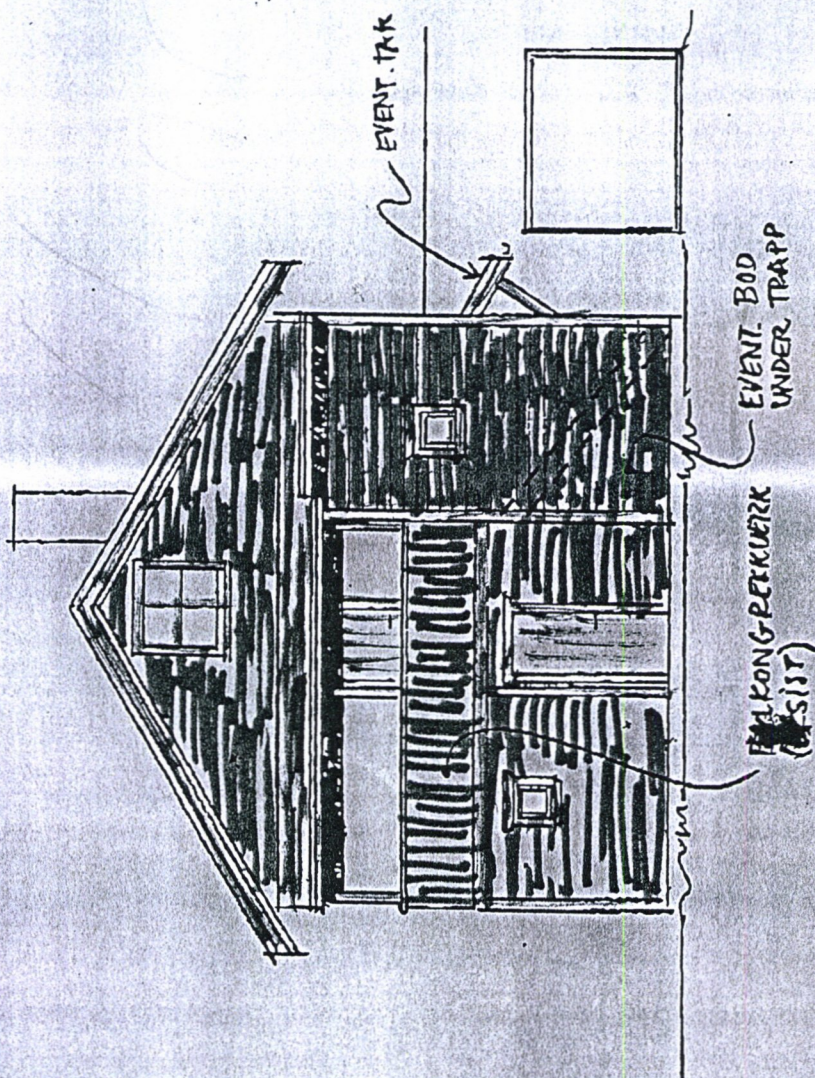
Post-Net 7659

Til: FRANK NORDHEIM  
Fax. nr.: 73 99 56 34  
Fra: LARS MELAND  
Dato: Ant. sider: 3

Telefax

Caris Michael/Hartmann K  
 Dato : 25.08.02  
 Skrive 1:00

**SORTLAND KOMMUNE  
BYGGESAKSAVDELINGEN**







# SORTLAND KOMMUNE TEKNISK ETAT

## FERDIGATTEST

Etter Plan- og bygningsloven  
av 14. juni-85, § 99, nr. 1

98/1123

|                    |                                   |      |
|--------------------|-----------------------------------|------|
| Søker<br>Tre-Bo AS | Adresse<br>Maurnes, 8400 Sortland | Tlf. |
| Tiltakshaver<br>”  | Adresse<br>”                      | Tlf. |

Ferdigattest er gitt for:

|                                                                       |            |              |                          |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|--------------|--------------------------|------------------|
| Eiendom/byggested:<br>Strandgata 59 – b, c, d, e, f, g, j, k, l og m. | Gnr.<br>15 | Bnr.<br>1868 | Festenr.                 | Seksjonsnr.      |
| Deres søknad                                                          | 12.03.96   |              |                          |                  |
| Arbeidets art                                                         | Nybygg     |              |                          |                  |
| Byggets art                                                           | Bolighus   |              |                          |                  |
| Behandl./vedtak                                                       |            |              | Vedtak dato<br>10.05.96. | Saksnr.<br>91/96 |

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. Pbl. § 93.

Eventuelle merknader:

SORTLAND KOMMUNE  
BYGGESAKSAVDELINGEN

|                           |           |                                                 |
|---------------------------|-----------|-------------------------------------------------|
| Sted og dato:<br>Sortland | 15.02.01. | Stempel og underskrift:<br>Eskild Rolf Brønlund |
|---------------------------|-----------|-------------------------------------------------|

Kopi sendes til:

|                |      |         |
|----------------|------|---------|
| Ansvarshavende | Navn | Adresse |
|                |      |         |
| Andre          | Navn | Adresse |
|                |      |         |
|                | Navn | Adresse |
|                |      |         |
|                | Navn | Adresse |
|                |      |         |





Tre-Bo AS

Lilandsvn. 150  
8400 SORTLAND

**SØKNAD OM IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR OPPFØRING AV  
TOMANNSBOLIG PÅ GNR. 15, BNR. 1868.**

| Delegasjonssak | Delegasjon | Vedtaksdato |
|----------------|------------|-------------|
| 014/03         | Myndighet  | 27.01.03    |

**Faktaopplysninger:**

Omsøkte bolig ble tidligere godkjent som del av større utbygging. Som følge av at arbeidet er stanset i mer enn 2 å må saken tas opp til ny behandling. Det er sendt ut nye nabovarsel.

I brev fra Sortland Misjonshus dat. 09.12.02 opplyses at en ikke har anmerkning til at det påtenkte bygg oppføres. En vil imidlertid forbeholde seg retten til en eventuell utbygging av misjonshuset mot nord øst.

Brevet har vært forelagt tiltakshaver som har svart den 13.12.02.

**Vurderinger:**

Bygningsmyndigheten oppfatter ikke brevet fra Sortland Misjonshus som en klage. Det er først ved søknad om godkjenning av byggesaker at kommunen kan ta stilling etter plan- og bygningsloven. Det foreligger ikke søknad fra Sortland Misjonshus, og stilling til utbygging kan først gjøres når det foreligger konkrete byggeplaner.

Når bygningsmyndigheten må foreta ny behandling, vil det medføre kostnader. En kan derfor ikke se at det foreligger grunnlag for fritak fra å betale ordinært saksbehandlingsgebyr – jfr plan- og bygningslovens § 109.

**Konklusjon:**

Ut fra at prosjektet inngår i tidligere godkjent plan for utbygging på tomte, finner en å kunne akseptere fornyet godkjenning.

**Vedtak:**

Under henvisning til Deres søknad mottatt 28.11.02 innvilges med dette med hjemmel i plan og bygningslovens (pbl) § 93 igangsettingstillatelse på vilkår om:

- Teknisk forskrift fullt ut ivaretas – det henvises spesielt til brann og støyskjerming. Jfr. også godkjenning i sak 91/96.
- Før arbeidet settes i gang skal det foreligge kontrollplan for prosjektering og utførelse etter teknisk forskrift kap. 8.4.



**Godkjenning av foretak**

Tre-Bo AS innvilges lokal godkjenning og ansvarsrett i samsvar med fremlagte søknad.

Kontrollplaner for prosjektering og utførelse godkjennes.

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

Bygningsmyndighet minner om at ansvarlig søker/ samordner har ansvar for endringer underveis blir opplyst bygningsmyndighet.

vedlegg:

Klageskjema - melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

**Gebyrorientering:**

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

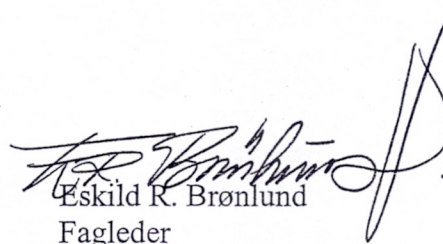
|                                      |   |             |             |
|--------------------------------------|---|-------------|-------------|
| Andre nybygg, 101 - 200 m2           | 1 | kr 3 780,00 | kr 3 780,00 |
| Tillegg kontrollpl. utover 1.        | 1 | kr 210,00   | Kr 210,00   |
| Beliggenhetskontroll                 | 1 | Kr 970,00   | Kr 970,00   |
| Faktura tilsendes tiltakshaver – sum |   |             | Kr 4 960,00 |

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

Med hilsen



Ottar Skog  
RE - leder



Eskild R. Brønlund  
Fagleder

Underretning til:

Sortland Indremisjonshus, Strandgt. 61, 8400 Sortland

**SØKNAD OM TILTAK. GNR. 15, BNR. 1868, SEKSJON 6 - TAK OVER INNGANGSPARTI.**

| Delegasjonssak | Delegasjon              | Vedtaksdato |
|----------------|-------------------------|-------------|
| 403/11         | Delegert administrasjon | 31.10.2011  |

**Journalposter i arkivsaken**

1 I 28.10.2011 May Hagan  
3 U 31.10.2011 May Hagan

Søknad om tiltak uten ansvarsrett - tilbygg  
Melding om vedtak

**VEDTAK**

Under henvisning til Deres søknad mottatt 1.8.2011 innvilges med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2 igangsettingstillatelse på følgende vilkår:

**Generelle vilkår:**

- Søknad, tegninger og denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.
- Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og endringen være godkjent før den gjennomføres. Tillatelsen taper også sin gyldighet hvis arbeidet innstilles for lengre tid enn 2 år, se pbl § 21-9.
- Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, se pbl § 21-10.
- Bygningsmyndighetene kan til enhver tid inspisere tiltaket og se til at kontrollplanene følges, se pbl § 25-1. **14 dager før det søkes om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest skal ansvarlig søker gi beskjed til bygningsmyndigheten, for avtale/ gjennomføring av slutt-tilsyn, før bygget/ anlegget tas i bruk.**
- Tiltaket godkjennes under forutsetning at byggherren selv påser at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (f.eks. jordlov, veglov, konsesjonsloven etc.).



**Faktaopplysninger:**

Omsøkt tiltak gjelder tak over inngangsparti i tomannsbolig, Strandgata 59G.

**Innkomne merknader:**

Det er ikke kommet inn noen merknader.

**Estetikk:**

Omsøkt tiltak tilpasses liknende tiltak utført i nabobygg.

**Godkjente dokumenter i saken**

28.10.2011 126319 Søknad om tiltak uten ansvarsrett

31.10.2011 126320 Gjenpart av nabovarsel

31.10.2011 126321 Skisse

Med hilsen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Brynjulv Øverby', with a large circular flourish at the end.

Brynjulv Øverby  
Enhetsleder Myndighet

**MÅLEBREV**uten grensejustering  
med grensejustering

Kommune

SORTLAND

J.nr.

133/95

Målebrev nr.

91868

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

15.05.96.

hnr. 2807

**Målebrev over**

|         |                   |      |          |
|---------|-------------------|------|----------|
| Eiendom | Gnr.              | Bnr. | Festenr. |
|         | 15                | 1868 |          |
|         | Bruksnavn/adresse |      |          |
| Areal   | 2778.1            |      |          |

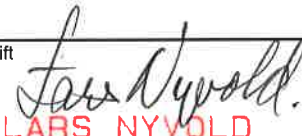
**Delingsloven § 4-2 første ledd**

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

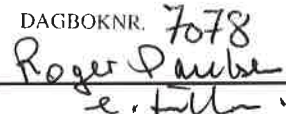
**I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning**

|                       |                                                                                                                                                                        |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dato for forretningen | 13.11.96                                                                                                                                                               |
| Rekvirent             | ELDBJØRG NATLAND                                                                                                                                                       |
| Bestyrer              | LARS NYVOLD                                                                                                                                                            |
| Forretning            | KART- OG DELINGSFORRETNING OVER PARSELL AV GNR.15 BNR.9.<br><br>DELINGEN ER GODKJENT AV TEKNISK SJEF 08.01.96, SAK 4/96.<br><br>PARSELLEN SKAL NYTTES TIL BOLIGFORMÅL. |

**Underskrift**

|          |          |                                                                                                    |                                                                                                      |
|----------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sted     | Dato     | Underskrift                                                                                        | Underskrift                                                                                          |
| SORTLAND | 04.12.96 | <br>DAG ARNTSEN | <br>LARS NYVOLD |

**Sortland kommune****GAB****Teknisk sjef Tinglysing** (jf. delingsloven § 4-2)

|                      |                                                                                                                                                                                 |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Registreringsstempel | Dagbokstempel                                                                                                                                                                   |
|                      | TINGLYST<br>13 DES 1996<br>VESTERÅLEN SORENSKRIVEREMBETE<br>DAGBOKNR. 7078<br><br>e. fullm. |

**Påtegninger (rettelser o.l.)**

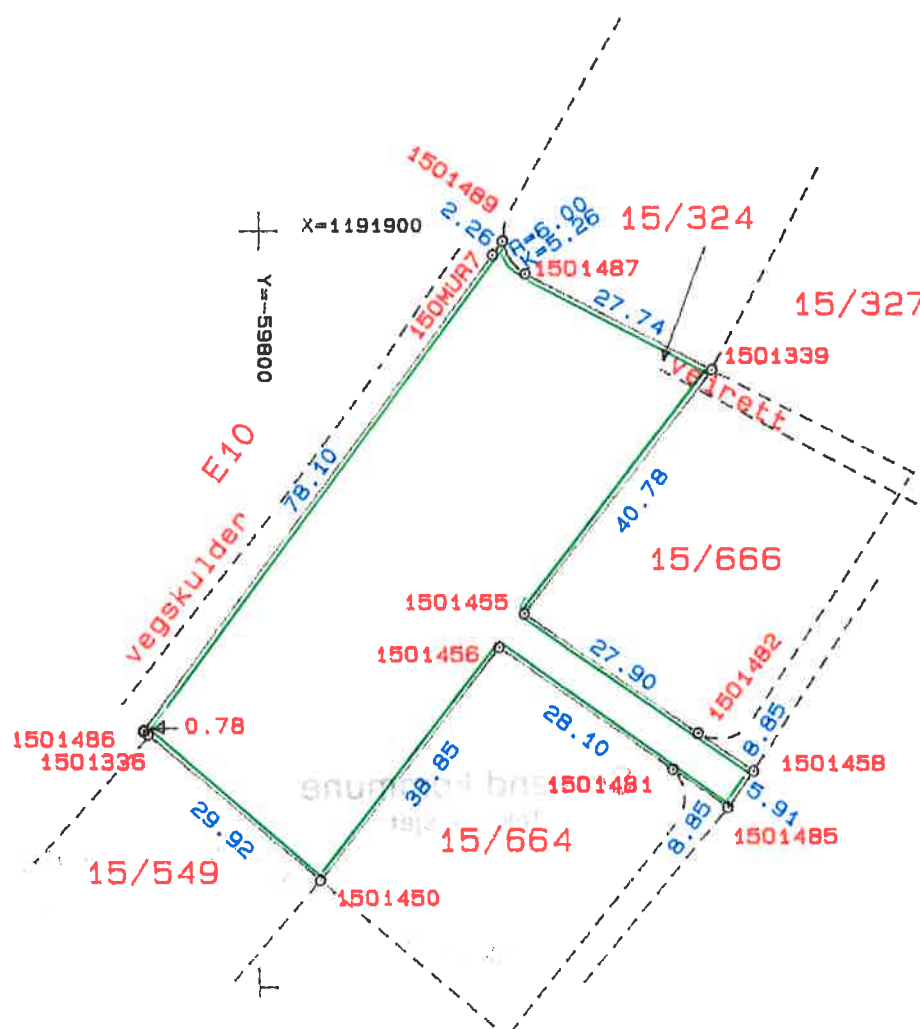


# MÅLEBREVKART

|                      |            |       |        |           |  |
|----------------------|------------|-------|--------|-----------|--|
| Gnr.                 | 15         | Bnr.  | 1868   | Festenr.  |  |
| Representasjonspunkt |            |       |        |           |  |
| X                    | 1191856    | Y     | -59775 | Z         |  |
| Kartblad             | ED249-1-46 |       |        | Landsnett |  |
| Målestokk            | 1: 1000    | Areal | 2778.1 |           |  |

|              |        |
|--------------|--------|
| J.nr.        | 133/95 |
| Målebrev nr. | 91868  |

N



| PUNKT   | PUNKTMERKE      | X-KOORD    | Y-KOORD   | SIDE/BUE | RADIUS |
|---------|-----------------|------------|-----------|----------|--------|
| 1501486 | Teoretisk punkt | 1191833.99 | -59815.24 |          |        |
| 150MUA7 | Murhjørne       | 1191896.85 | -59768.89 | 78.10    |        |
| 1501489 | Gkj bolt jord   | 1191898.66 | -59767.55 | 2.26     | -6.00  |
| 1501487 | Gkj bolt jord   | 1191894.30 | -59764.60 | 5.45     |        |
| 1501339 | Gjerdestolpe    | 1191881.60 | -59739.94 | 27.74    |        |
| 1501455 | Gkj bolt jord   | 1191849.27 | -59764.80 | 40.78    |        |
| 1501482 | Gkj bolt jord   | 1191833.52 | -59741.78 | 27.90    |        |
| 1501458 | Teoretisk punkt | 1191828.52 | -59734.47 | 8.85     |        |
| 1501485 | Teoretisk punkt | 1191823.70 | -59737.90 | 5.91     |        |
| 1501481 | Gkj bolt jord   | 1191828.78 | -59745.15 | 8.85     |        |
| 1501456 | Gkj bolt jord   | 1191844.90 | -59768.17 | 28.10    |        |
| 1501450 | Rør i jord      | 1191814.10 | -59791.85 | 38.85    |        |
| 1501336 | Gkj bolt jord   | 1191833.49 | -59814.64 | 29.92    |        |
|         |                 |            |           | 0.78     |        |



# Grunnkart

Eiendom: 15/1868/0/6  
Adresse: Strandgata 59G  
Dato: 06.01.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-33



*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.*





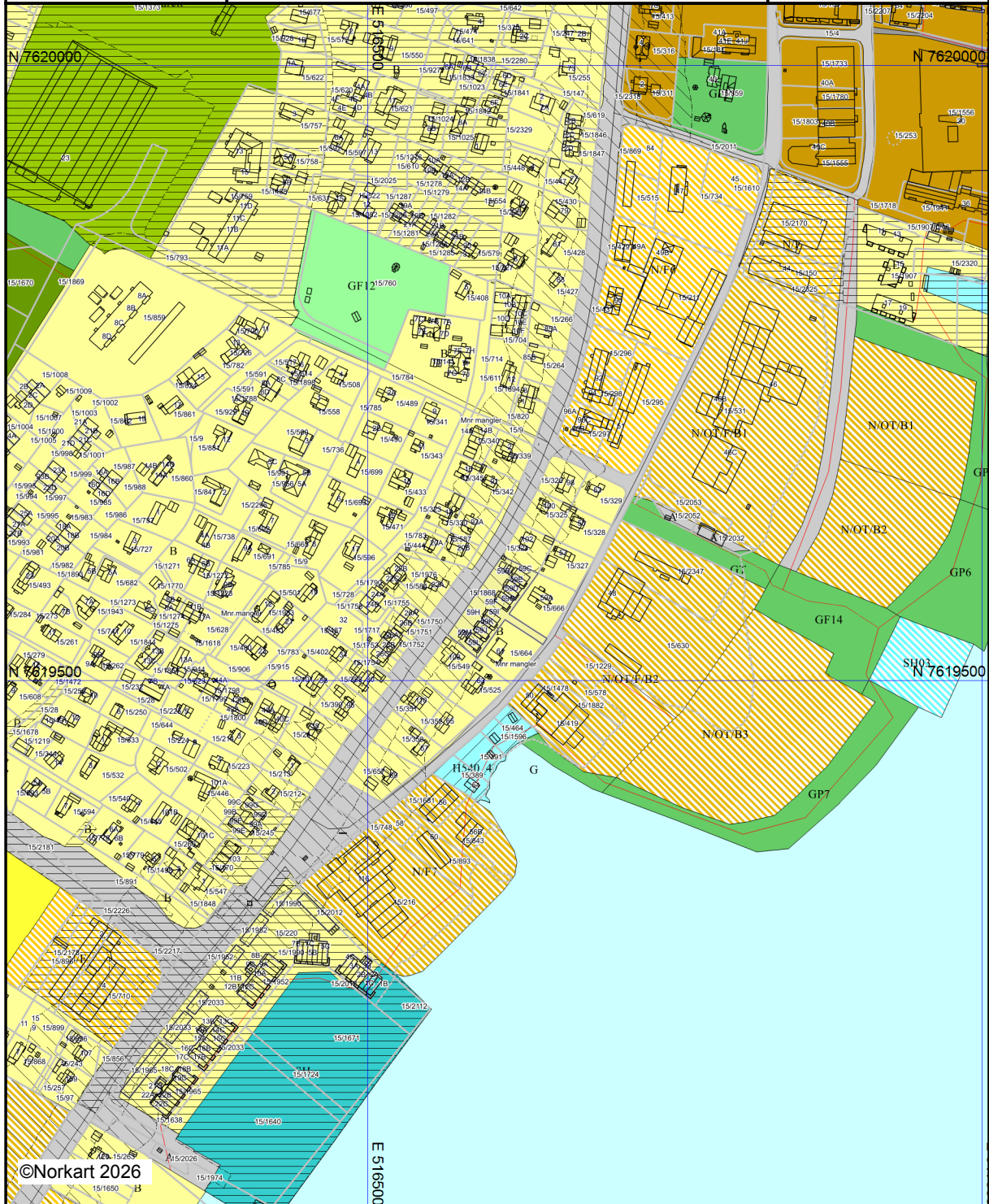
Sortland kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 15/1868/0/6  
Adresse: Strandgata 59G  
Dato: 06.01.2026  
Målestokk: 1:5000



UTM-33



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

|                |              |                      |     |
|----------------|--------------|----------------------|-----|
| Bruksnavn      |              | Beregnet areal       | 0   |
| Etablert dato  | 27.01.1997   | Arealmerknader       |     |
| Oppdatert dato | 18.10.2025   | Antall teiger        | 0   |
| Seksjonsformål | Boligseksjon | Tilleggsareal (Bygg) |     |
| Sameiebrøk     | 125/1272     | Bruk av grunn        | ( ) |

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

## Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                     | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|--------------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------|
| HAGAN MAY ÅSTA<br>F050743***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 |                     | Død (D)            |

## Bruksenheter

| Type  | Adresse        | Br.enhet | Eiendom     | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|----------------|----------|-------------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Strandgata 59G | H0201    | 15/1868/0/6 | 123 | 3   | 1   | 1  | Kjøkken        |

## Adresse

### Vegadresse: Strandgata 59 G

### Adressetilleggsnavn:

|            |                             |           |                   |
|------------|-----------------------------|-----------|-------------------|
| Poststed   | 8403 SORTLAND               | Kirkesogn | 10080201 Sortland |
| Grunnkrets | 205 Natland                 | Tettsted  | 7851 Sortland     |
| Valgkrets  | 4 Sortland-Jennestad-Holand |           |                   |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                               | Bygningsstatus   | Dato       |
|----|------------|-----|------------------------------------|------------------|------------|
| 1  | 19291855   |     | Tomannsbolig, horisontaldelt (122) | Tatt i bruk (TB) | 03.10.1999 |

### 1: Bygning 19291855: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 03.10.1999

## Bygningsdata

|                  |                          |                    |     |
|------------------|--------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)                | BRA Bolig          | 225 |
| Sefrakminne      | Nei                      | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                      | BRA Totalt         | 225 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering      | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                      | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    | Tilkn. off. vannverk     | BTA Totalt         |     |
| Avløp            | Offentlig kloakk         | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     | Biobrensel, Elektrisitet | Ufullstendig areal | Nei |



|                  |                             |                  |   |
|------------------|-----------------------------|------------------|---|
| Oppvarmingstyper | Annen oppvarming, Elektrisk | Antall boenheter | 2 |
|------------------|-----------------------------|------------------|---|

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   | Referanse |
|-------------------------|------------|------------|-----------|
| Rammetillatelse         | 10.05.1996 | 16.11.1999 |           |
| Igangsettingstillatelse | 06.06.1996 | 16.11.1999 |           |
| Tatt i bruk             | 03.10.1999 | 16.11.1999 |           |

### Bruksenheter

| Type  | Adresse        | Br.enhet | Eiendom     | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|----------------|----------|-------------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Strandgata 59G | H0201    | 15/1868/0/6 | 123 | 3   | 1   | 1  | Kjøkken        |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H03    | 0           | 41        | 0         | 41      | 0         | 0         | 0       |
| H02    | 1           | 82        | 0         | 82      | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 1           | 102       | 0         | 102     | 0         | 0         | 0       |

### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 15/1868

|                |            |                         |              |
|----------------|------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn      |            | Beregnet areal          | 2775.5       |
| Etablert dato  | 24.05.1996 | Historisk oppgitt areal | 2778,1       |
| Oppdatert dato | 11.01.2024 | Historisk arealkilde    | Målebrev (1) |
| Skyld          | 0          | Antall teiger           | 1            |
| Bruk av grunn  |            |                         |              |
| Arealmerknader |            |                         |              |

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

### Teiger

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 7619560.78 | 516604.92 | 0 | Ja     | 2775.5     |              |



# SORTLAND KOMMUNE

## BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NATSTEINØYRA, SORTLAND.

**Dato: 08.08.01**

**Vedtatt av kommunestyret: 24.10.02, k-sak 45/02**

### § 1 Generelt

---

1.1 Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området begrenset av reguleringsgrensen på plankartet.

1.2 Reguleringsplanen inneholder:

|                           |                                  |         |
|---------------------------|----------------------------------|---------|
| Byggeområder:             | Område for industri/lager        | I 1-3   |
| Offentlige trafikkområder | Gate med fortau                  | T 1-4   |
|                           | Veiområde inkl. gang-/sykkelvei  | T 5     |
|                           | Gang-/sykkelvei, Strandpromenade | St      |
|                           | Havneområde                      | H       |
|                           | Skipsled                         | Sk      |
| Friområder                | Park                             | G       |
| Spesialområder            | Vann- og avløpsanlegg            | VA      |
|                           | Fjernvarmeanlegg                 | F       |
|                           | Anlegg i sjø                     | SA      |
| Kombinerte formål         | Forretning/Industri              | F/I 1-3 |
|                           | Blandet formål                   | BL 1-2  |

### § 2 Byggeområder

---

2.1 Områdene I1-I3 skal disponeres til industri/lagerformål.

2.1.1 Område I2 kan ikke bebygges i forlengelse av Sjøgata, jfr. byggegrenser på plankartet. Ved ev. fremtidig bruksendring av området skal Sjøgata kunne forlenges frem til T3.

2.2 Hvert byggeområde er på plankartet påført: areal A i m<sup>2</sup>, tillatt utnyttelsesgrad BYA i %, min. høyde på ferdig fylling H i meter (i forhold til NGO) og max byggehøyde BH i meter.

2.3 Hvert byggeområde skal på egen tomt ha den parkeringsdekning som etter plan-utvalgets skjønn er nødvendig. Jfr. Sortland kommunes vedtekt til Pbl § 69 og vegvesenets gatenormaler.



- 2.4 Planutvalget kan forby utendørs lagring eller kreve at den skjermes med innhegning. Form og utførelse av utendørs lagring skal godkjennes ved behandling av bebyggelsesplan.
- 2.5 Det tillates ikke etablert ny virksomhet som ved støy, røyk eller på annen måte er til sjanse for omkringliggende bebyggelse.
- 2.6 Bebyggelsen skal ha en orientering som forsterker øst-vestaksen, dvs. med lengderetning med øst-vestaksen og med åpen karakter mot sjøen. Ved bebyggelsesplan skal det utarbeides skisser som viser hvordan dette er ivarettatt.

### **§ 3 Offentlige trafikkområder**

---

- 3.1 Områdene T1 til T5 skal disponeres til offentlige veier med teknisk og trafikal standard som trafikkforholdene tilsier.
  - 3.1.1 Gjerder innenfor frisiktsoner i veikryss skal ikke være høyere enn 0,75 m og terreng innenfor frisiktsoner skal ikke ligge høyere enn 0,5 m over veibane.
  - 3.1.2 Område T2, vei som forlengelse av Sjøgata, skal utformes som bru hvor området krysser FS, friområde i sjø og vassdrag.
  - 3.1.3 Veibredder fremgår av plankartet. Breidere fortau (3,5 m) anlegges mot sundet langs forlengelse av Sjøgata fra T1 til BL 2, dette vil fungere som strandpromenade.
  - 3.1.4 Avkjørsler fra T4 tillates kun hvor angitt på plankartet. Tillatelse til avkjørsler fra T1, T2 og T3 gis ved søknad om tillatelse til tiltak for respektive byggeområde.
  - 3.1.5 Fortau skal opparbeides med fysisk skille til kjørebanelen.
- 3.2 Område St skal disponeres til strandpromenade. Promenaden skal ha min. 3 m fri bredde, 6 m radius i knekkpunktene og opparbeides med fast dekke. Sikring mot sundet i form av rekkverk, stein eller lignende tillates oppført utenfor 3m-sonen. Promenaden skal være åpen for alminnelig ferdsel.
- 3.3 Område H skal disponeres til havneområde (landdel). Kai kan anlegges ut mot sundet i hele områdets lengde. Område er på plankartet påført: areal A i m<sup>2</sup> (kun fyllingsareal, ikke kai), tillatt utnyttelsesgrad BYA i %, min. høyde på ferdig fylling H i meter (i forhold til NGO) og max byggehøyde BH i meter.
  - 3.3.1 I en bredde på 12 m fra ytterkant fylling og inn på land kan ingen bygninger oppføres, unntatt ev. kaihus for vann, strøm etc.
- 3.4 Område Sk skal brukes til skipsled/havneområde i sjø.
  - 3.4.1 Utenfor område SA kan det plasseres rør og ledninger på sjøbunnen forutsatt nødvendig tillatelse fra Kystverket, jfr. havne- og farvannsloven § 6 tredje ledd.

## **§ 4 Friområder**

---

- 4.1 Område G skal disponeres til park/grøntområde.
- 4.1.1 De deler av området som i dag er utfyllt/asfaltert skal omdisponeres til en naturlig terrengutforming. Bekken skal i størst mulig grad flyte i sin naturlige fåra.
- 4.1.2 Mindre deler av området kan brukes til skjulte rørføringer og lignende for område VA og F.

## **§ 5 Spesialområder**

---

- 5.1 Område VA skal disponeres til vann- og avløpsanlegg. Område F skal disponeres til fjernvarmeanlegg.
- 5.1.1 Byggeområdene er på plankartet påført: areal A i m<sup>2</sup>, tillatt utnyttelsesgrad BYA i % og max byggehøyde BH i meter.
- 5.1.2 Områdene VA og F skal til sammen ha 3 parkeringsplasser.
- 5.1.3 Bebyggelse på områdene VA og F skal utformes med hensyn til nærheten til område G. Overgang mellom områdene VA/F og G skal gis en avklart artikulering, det er ikke tillatt kun med fyllingskant e.l. markareal rundt bebyggelse mot Kong Øysteins vei, skal gis en bymessig opparbeidelse med hard belegging, kantstein etc.
- 5.1.4 Det settes ikke krav til bebyggelsesplan før utbygging av områdene VA og F. Derimot må det utarbeides detaljert situasjonskart som avklarer forholdene i pkt. 5.1.2. og 5.1.3.
- 5.2 Område SA skal disponeres til anlegg i sjø. Herunder nødvendige rør og ledninger for drift av område VA og F. Samtlige anleggsdeler skal tildekkes på en estetisk forsvarlig måte. Det tillates aktiviteter på vannoverflaten som ikke kommer i konflikt med anlegget på sjøbunnen.

## **§ 6 Kombinerte formål**

---

- 6.1 Område F/I 1, F/I 2 og F/I 3 skal disponeres til forretning og/eller industri/ lagervirksomhet. Det tillates kun forretningsvirksomhet som er arealkrevende, trafikkintensiv eller som av andre årsaker ikke kan etableres i Sortland sentrum.
- 6.2 Område Bl 1 og Bl 2 skal disponeres til blandet formål herunder bolig, forretning, kontor og/eller industri/lager. Områdenes ytre avgrensning mot sjøen er på plankartet kun fremstilt som retningsgivende. Endelig fyllingsutforming må avklares på bebyggelsesplan.
- 6.3 Hvert byggeområde er på plankartet påført: areal A i m<sup>2</sup>, tillatt utnyttelsesgrad BYA i %, min. høyde på ferdig fylling H i meter (i forhold til NGO) og max byggehøyde BH i meter.
- 6.4 Hvert byggeområde skal på egen tomt ha den parkeringsdekning som etter plan-utvalgets skjønn er nødvendig. Jfr. Sortland kommunes vedtekt til Pbl § 69 og vegvesenets gatenormaler.
- 6.5 Planutvalget kan forby utendørs lagring eller kreve at den skjermes med innhegning. Form og utførelse av utendørs lagring skal godkjennes ved behandling av bebyggelsesplan.

- 6.6 Det tillates ikke etablert ny virksomhet som ved støy, røyk eller på annen måte er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse.

## **§ 7 Bebyggelsesplaner**

---

- 7.1 Ved utbygging/utfylling av områder F/I 2, BL 1, BL 2, H og I 4 skal det utarbeides bebyggelsesplan. Dette gjelder også utbygging/utfylling på nye utfylte deler av område I2, I3 og F/I 3. Bebyggelsesplan skal vise:
- 7.1.1 Bygningers plassering på området, høydeangivelse av fylling, gesims og ev. møne samt beregnet BYA.
- 7.1.2 Tilknytning til offentlig veinett. Internt vegsystem; kjøreveger, gangveier/fortau og parkeringsplasser med koteangivelser.
- 7.1.3 Tekniske anlegg; tilknytning til vann- og avløpssystem, kraftlinjer/kabler og transformatorer.
- 7.1.4 Bebyggelsesplan skal ledsages av snitt, modell og fasadeoppriss som viser materialbruk og formspråk, samt bebyggelsens innvirkning på omgivelsene, spesielt med tanke på sjøsiden.
- 7.2 I tillegg til bebyggelsesplan skal det utarbeides utenomhusplan som skal vise beplantning, materialvalg, utebelysning etc. samt terrengets landskapsmessige utforming herunder også utfyllingens utforming i plan og snitt. Det skal dessuten vurderes avbøtende tiltak for trafikkbelastning, spesielt i de områder som grenser til boligbebyggelse.

## **§ 8 Rekkefølgebestemmelser**

---

- 8.1 Ved all veiutbygging skal håndtering av overflatevann ivaretas.
- 8.2 Før utbygging kan skje på VA, F og F/I 1 må T1, forlengelse av Kong Øysteins vei, være ferdigstilt.
- 8.3 Før utbygging av område F/I 2 og BL 1 må T2, forlengelse av Sjøgata, være etablert frem tom. T1, forlengelse av Kong Øysteins vei.
- 8.4 Før utbygging av område H og BL 2 må T2, forlengelse av Sjøgata, være etablert helt frem til H, T3 må også være opparbeidet.
- 8.4.1 Før brukstillatelse kan gis til bygninger i område BL 2 må T2 være komplett med fortau/strandpromenade mot sundet fra BL 2 til T1.
- 8.5 Før brukstillatelse kan gis til bygninger i område BL 1 må S, strandpromenade, etableres langs hele området.
- 8.6 Før videre utfylling av I2 kan finne sted må T2 være utført frem til felt I2
- 8.7 Før utfylling kan skje skal T4 og T5 være opparbeidet og utbedret. Alle veiradius endres til 12,5.



## § 9 Fellesbestemmelser

---

- 9.1 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med denne.
- 9.2 Før det iverksettes tiltak som medfører inngrep i strandsonen og/eller sjøbunnen skal det innhentes uttalelse fra Tromsø Museum.
- 9.3 For tiltak etter plan- og bygningsloven § 84 i sjøområdene, skal det foreligge godkjenning etter havne- og farvannsloven § 18 andre ledd, før utfylling og bygging kan skje.
- 9.4 Dersom det under arbeid i marken skulle komme frem gjenstander/levninger som viser eldre aktivitet, må arbeidet umiddelbart stanses og kulturvernmyndighetene varsles, jfr. Lov av 9 juni 1978 nr. 50 om kulturminner, §§ 8 og 9. Dette pålegget må formidles av tiltakshaver til den som utfører arbeidet.

I medhold til Plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, nr. 77, ajourført med endring senest 28.06.96, § 27-2, har Sortland kommunestyre i møte den 24.10.02 i k-sak 45/02, vedtatt ovennevnte reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

  
Ingolf Markussen  
Ordfører



  
Kjersti L. Løkse  
Teknisk sjef



# Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/1868//



Returneres til:

Begjæring<sup>1)</sup> om tinglysing av  
oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST

27 JAN 1997

VETERÅLEN SØRENSKRIVEREMBE

DAGBOKNR. 422

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

## 1. Eiendommen(e)

Kommunenr. Kommunenavn

Gnr.

Bnr.

Festenr.

1870 Sortland

15 1868

## 2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)<sup>2)</sup> NavnIdeell andel<sup>3)</sup>

921911157

A/s Tre-Bo

## 3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

| S.nr. | For-<br>mål <sup>4)</sup> | Brøk<br>(teller) <sup>5)</sup> | S.nr. | For-<br>mål <sup>4)</sup> | Brøk<br>(teller) <sup>5)</sup> | S.nr. | For-<br>mål <sup>4)</sup> | Brøk<br>(teller) <sup>5)</sup> | S.nr. | For-<br>mål <sup>4)</sup> | Brøk<br>(teller) <sup>5)</sup> | S.nr. | For-<br>mål <sup>4)</sup> | Brøk<br>(teller) <sup>5)</sup> | S.nr. | For-<br>mål <sup>4)</sup> | Brøk<br>(teller) <sup>5)</sup> |
|-------|---------------------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------------|
| 1     | 2                         | 3                              | 1     | 2                         | 3                              | 1     | 2                         | 3                              | 1     | 2                         | 3                              | 1     | 2                         | 3                              | 1     | 2                         | 3                              |
| 1     | B                         | 87                             | 11    | B                         | 87                             | 21    |                           |                                | 31    |                           |                                | 41    |                           |                                | 51    |                           |                                |
| 2     | B                         | 125                            | 12    | B                         | 125                            | 22    |                           |                                | 32    |                           |                                | 42    |                           |                                | 52    |                           |                                |
| 3     | B                         | 87                             | 13    |                           |                                | 23    |                           |                                | 33    |                           |                                | 43    |                           |                                | 53    |                           |                                |
| 4     | B                         | 125                            | 14    |                           |                                | 24    |                           |                                | 34    |                           |                                | 44    |                           |                                | 54    |                           |                                |
| 5     | B                         | 87                             | 15    |                           |                                | 25    |                           |                                |       |                           |                                |       |                           |                                |       |                           |                                |
| 6     | B                         | 125                            | 16    |                           |                                | 26    |                           |                                |       |                           |                                |       |                           |                                |       |                           |                                |
| 7     | B                         | 87                             | 17    |                           |                                | 27    |                           |                                |       |                           |                                |       |                           |                                |       |                           |                                |
| 8     | B                         | 125                            | 18    |                           |                                | 28    |                           |                                |       |                           |                                |       |                           |                                |       |                           |                                |
| 9     | B                         | 87                             | 19    |                           |                                | 29    |                           |                                |       |                           |                                |       |                           |                                |       |                           |                                |
| 10    | B                         | 125                            | 20    |                           |                                | 30    |                           |                                | 40    |                           |                                | 50    |                           |                                | 60    |                           |                                |

Sum tellere: 1272 = nevner:

Doknr: 422 Tinglyst: 27.01.1997 Emb. 078  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM4. Supplerende tekst<sup>6)</sup>

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

## Noter:

- 1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje/seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.



**5. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.  
eller  
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.  
eller  
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).  
eller  
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)  
☒ bruksenhetenes areal.  
eller  
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) <sup>7)</sup> ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).  
eller  
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.  
eller  
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) <sup>8)</sup> ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) <sup>8)</sup> ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) <sup>8)</sup> ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**
**6. Tegninger m.v.**

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).  
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).  
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)  
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)  
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)  
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

**7. Underskrifter**

Sted, dato

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

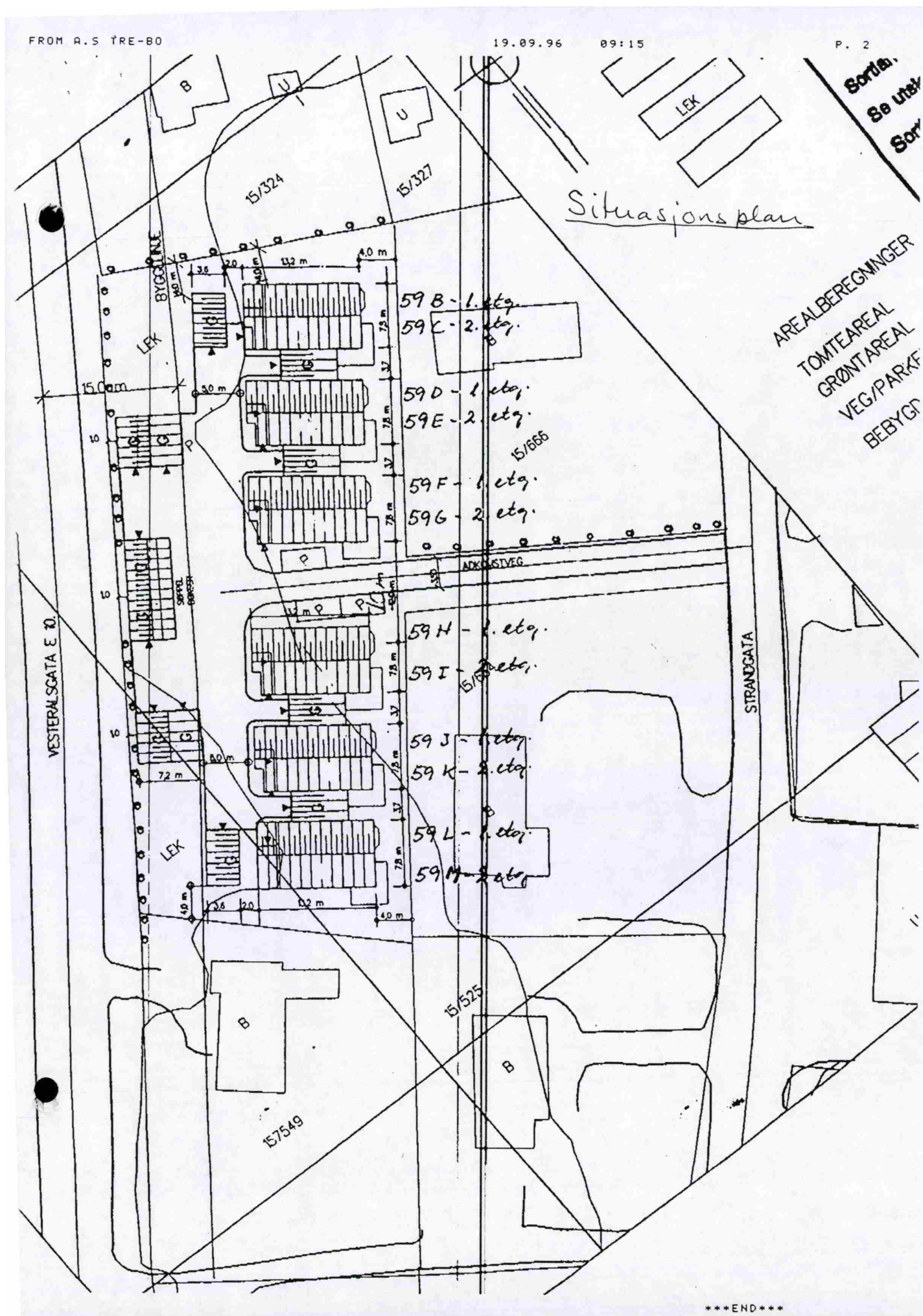
Noter:

- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.  
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

# Situasjons plan

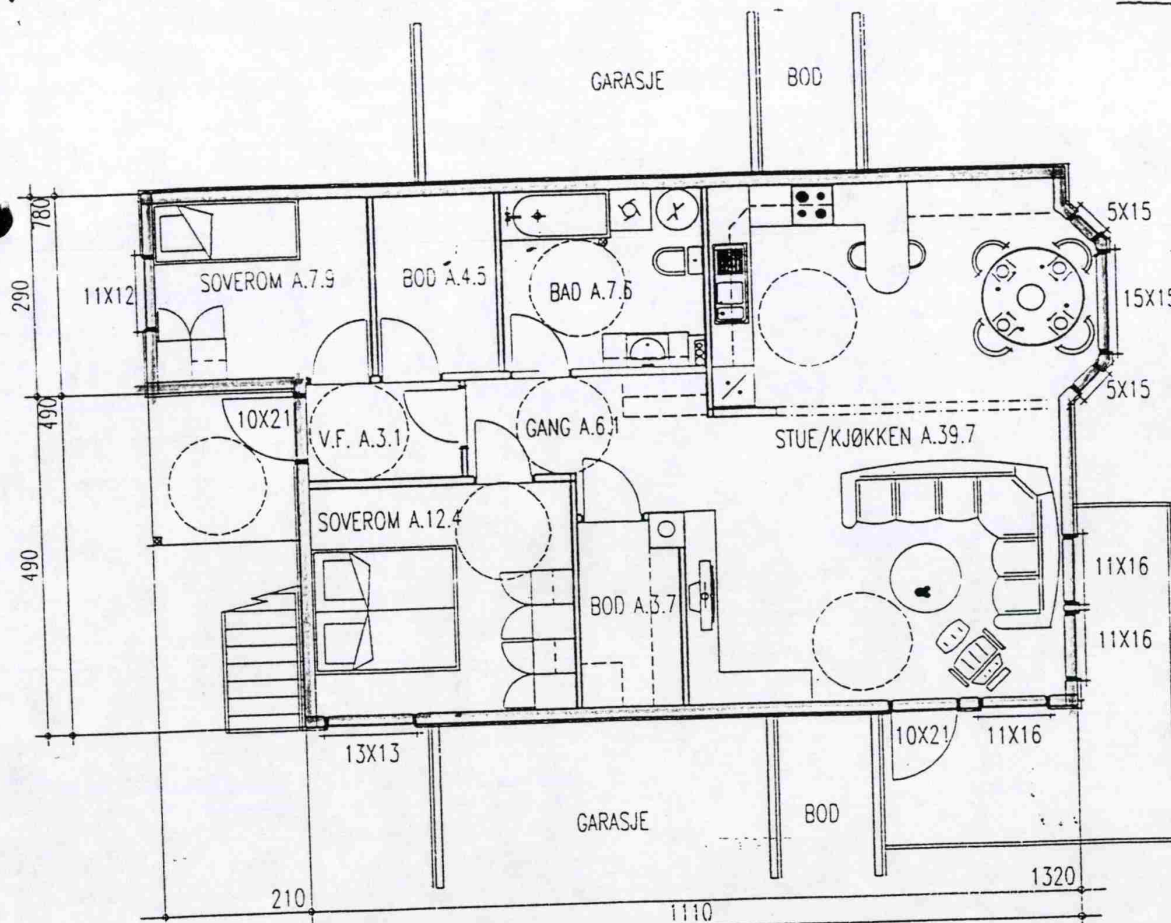








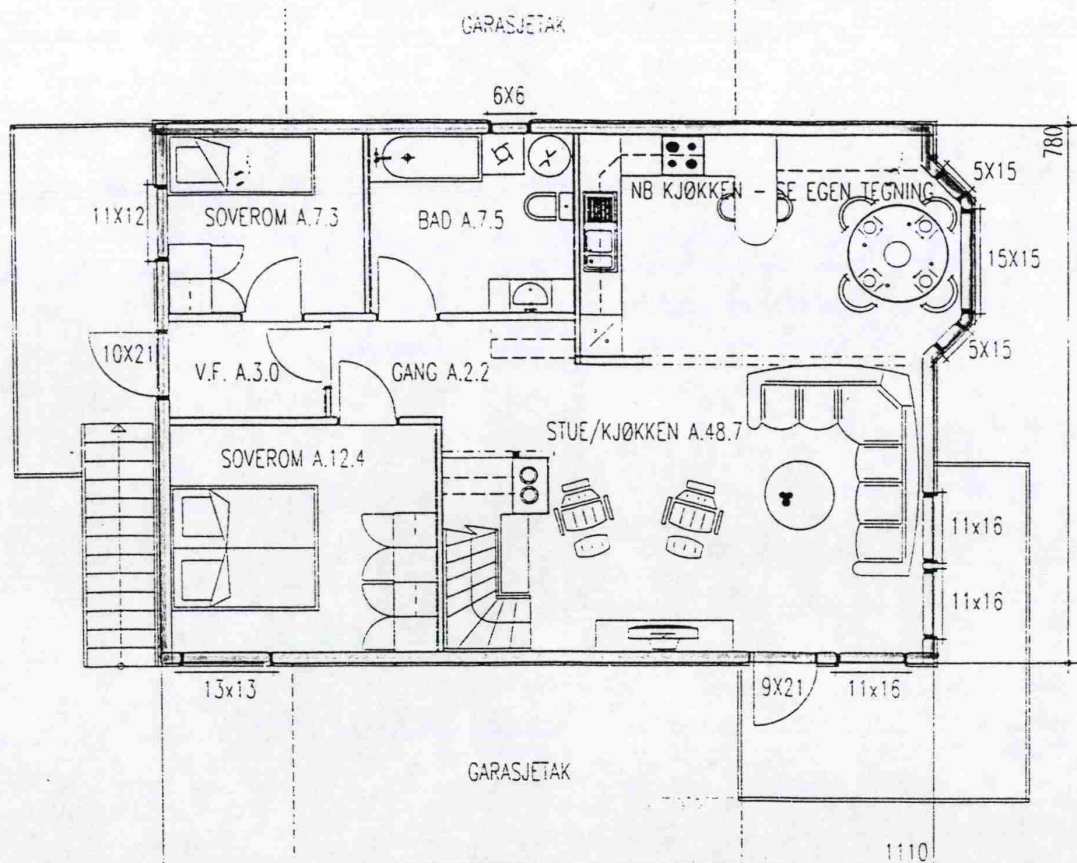
s. 1



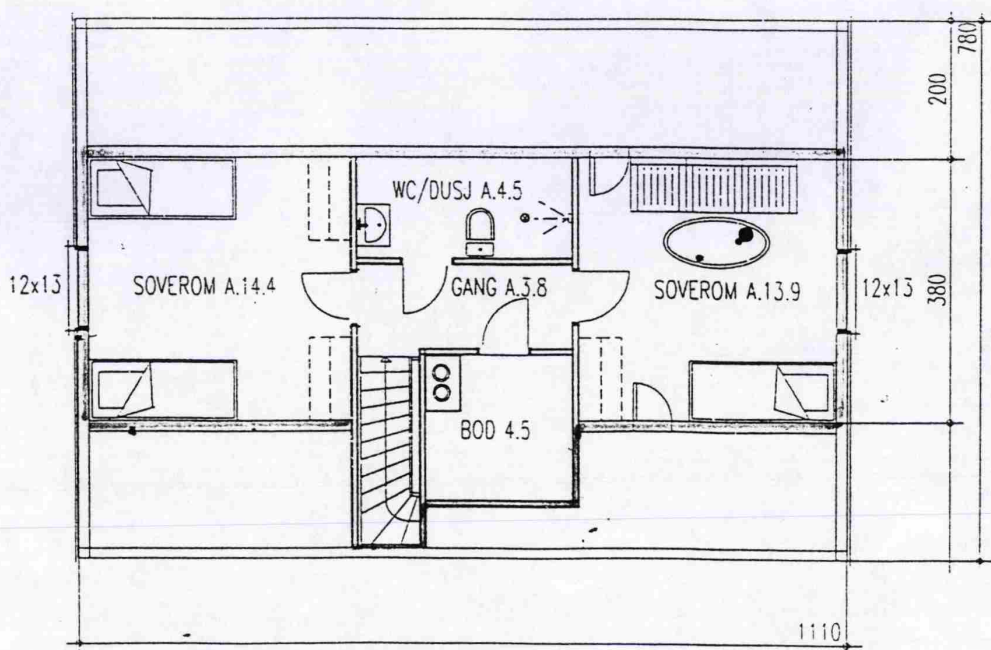
PLAN 1. ETASJE

Strandgt. 59 B

Seksjon 1 = 87 m<sup>2</sup>



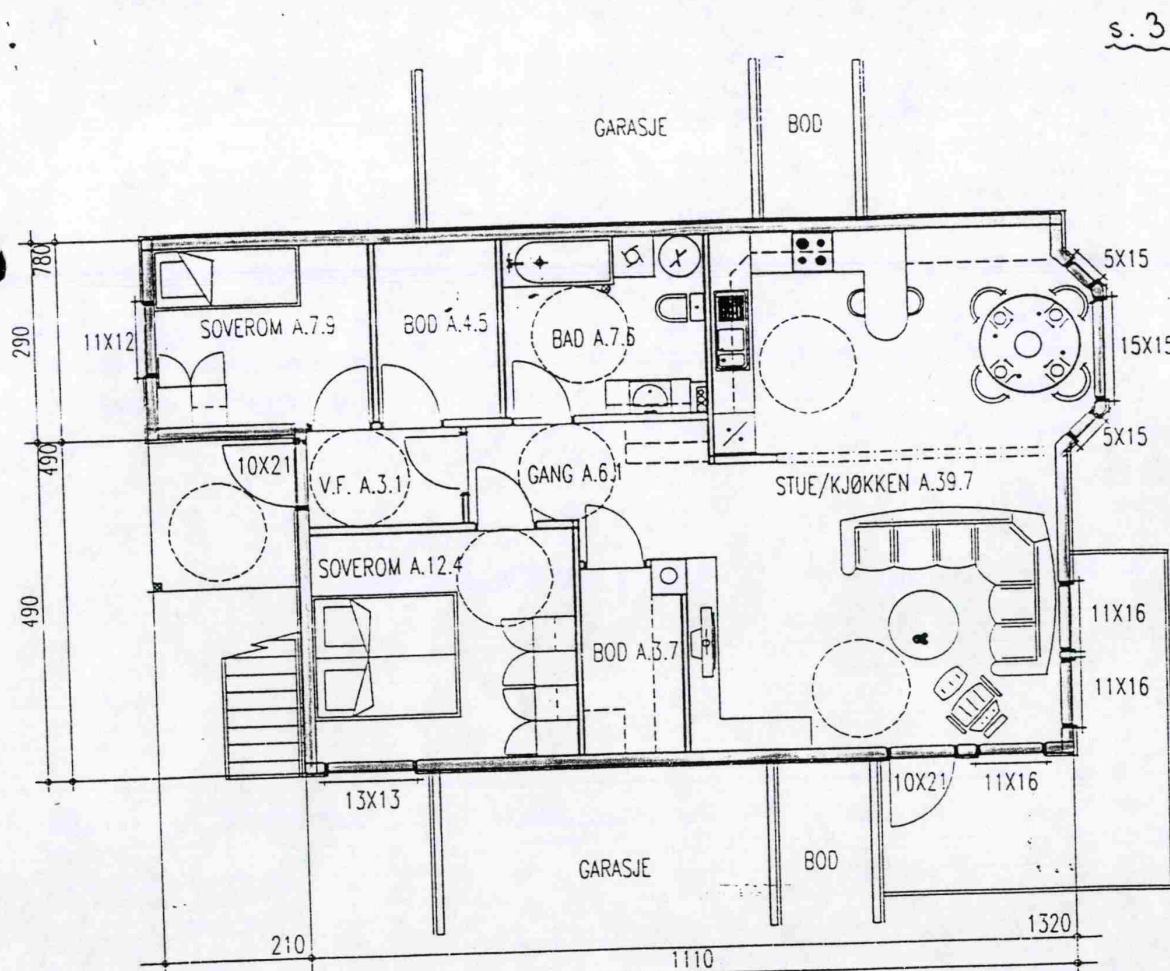
PLAN 2. ETASJE



LOFTSPLAN

Strandgt. 59 c

Seksjon 2 = 125 m<sup>2</sup>

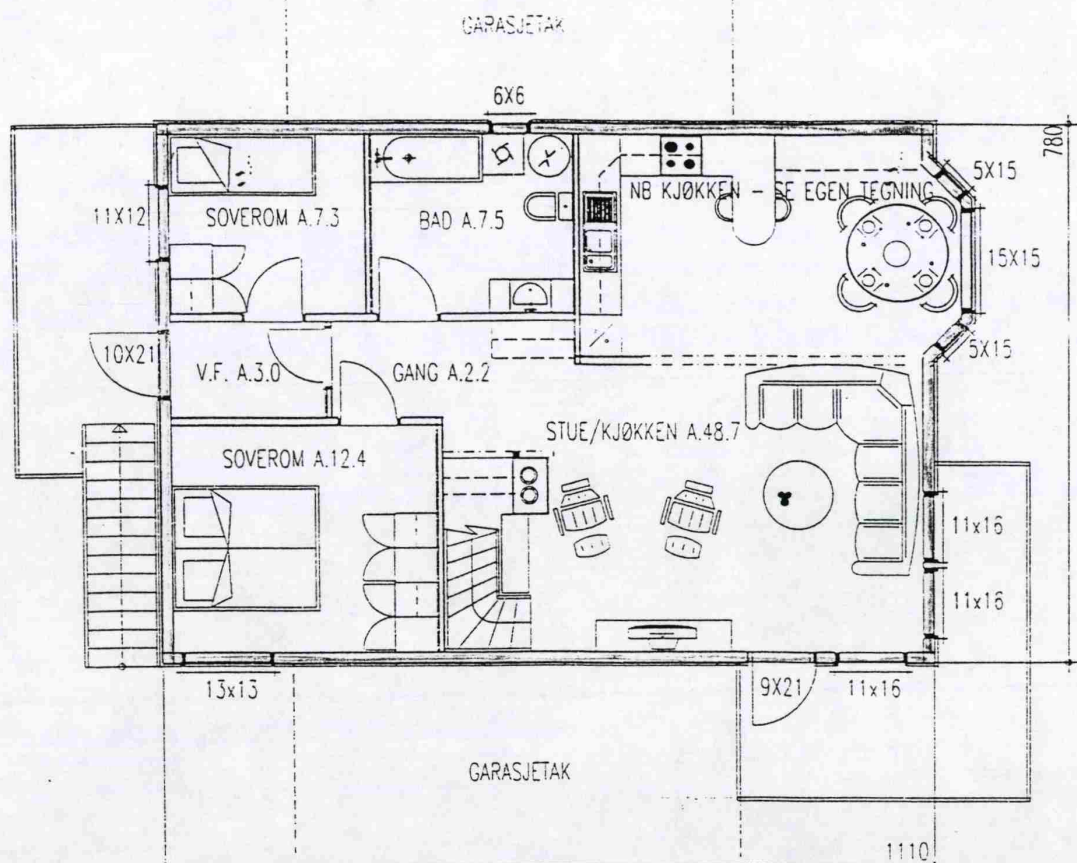


PLAN 1. ETASJE

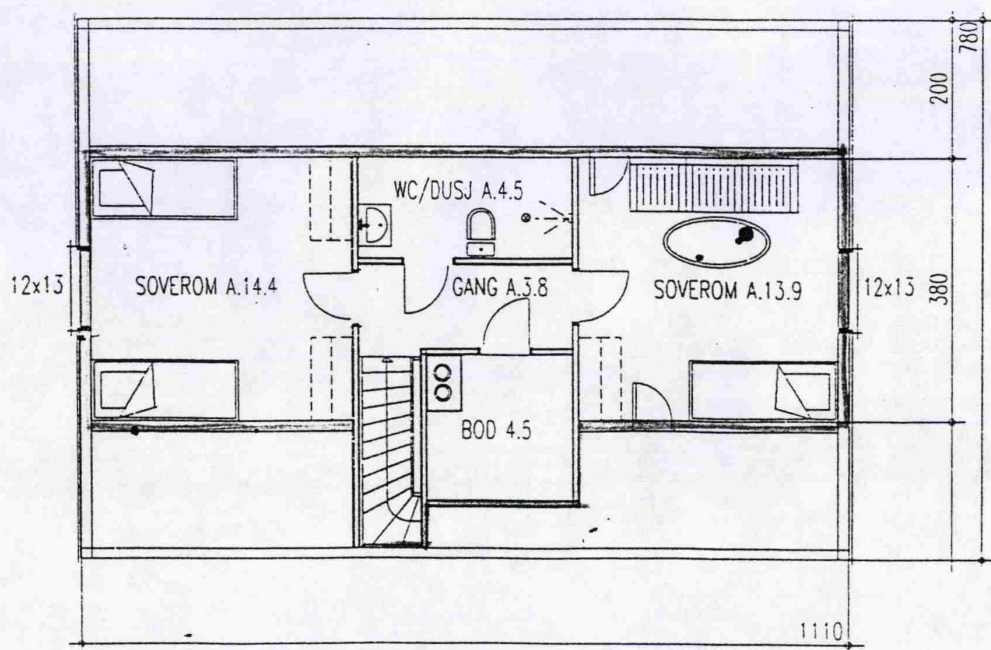
Strandgata 59 D

Seksjon 3 = 87 m<sup>2</sup>



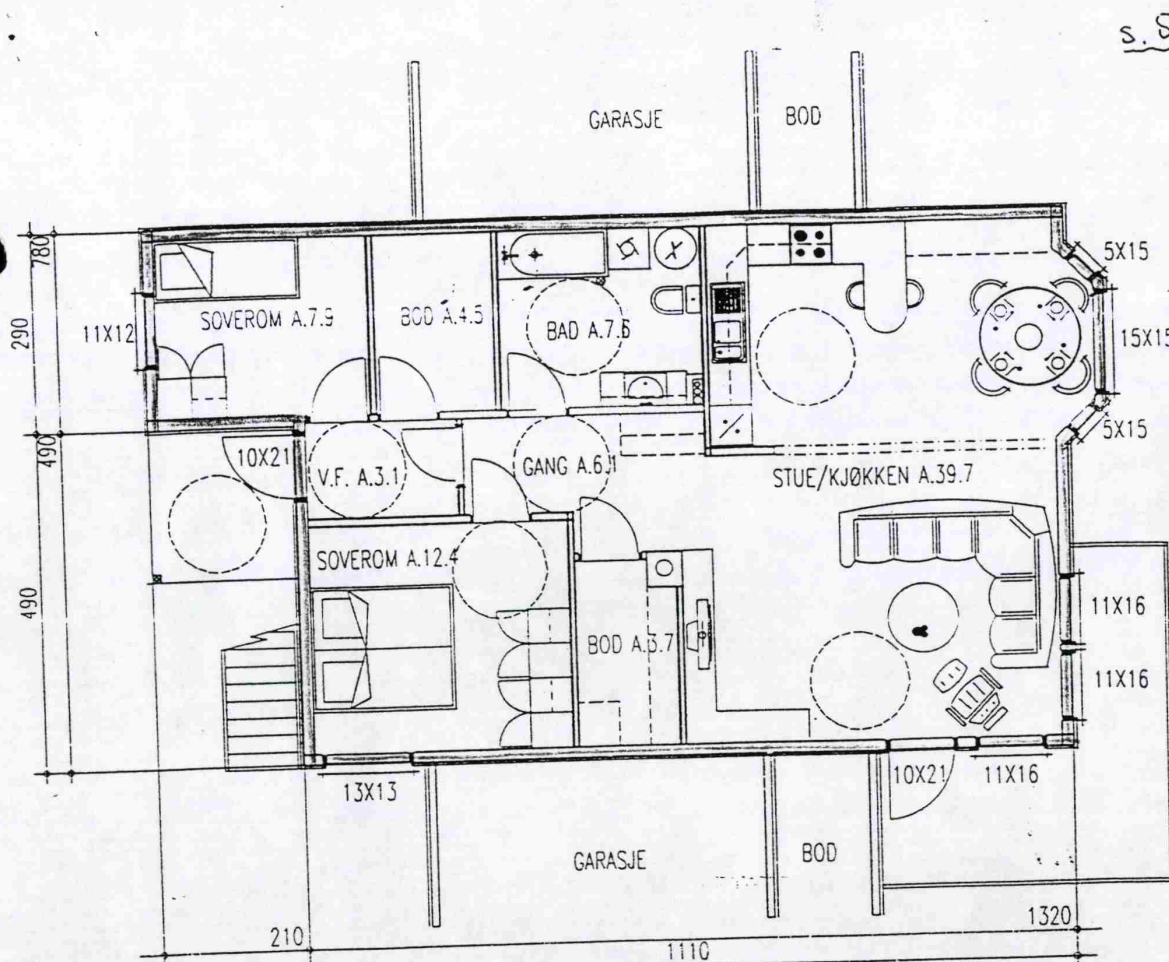


PLAN 2. ETASJE



LOFTSPLAN

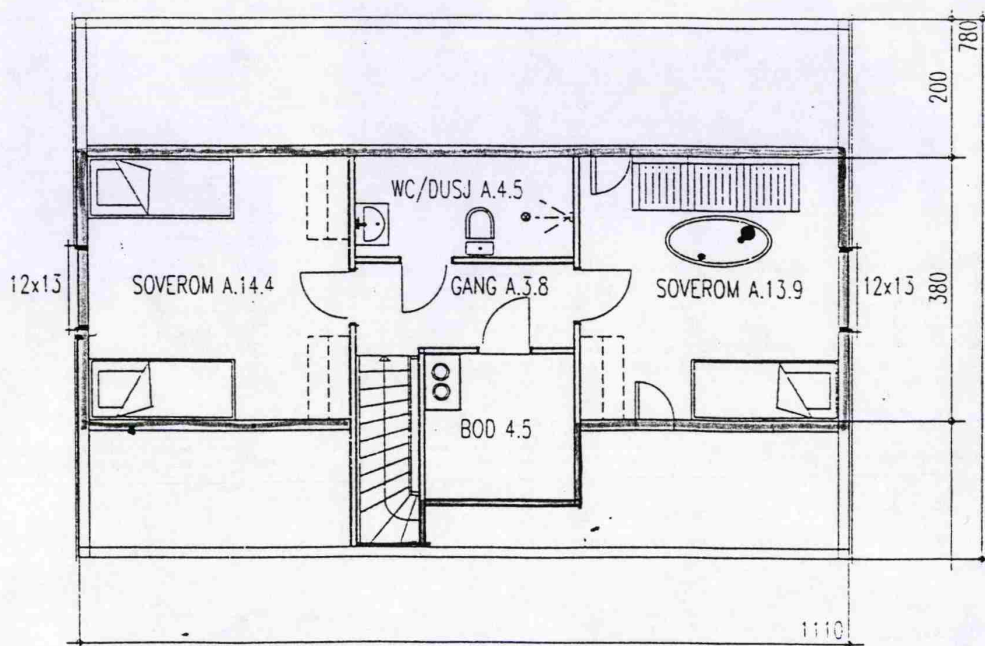
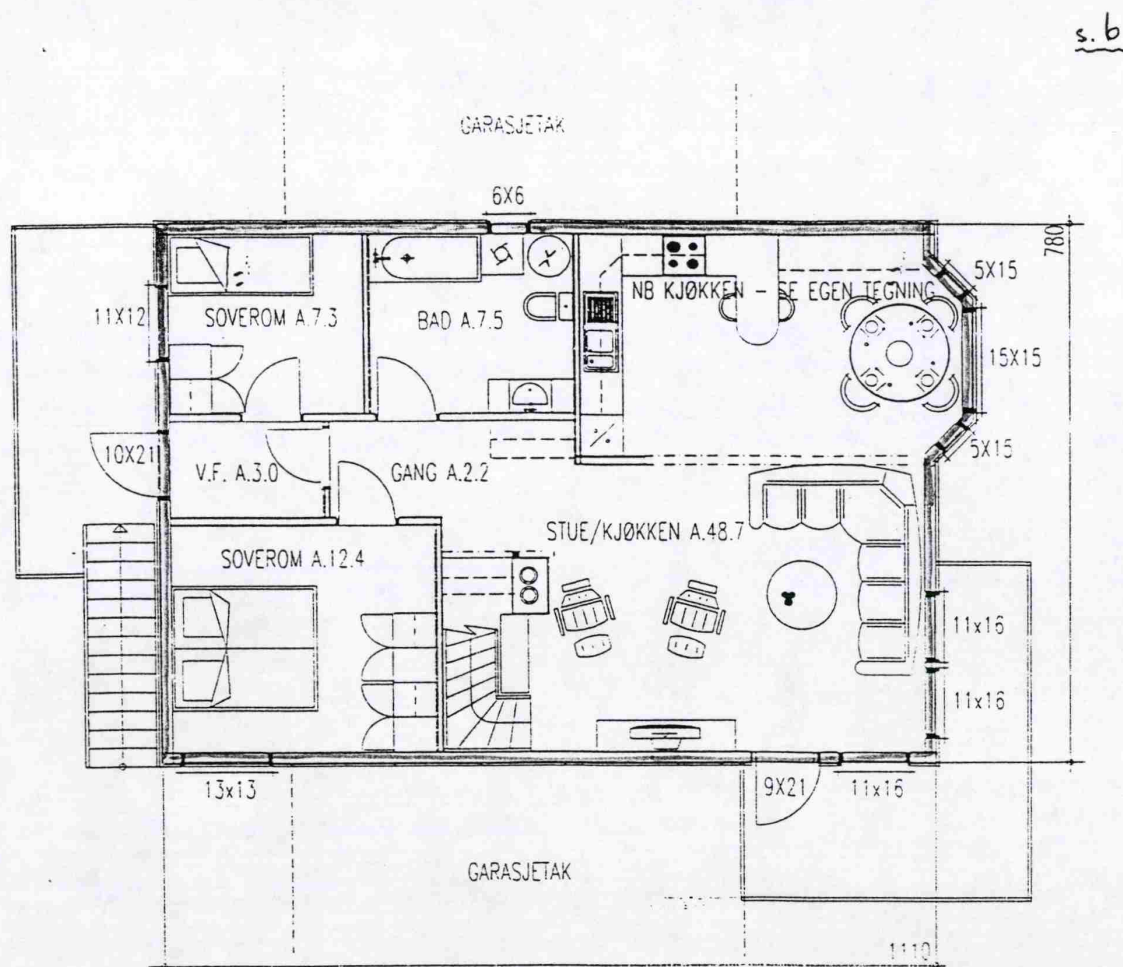
Strandgata 59 E  
Seksjon 4 = 125 m<sup>2</sup>



PLAN 1. ETASJE

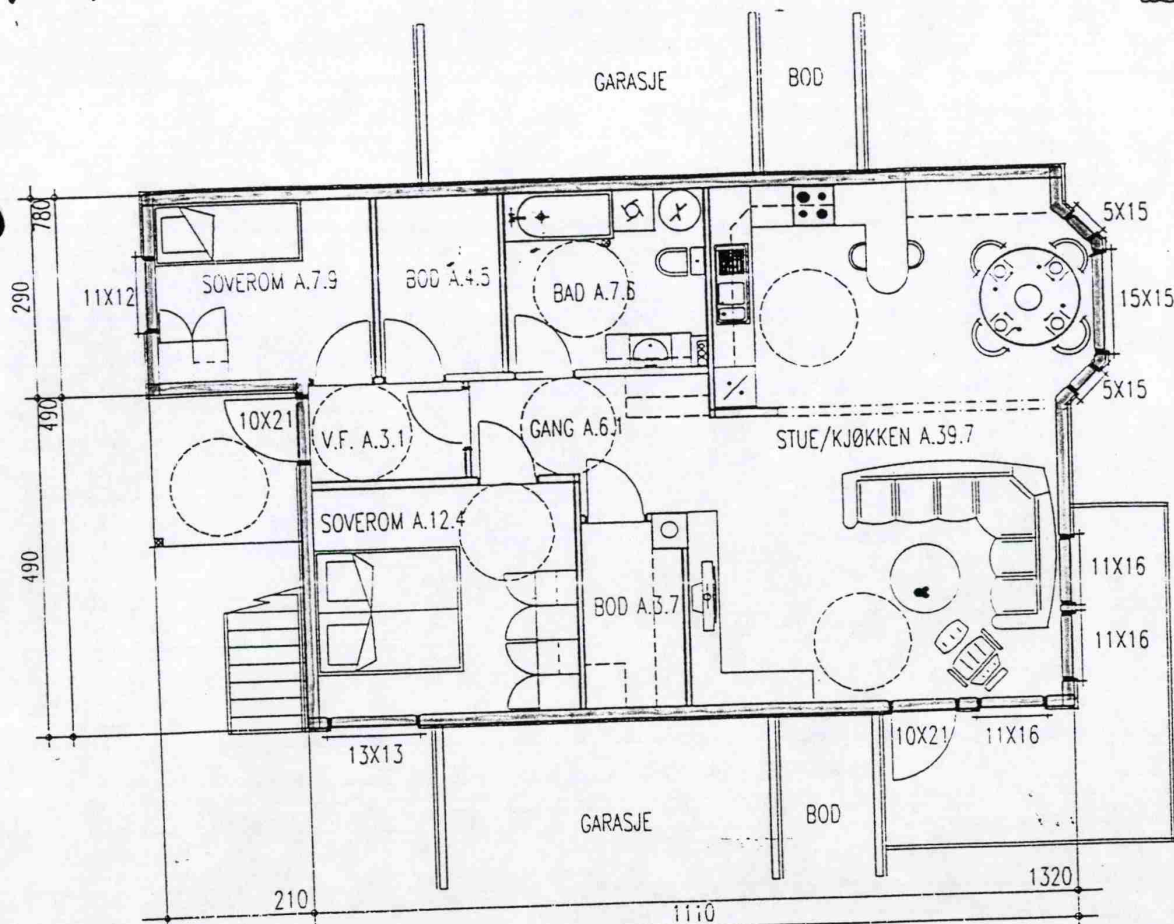
Strandgata 59 F

Seksjon 5 = 87 m<sup>2</sup>



Strandgata 59 G  
Seksjon b = 125 m<sup>2</sup>



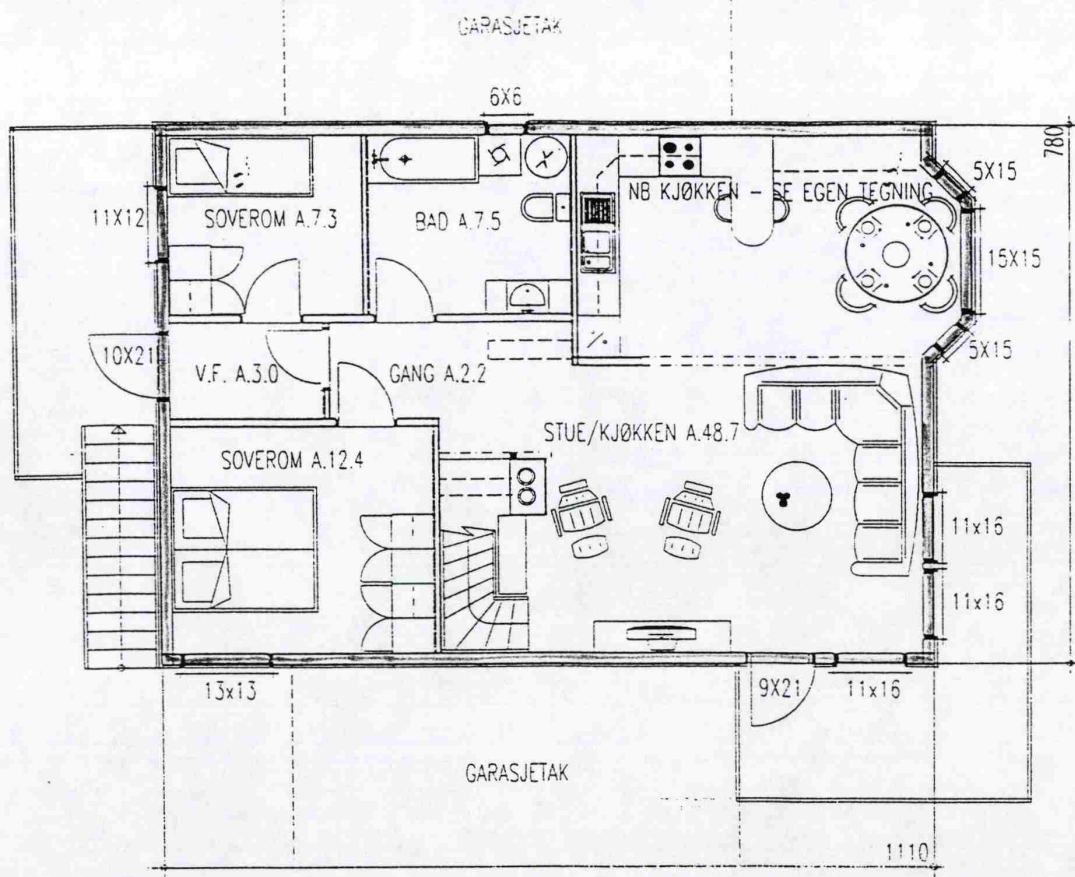


PLAN 1. ETASJE

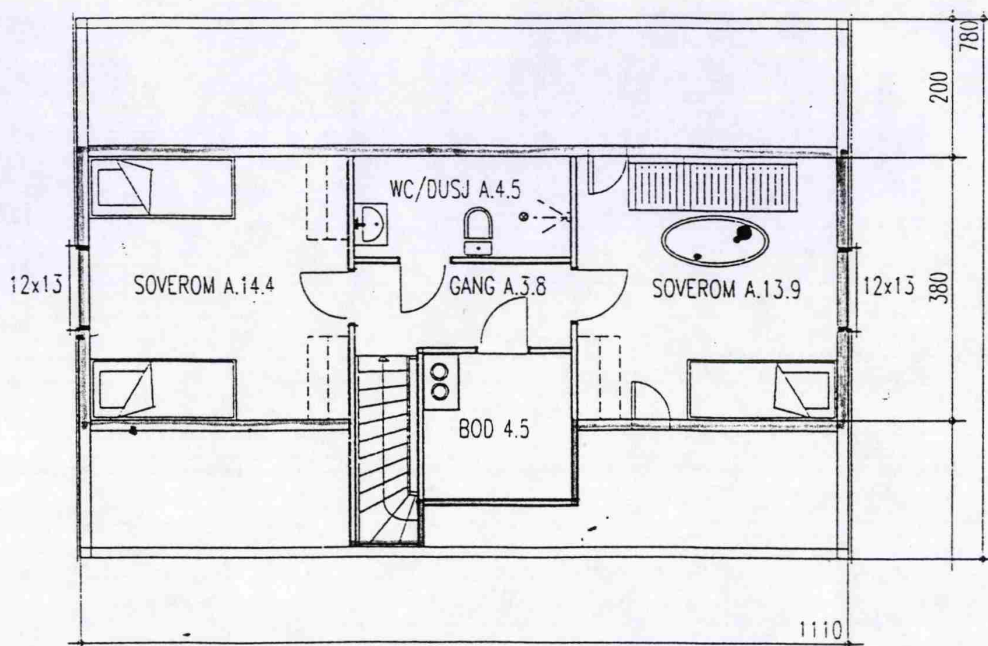
Strandgt. 59 H

Seksjon 7 - 87 m<sup>2</sup>

s. 8



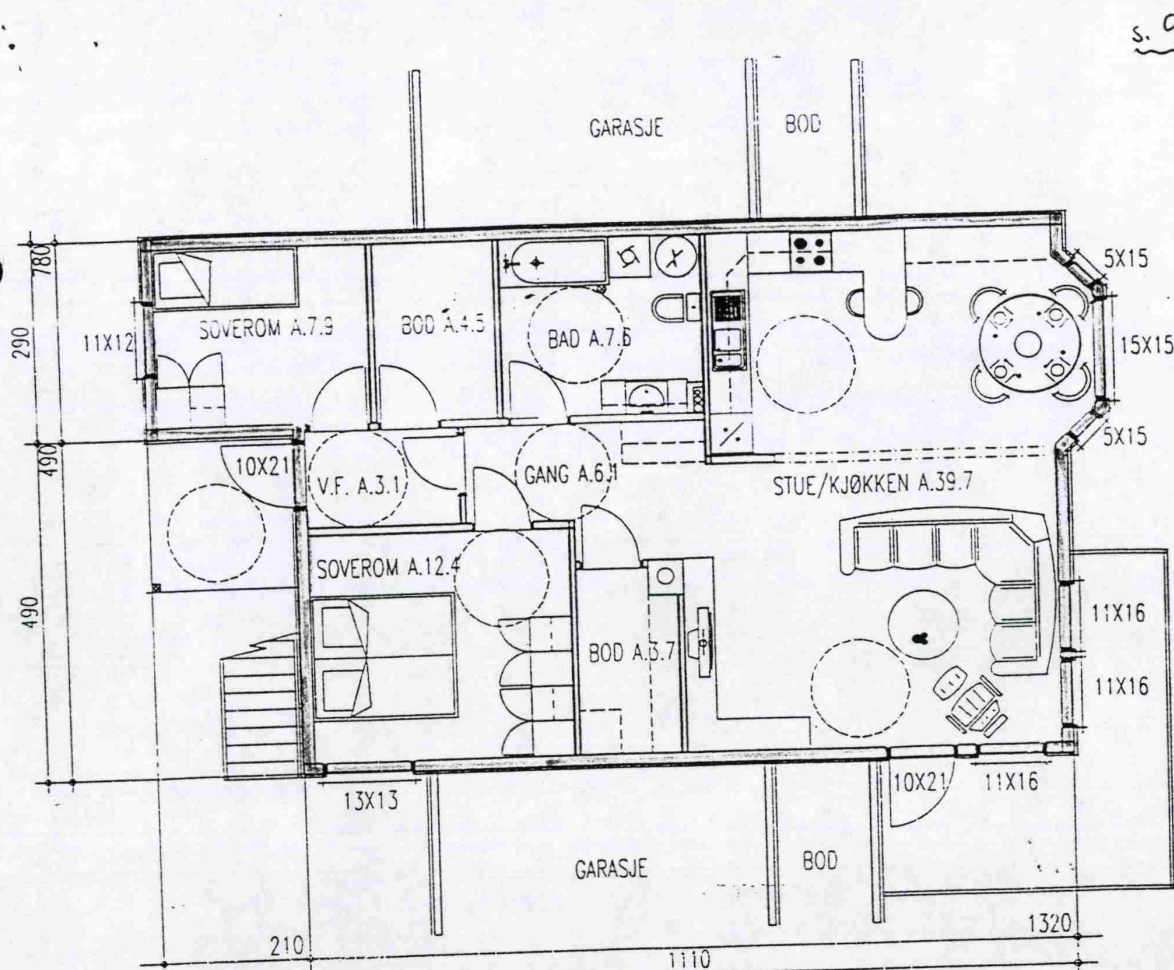
PLAN 2. ETASJE



LOFTSPLAN

Strandgt. 59 I

Seksjon 8 = 125 m<sup>2</sup>

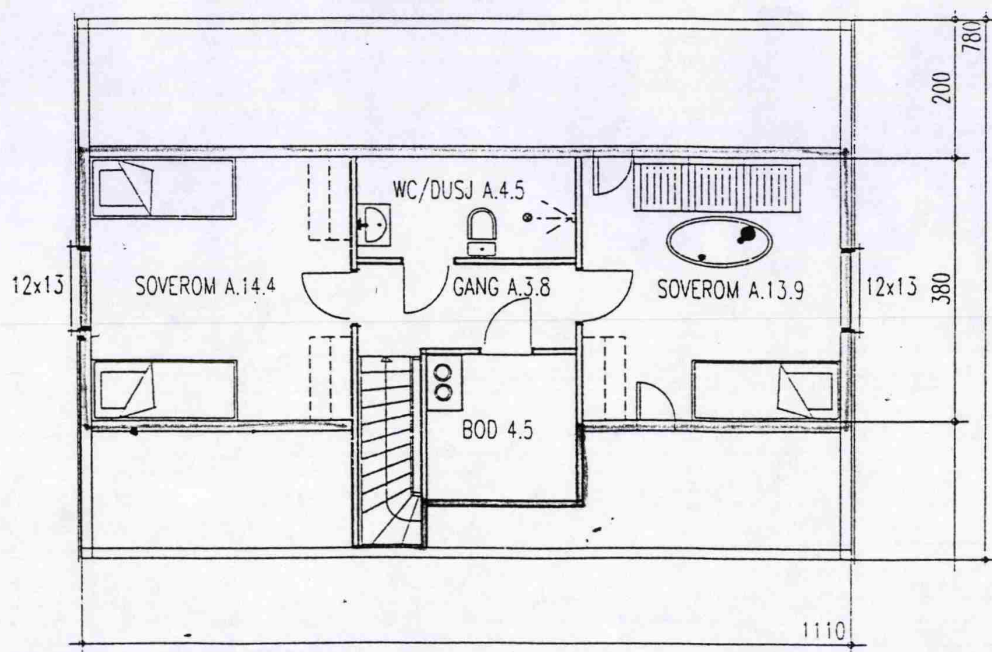
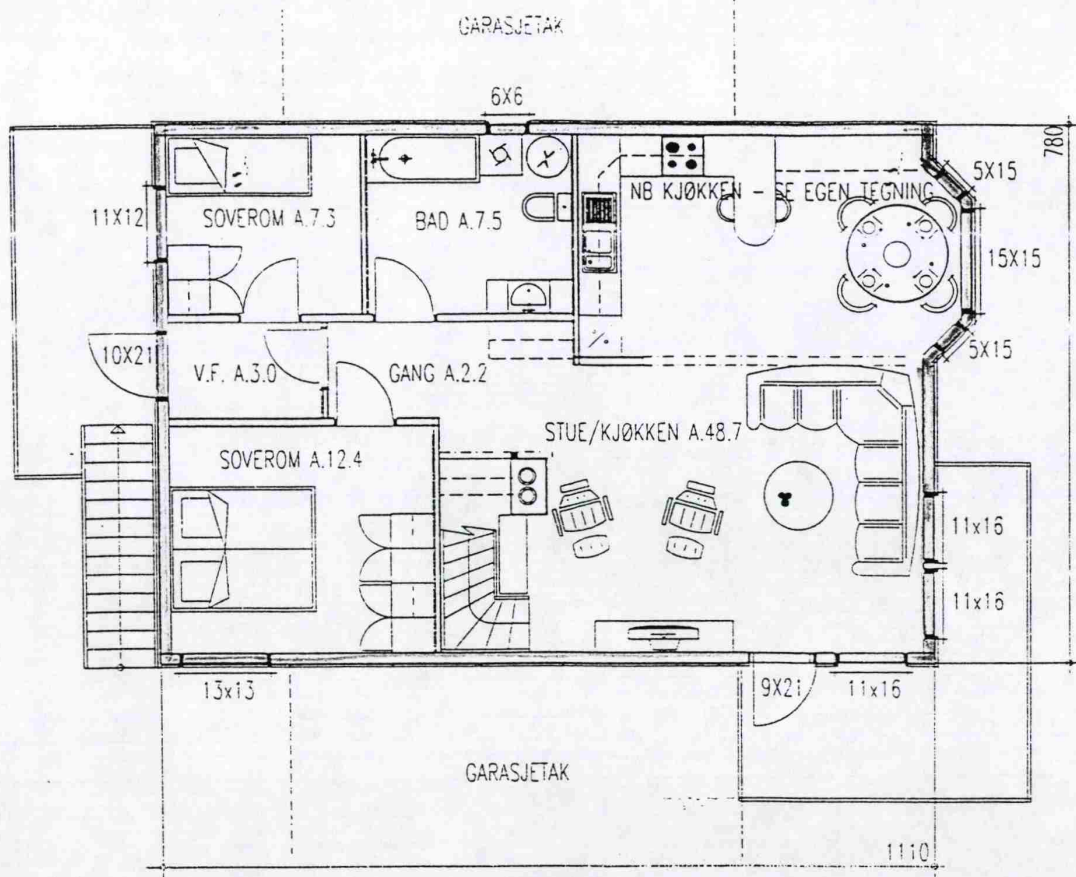


PLAN 1. ETASJE

Strandgt. 59 J

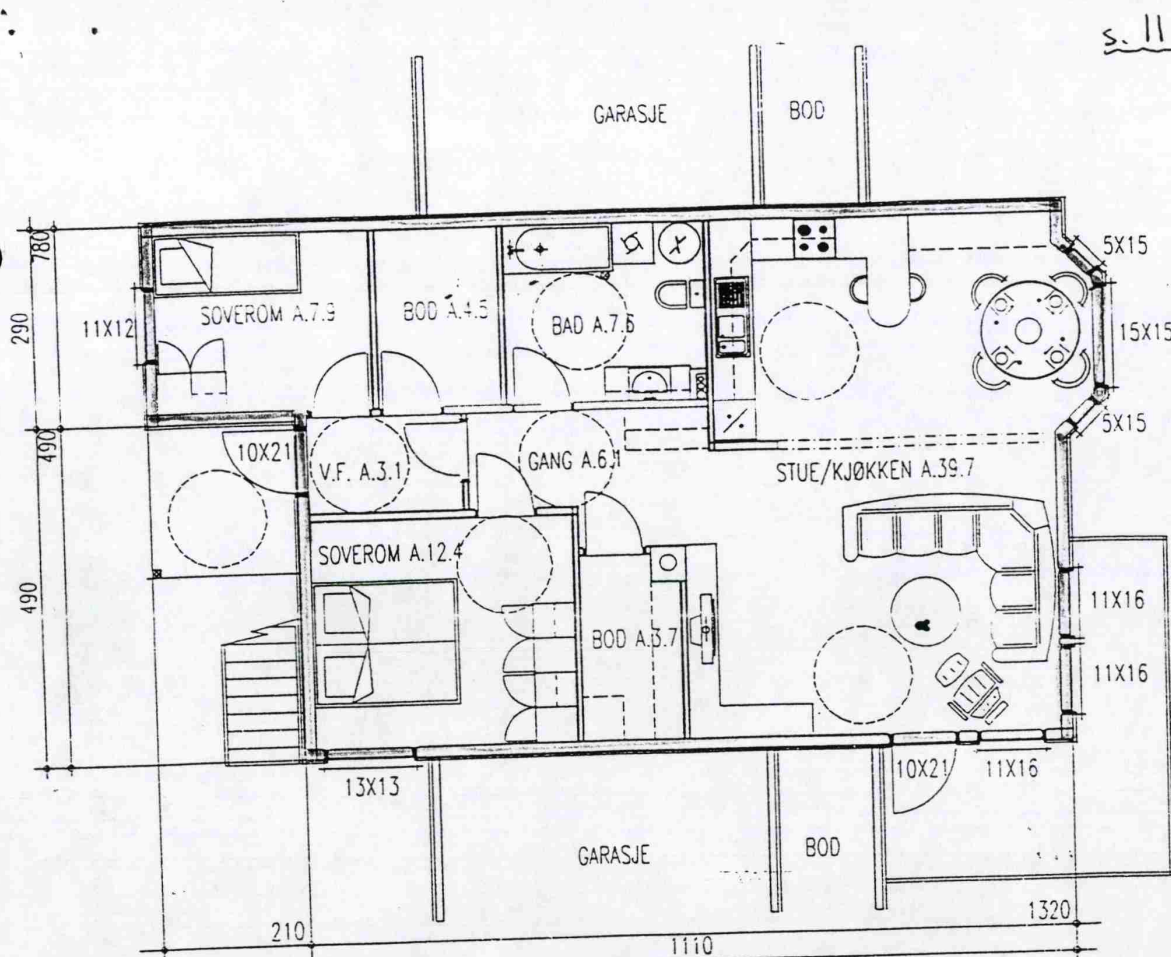
Seksjon 9 = 87 m<sup>2</sup>





Strandgt 59 K

Seksjon 10 = 125 m<sup>2</sup>

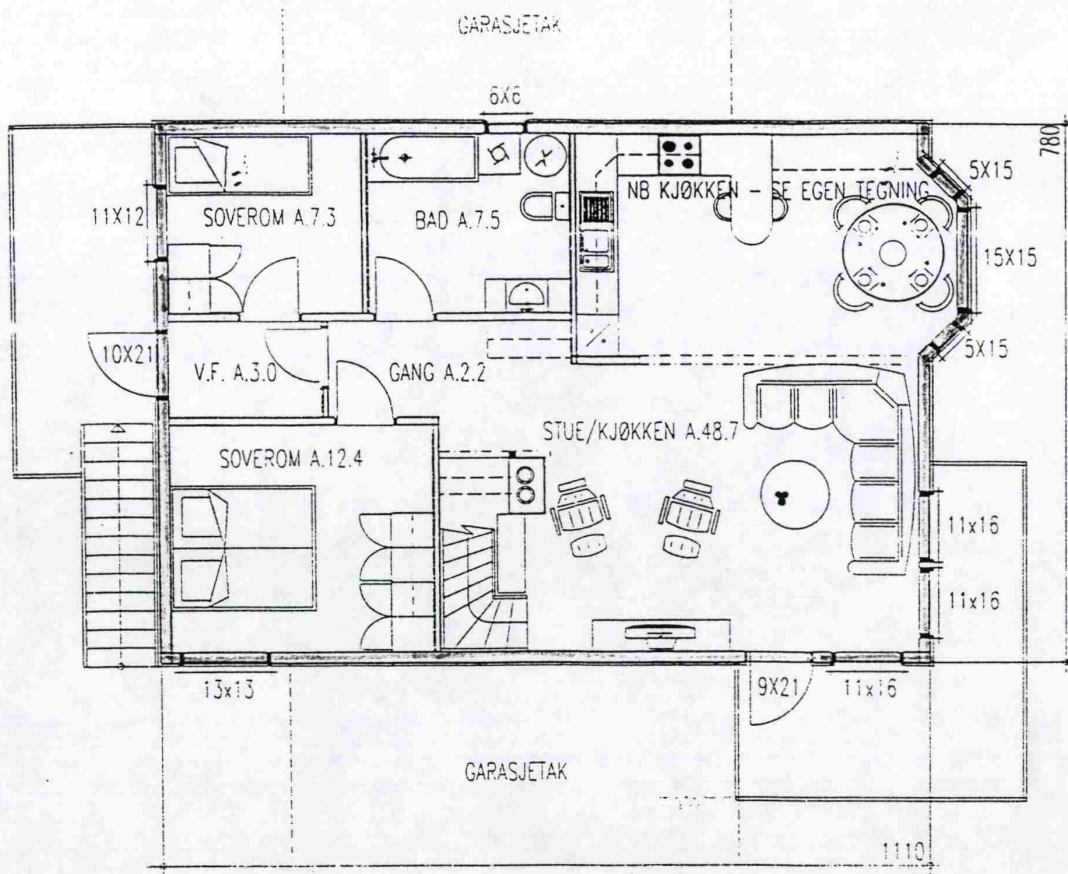


PLAN 1. ETASJE

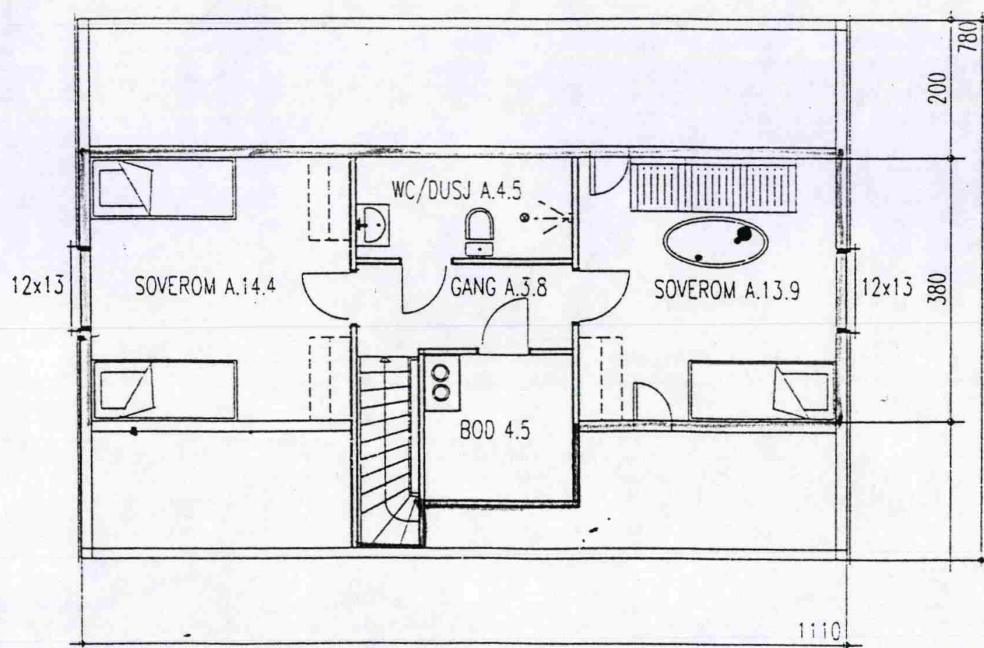
Strandgt. 59 L

Seksjon 11 = 87 m<sup>2</sup>

s. 12



PLAN 2. ETASJE



LOFTSPLAN

Strandgt. 59 M

Seksjon 12 = 125 m<sup>2</sup>





## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

|            |                               |          |    |          |      |          |  |             |   |
|------------|-------------------------------|----------|----|----------|------|----------|--|-------------|---|
| Kommunenr. | 1870                          | Gårdsnr. | 15 | Bruksnr. | 1868 | Festenr. |  | Seksjonsnr. | 6 |
| Adresse    | Strandgata 59G, 8403 SORTLAND |          |    |          |      |          |  |             |   |

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

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

### Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                                                                                                                                           |                            |  |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--|
| Id             | 2014001                                                                                                                                                                                   |                            |  |
| Navn           | Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027                                                                                                                                        |                            |  |
| Plantype       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                                                   |                            |  |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                                                 |                            |  |
| Ikrafttredelse | 03.09.2015                                                                                                                                                                                |                            |  |
| Bestemmelser   | - <a href="https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf">https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf</a> |                            |  |
| Delarealer     | Delareal                                                                                                                                                                                  | 1 141 m <sup>2</sup>       |  |
|                | KPHensynsonenavn                                                                                                                                                                          | H210_1                     |  |
|                | KPStøy                                                                                                                                                                                    | Rød sone iht. T-1442       |  |
|                | Delareal                                                                                                                                                                                  | 2 775 m <sup>2</sup>       |  |
|                | Arealbruk                                                                                                                                                                                 | Boligbebyggelse, Nåværende |  |
|                | Områdenavn                                                                                                                                                                                | B                          |  |
|                | Delareal                                                                                                                                                                                  | 723 m <sup>2</sup>         |  |
|                | KPHensynsonenavn                                                                                                                                                                          | H220_1                     |  |
|                | KPStøy                                                                                                                                                                                    | Gul sone iht. T-1442       |  |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                        |                                                                                                                                                                         |                      |  |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--|
| <b>Id</b>              | 1963007                                                                                                                                                                 |                      |  |
| <b>Navn</b>            | Sortland bygningsdistrikt                                                                                                                                               |                      |  |
| <b>Plantype</b>        | Eldre reguleringsplan                                                                                                                                                   |                      |  |
| <b>Status</b>          | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                               |                      |  |
| <b>Ikraftttredelse</b> | 29.11.1963                                                                                                                                                              |                      |  |
| <b>Bestemmelser</b>    | - <a href="https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/121/RP_1870_007_bestemmelsen.pdf">https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/121/RP_1870_007_bestemmelsen.pdf</a> |                      |  |
| <b>Delarealer</b>      | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                         | 157 m <sup>2</sup>   |  |
|                        | <b>Formål</b>                                                                                                                                                           | Kjørevei             |  |
|                        | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                         | 2 605 m <sup>2</sup> |  |
|                        | <b>Formål</b>                                                                                                                                                           | Boliger              |  |

|                        |                                                                                                                                                         |                   |  |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|
| <b>Id</b>              | 2002183                                                                                                                                                 |                   |  |
| <b>Navn</b>            | Natsteinøyra                                                                                                                                            |                   |  |
| <b>Plantype</b>        | Eldre reguleringsplan                                                                                                                                   |                   |  |
| <b>Status</b>          | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                               |                   |  |
| <b>Ikraftttredelse</b> | 24.10.2002                                                                                                                                              |                   |  |
| <b>Bestemmelser</b>    | - <a href="https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/294/Nastein%c3%b8yra.pdf">https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/294/Nastein%c3%b8yra.pdf</a> |                   |  |
| <b>Delarealer</b>      | <b>Delareal</b>                                                                                                                                         | 14 m <sup>2</sup> |  |
|                        | <b>Formål</b>                                                                                                                                           | Gate m/fortau     |  |
|                        | <b>Feltnavn</b>                                                                                                                                         | T4                |  |

# Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

# Kommuneplanens arealdel

## Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

### AREALFORMÅL

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG

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

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

#### GRØNNSTRUKTUR

|                                |        |  |        |             |           |  |        |             |            |
|--------------------------------|--------|--|--------|-------------|-----------|--|--------|-------------|------------|
| 3. Grønnstruktur               | (3000) |  |        |             |           |  |        |             |            |
| Grønnstruktur                  | 3001   |  | 99FF99 | 153-255-153 | 40-0-40-0 |  | 66CC66 | 102-204-102 | 40-0-40-20 |
| Naturområde                    | 3020   |  |        |             |           |  |        |             |            |
| Turdrag                        | 3030   |  |        |             |           |  |        |             |            |
| Frnområde                      | 3040   |  |        |             |           |  |        |             |            |
| Park                           | 3050   |  |        |             |           |  |        |             |            |
| Kombinerte grønnstrukturformål | 3800   |  | 99FF99 | 153-255-153 | 40-0-40-0 |  | 669966 | 102-204-102 | 40-0-40-20 |
|                                |        |  | FFFFFF | 255-255-255 | 0-0-0-0   |  | FFFFFF | 255-255-255 | 0-0-0-0    |

#### FORSVARET

|                             |        |  |        |             |           |  |        |             |           |
|-----------------------------|--------|--|--------|-------------|-----------|--|--------|-------------|-----------|
| 4. Forsvaret                | (4000) |  |        |             |           |  |        |             |           |
| Forsvaret                   | 4001   |  | CCCC99 | 204-204-153 | 0-0-20-20 |  | 999966 | 153-153-102 | 0-0-20-40 |
| Ulike typer militære formål | 4010   |  |        |             |           |  |        |             |           |
| Skyltefelt/øvingområde      | 4020   |  |        |             |           |  |        |             |           |
| Foretningsleir              | 4030   |  |        |             |           |  |        |             |           |
| Kombinerte militære formål  | 4800   |  | CCCC99 | 204-204-153 | 0-0-20-20 |  | 999966 | 153-153-102 | 0-0-20-40 |
|                             |        |  | FFFFFF | 255-255-255 | 0-0-0-0   |  | FFFFFF | 255-255-255 | 0-0-0-0   |

#### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

|                                                                                                                                          |        |  |        |             |           |  |        |             |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--|--------|-------------|-----------|--|--------|-------------|-----------|
| 5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift                                                                                    | (5000) |  |        |             |           |  |        |             |           |
| LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsdrift tilknyttet næringsvirksomhet basert på gardens reiselagsrunnlag | 5100   |  | CCFF99 | 204-255-153 | 20-0-40-0 |  | 99FF66 | 153-255-102 | 40-0-60-0 |
| LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.                                                                       | 5200   |  | CCFFCC | 204-255-204 | 20-0-20-0 |  | 33FF99 | 51-255-153  | 80-0-40-0 |
| Spredt boligbebyggelse                                                                                                                   | 5210   |  |        |             |           |  |        |             |           |
| Spredt fritidsbebyggelse                                                                                                                 | 5220   |  |        |             |           |  |        |             |           |
| Spredt næringsbebyggelse                                                                                                                 | 5230   |  |        |             |           |  |        |             |           |

#### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

|                                                                          |        |  |        |             |           |  |        |             |            |
|--------------------------------------------------------------------------|--------|--|--------|-------------|-----------|--|--------|-------------|------------|
| 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone            | (6000) |  |        |             |           |  |        |             |            |
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone                | 6001   |  | CCFFFF | 204-255-255 | 20-0-0-0  |  | 66FFFF | 102-255-255 | 60-0-0-0   |
| Ferdseil                                                                 | 6100   |  | 66CCFF | 102-204-255 | 60-20-0-0 |  | 0099CC | 0-153-204   | 80-20-0-20 |
| Farleder                                                                 | 6200   |  |        |             |           |  |        |             |            |
| Småbåthavn                                                               | 6230   |  |        |             |           |  |        |             |            |
| Fiske                                                                    | 6300   |  | 6699FF | 102-153-255 | 60-40-0-0 |  | 66FFFF | 102-102-255 | 60-60-0-0  |
| Akvakultur                                                               | 6400   |  | FFCCFF | 255-204-255 | 0-20-0-0  |  | CC99CC | 204-153-204 | 0-20-0-20  |
| Drikkevann                                                               | 6500   |  | 99CCFF | 153-204-255 | 40-20-0-0 |  | 3399FF | 51-153-255  | 80-40-0-0  |
| Naturområde                                                              | 6600   |  | 99FFFF | 153-255-255 | 40-0-0-0  |  | 00DFFF | 0-236-236   | 93-0-0-7   |
| Friluftsområde                                                           | 6700   |  |        |             |           |  |        |             |            |
| Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone | 6800   |  | CCFFFF | 204-255-255 | 20-0-0-0  |  | 66FFFF | 102-255-255 | 60-0-0-0   |
|                                                                          |        |  | FFFFFF | 255-255-255 | 0-0-0-0   |  | FFFFFF | 255-255-255 | 0-0-0-0    |

1) Bredde på strepen i square er 2,5

### HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

#### FLATER

| Flater<br>Objekttype/Egenskap                 | SOSI-kode                              | Flatesignatur, nåværende | Flatesignatur, nytt | Anmerking                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| KpFareSone                                    | 310, 320, 330, 350, 360, 370, 380, 390 |                          |                     | FF0000, Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4, linjetykkelse, 0,5. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring         |
| KpSikringSone                                 | 110, 120, 130, 140, 190                |                          |                     | 000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15.                                                                                               |
| KpStøySone                                    | 210, 220, 230, 290                     |                          |                     | Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring                                                                              |
| KpInfrastrukturSone                           | 410, 430, 440, 450                     |                          |                     |                                                                                                                                                            |
| KpGjennomføringSone                           | 810, 820, 830                          |                          |                     |                                                                                                                                                            |
| KpAngittHensynSone                            | 510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580 |                          |                     | 000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring                                       |
| KpBåndleggingSone                             | 710, 720, 730, 740, 750                |                          |                     | 000000/FF0000,svart/rød. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring |
| (Arealst 1 og 2)                              |                                        |                          |                     |                                                                                                                                                            |
| KpDetaljeringsSone (Videreføring av reg.plan) | 910                                    |                          |                     | 000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Hvit. Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring                           |
| Små flater, alle hensyns-soner                |                                        |                          |                     | Bruk farge, skravurtype og vinkel som angitt på hensynssonene, men reduser avstand mellom linjene til det halve.                                           |

#### LINJESYMBOL

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

| Linjesymbol                           |           | Symbol-beskrivelse |      |         |                |      |      |      | Nåværende                                         |             |           | Nytt                    |             |           |
|---------------------------------------|-----------|--------------------|------|---------|----------------|------|------|------|---------------------------------------------------|-------------|-----------|-------------------------|-------------|-----------|
|                                       |           | Lengde (mm)        |      |         | Mellomrom (mm) |      |      |      | Farge RGB 0-0-0 (svart) hvis ikke annet er angitt |             |           | Farge RGB 255-0-0 (rød) |             |           |
|                                       |           | Vertniv            |      | Vertniv |                |      |      |      | Vertniv                                           |             | Vertniv   |                         |             |           |
|                                       | SOSI-kode | Tykkelse (mm)      | 1    | 2       | 3              | 1    | 2    | 3    | Tunnell 1                                         | På bakken 2 | Bro mv. 3 | Tunnell 1               | På bakken 2 | Bro mv. 3 |
| KpSamferdselLinje/<br>..TYPESAMFLINJE |           |                    |      |         |                |      |      |      |                                                   |             |           |                         |             |           |
| Fjernveg                              | 1121      | 0,40               | 2,5  |         | 3,6            | 1,8  |      | 1,5  |                                                   |             |           |                         |             |           |
| Hovedveg                              | 1122      | 0,35               | 1,8  |         | 2,7            | 1,2  |      | 0,9  |                                                   |             |           |                         |             |           |
| Samleveg                              | 1124      | 0,25               | 1,2  |         | 1,7            | 0,55 |      | 0,45 |                                                   |             |           |                         |             |           |
| Adkomstveg                            | 1125      | 0,20               | 0,5  |         | 0,8            | 0,25 |      | 0,25 |                                                   |             |           |                         |             |           |
| Gang/sykkelveg                        | 1130      | (Ø) 0,20           |      |         |                | 1    | 0,4  | 0,7  |                                                   |             |           |                         |             |           |
| Sykkelveg                             | 1131      | (Ø) 0,20           |      |         |                | 1    | 0,4  | 0,7  |                                                   |             |           |                         |             |           |
| Gangveg                               | 1132      | 0,15               | 0,25 | 0,35    | 0,25           | 0,25 | 0,35 | 0,4  |                                                   |             |           |                         |             |           |
| Turvegturdrag                         | 1140      | 0,15               | 0,5  | 0,7     | 0,5            | 0,35 | 0,5  | 0,5  |                                                   |             |           |                         |             |           |
| Skitrekk <sup>1)</sup>                | 1143      | 0,10               |      |         |                |      |      | 0,3  |                                                   |             |           |                         |             |           |
| Jernbane                              | 1151      | 0,25               | 1,2  |         | 1,5            | 0,5  |      | 0,4  |                                                   |             |           |                         |             |           |
| Sporveg                               | 1152      | 0,20               | 0,6  |         | 1,0            | 0,3  |      | 0,5  |                                                   |             |           |                         |             |           |
| Taubane <sup>1)</sup>                 | 1155      | 0,20               |      |         |                |      |      |      |                                                   |             |           |                         |             |           |
| Kollektivtrase                        | 1156      | 0,20               | 1    | 1,3     | 0,7            | 0,4  | 0,4  | 0,7  |                                                   |             |           |                         |             |           |
| Skipssled                             | 1161      | 0,3                |      | 0,8     |                |      | 0,5  |      |                                                   |             |           |                         |             |           |
| Småbåttled                            | 1162      | 0,2                |      | 0,5     |                | 0,4  |      |      |                                                   |             |           |                         |             |           |
| Motorferdsel i utmark                 | 1163      | 0,4                |      | 0,3     |                |      | 1    |      |                                                   |             |           |                         |             |           |

|                                                                                           |      |      |  |     |  |  |     |  |  |                 |  |  |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|--|-----|--|--|-----|--|--|-----------------|--|--|--|--|
| KpJuridiskLinje/..KPUURLINJE                                                              |      |      |  |     |  |  |     |  |  |                 |  |  |  |  |
| Byggegrense                                                                               | 1111 | 0,35 |  | 2,0 |  |  | 2,0 |  |  | RGB 153-153-153 |  |  |  |  |
| Forbudsgrense sjø                                                                         | 1112 | 0,35 |  | 2,0 |  |  | 2,0 |  |  | RGB 153-153-153 |  |  |  |  |
| Forbudsgrense vassdrag                                                                    | 1113 | 0,35 |  | 2,0 |  |  | 2,0 |  |  | RGB 153-153-153 |  |  |  |  |
| Strandlinje sjø                                                                           | 1160 | 0,35 |  | 5,0 |  |  | 2,0 |  |  | RGB 153-153-153 |  |  |  |  |
| Strandlinje vassdrag                                                                      | 1161 | 0,35 |  | 5,0 |  |  | 2,0 |  |  | RGB 153-153-153 |  |  |  |  |
| Midtlinje vassdrag                                                                        | 1162 | 0,15 |  | 4,0 |  |  | 2,0 |  |  |                 |  |  |  |  |
| Markagrense (gjelder kun lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven)) | 1163 | 0,35 |  | 5,0 |  |  | 2,0 |  |  | RGB 0-153-0     |  |  |  |  |

|                                                 |      |      |  |     |  |  |     |  |  |  |  |  |  |  |
|-------------------------------------------------|------|------|--|-----|--|--|-----|--|--|--|--|--|--|--|
| KpInfrastrukturLinje/<br>..KPINFRASTRUKTURLINJE |      |      |  |     |  |  |     |  |  |  |  |  |  |  |
| Vann                                            | 1165 | 0,1  |  | 2,0 |  |  | 1,0 |  |  |  |  |  |  |  |
| Avløp                                           | 1166 | 0,1  |  | 2,5 |  |  | 0,5 |  |  |  |  |  |  |  |
| Kraftledning                                    | 1167 | 0,25 |  | 3,0 |  |  | 1,5 |  |  |  |  |  |  |  |
| Overvannstrasé                                  | 1168 | 0,1  |  | 2,0 |  |  | 0,5 |  |  |  |  |  |  |  |



# Årsmøte våre 2025

## Referat for Sameiet Strandgata 59 B-M

Sted: Strandgata 59L

Dato: 29. april 2025

Kl. 19.30

Sted: Teknisk bureau AS (Strandgata 60)

### SAKER TIL ÅRSMØTE:

#### 1) Opprop:

Til stede: Stian Tøllefsen (59C), Maria Rodicheva/Zdravko Tripic (59D), Solveig Olsen (59H), Rekwet Dana Ali (59I), May Stine Coucheron (59L) og Arild Heimgard/Evy Heimgard (59M). Stan Tøllefsen stiller på vegne av May Åsta Hagan (59G).

Ikke til stede: Berit Schei (59B), Ahmad A. Mohammadi (59E/59J), Anders Kåre Nilsen (59F), og Daniel Moen (59K).

#### 2) Godkjenning av innkalling og dagsorden:

Stian Tøllefsen og Zdravko Tripic.

Alle enige i saksliste og ingen motsigelse på denne.

#### 3) Valg av ordstyrer og referent:

Ordstyrer: Stian Tøllefsen

Referent: May Stine Coucheron

#### 4) Valg av styret:

Styreleder: Stian Tøllefsen (59 C)

Styremedlem: Zdravko Tripic (59 D)

Styremedlem: Arild Heimgard (59M)

Sekretær: May Stine Coucheron (59 L)

#### 5) Regnskap

Stian fører regnskapet, og betaler de utgiftene sameiet har i løpet av året. Og sjekker at alle innbetalingene fra seksjonseierne kommer inn.

- Felleskostnad: Alle seksjonseierne betaler inn hver måned
- Per dags dato har sameiet kr: 203 300 kr på konto
- Utgift brøyting 2024/2025: 47 685 kr. (Siste faktura er ikke forfalt enda).
- Forsikring: 7031 kr pr. måned
- Altibox avtalen: 7548 kr pr. måned

Avtalen med Altibox går ut i juni 2025. Årsmøtet stemmer for at vi viderefører avtalen slik den er i dag, med tre mulige pakker. Dersom seksjoner ønsker utvidet tilbud, må de selv ta kontakt med Ingolf hos Altibox. Nye eiere i sameiet kan kontakte styreleder for å få informasjon om det tilbudet vi har/viderefører.

## **6) Påminnelse om hva som er seksjonseierne sitt ansvar og hva som er sameiets ansvar**

Styret utformet i fjor et årshjul som skal benyttes av alle seksjonseierne. Dette skal brukes som et verktøy, og hjelpe oss å huske hva som normalt må gjøres i løpet av hver sesong. Hver seksjonseier får utdelt dette skriftlig.

I et sameier skiller man på vedlikeholdsplikten inne i bruksenheten og vedlikeholdsplikten for fellesarealene.

- Inne: Sameieren skal vedlikeholde sin bruksenhet, og sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre eierne. Vedlikeholdsplikten begrenser seg til de innvendige arealene.
- Fellesarealene (utvendig): Vedlikeholdet av fellesarealene er sameiets ansvar. Det kan avtales at bestemte seksjonseiere skal ha vedlikeholdsansvar for bestemte deler av fellesarealet.
- For mer detaljert oversikt kan dere lese mer på:  
<https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/sameier-og-borettslag/eierseksjoner/vedlikehold/>

## **7) Fremtidsplan for den enkelte seksjonseier i henhold til seksjonseiers ansvar, utbedringer som er planlagt for dette året**

Leveres skriftlig inn til styret innen utgangen av juni 2024. Legg i postkassen til Stian. Dette skal være utbedret innen utgang av september mnd. samme år.

Styret tar en runde i forkant av dugnaden for å se om det er ting som må utbedres på bygningene (utvendig). Samt planlegge aktiviteter for dugnaden. (Stan sjekker om mulighet for å få leid inn feiebil for en rimelig pris).

Det er rundt ti år siden bygningsmassene utvendig ble malt, og vi må planlegge for å få dette gjennomført i løpet av 2025/2026.

## **8) Trær på øvresiden mot hovedvei**

Trærne som er plantet mellom fylkesvei og muren er satt opp av Trebo og sameiet. Røttene til trærne presser nå på muren, slik at den presses ut av posisjon og blir skeiv. Det er vårt ansvar å vedlikeholde muren. Drøfting og forslag til ulike måter å gjøre dette på, men ingenting kan gjøres før vi har fått undersøkt og forhøre seg før vi bestemmer oss for en løsning. Ingenting KAN gjøres før det er lovlig. Det vi må få vite av kommunen er hva kan vi gjøre i forhold til muren, eventuelt ny mur og støyvegger. Så kan det bli ev. carporter neste steg. Stian og Ahmad ordner med en

plan og tar mål som skal med i en søknad til kommunen. Ahmad tar kontakt med kommunen.

**9) Forslag til andre ting vi vil ha gjort:**

- Reparasjon /lapping av veien: leie inn sag, og skaffe asfalt. Slik at vi kan lappe på veien.
- Trærne ved muren/parkeringsplassen: Zdravko sjekker for at vi kan fjerne trærne, og bygget opp en vegg på maks 1,6 meter. Dette må sjekkes med kommunen.
- Planlegge dugnadsdato: tirsdag 13. mai fra klokka 16.30 og utover.

Stian undersøker om det er mulig å få leid inn en maskin for å koste asfalten, dersom det ikke er altfor dyrt.

- Gressplenene, oppstart og eierskap til gressklipperne.  
På dugnaden laster alle ned app til plenklipper, og styre gir en innføring i bruken av denne.
- Diverse:  
Brøyting: at vi får brøyteselskapet til å fordele «snøhagen» ved innkjøringen nedover. Slik at «snøhaugen» ikke kommer så nært, og høy fremfor leilighet 59 H.

Stian sjekker med Reno Vest for ulike løsninger for Sameiet, for eksempel at to og to seksjoner kan gå sammen, eventuelt en felles søppeldunk for alle leilighetene for glass og metall. Forslag om å ha søppeldunker stående ved muren (parkeringsplassen), ved siden av postkassene (på nersiden).

Zdravko snekrer opp et lite overbygg over postkassene.

**Signatur:**

---

**Stian Tøllefsen**

---

**Zdravko Tripic**



plan og tar mål som skal med i en søknad til kommunen. Ahmad tar kontakt med kommunen.

**9) Forslag til andre ting vi vil ha gjort:**

- Reparasjon /lapping av veien: leie inn sag, og skaffe asfalt. Slik at vi kan lappe på veien.
- Trærne ved muren/parkeringsplassen: Zdravko sjekker for at vi kan fjerne trærne, og bygget opp en vegg på maks 1,6 meter. Dette må sjekkes med kommunen.
- Planlegge dugnadsdato: tirsdag 13. mai fra klokka 16.30 og utover.

Stian undersøker om det er mulig å få leid inn en maskin for å koste asfalten, dersom det ikke er altfor dyrt.

- Gressplenene, oppstart og eierskap til gressklipperne.  
På dugnaden laster alle ned app til plenklipper, og styre gir en innføring i bruken av denne.
- Diverse:  
Brøyting: at vi får brøyteselskapet til å fordele «snøhagen» ved innkjøringen nedover. Slik at «snøhaugen» ikke kommer så nært, og høy fremfor leilighet 59 H.

Stian sjekker med Reno Vest for ulike løsninger for Sameiet, for eksempel at to og to seksjoner kan gå sammen, eventuelt en felles søppeldunk for alle leilighetene for glass og metall. Forslag om å ha søppeldunker stående ved muren (parkeringsplassen), ved siden av postkassene (på nersiden).

Zdravko snekrer opp et lite overbygg over postkassene.

**Signatur:**

**Stian Tøllefsen**

**Zdravko Tripic**



# Sortland kommune

**Adresse:** Postboks 117, 8401 SORTLAND

**Telefon:** 76 10 90 00

Utskriftsdato: 06.01.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

|                   |                               |                 |    |                 |      |                 |  |                    |   |
|-------------------|-------------------------------|-----------------|----|-----------------|------|-----------------|--|--------------------|---|
| <b>Kommunenr.</b> | 1870                          | <b>Gårdsnr.</b> | 15 | <b>Bruksnr.</b> | 1868 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 6 |
| <b>Adresse</b>    | Strandgata 59G, 8403 SORTLAND |                 |    |                 |      |                 |  |                    |   |

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer                  | Stand | Dato | Avlesningstype |
|----------------------------|-------|------|----------------|
| Ingen treff på vannmålere. |       |      |                |

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| <b>Offentlig vann</b>      | Ja  |
| <b>Offentlig avløp</b>     | Ja  |
| <b>Privat septikanlegg</b> | Nei |

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

#### 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.

## Vedlegg til meglerbrev

### Areal og koordinater

Areal: 1 232,6

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7619886

Øst: 516909

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

| Løpenr | Nord       | Øst       | Grensemerke nedsatt i /<br>Lengde Hjelpelinjetype                 | Målemetode                                            | Nøyaktighet          | Radius |
|--------|------------|-----------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------|--------|
| 1      | 7619855,18 | 516985,17 | Ikke spesifisert Umerket<br>92,31 Ikke hjelpelinje                | 10 Terrengmålt                                        | 10                   |        |
| 2      | 7619886,01 | 516898,16 | Ikke spesifisert Umerket<br>45,10 Ikke hjelpelinje                | 82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm         | 20                   |        |
| 3      | 7619901,08 | 516855,65 | Ikke spesifisert Geometrisk hjelpepunkt<br>25,49 Ikke hjelpelinje | 99 Ukjent                                             | Ingen<br>nøyaktighet |        |
| 4      | 7619909,60 | 516831,63 | Ikke spesifisert Geometrisk hjelpepunkt<br>7,68 Ikke hjelpelinje  | 99 Ukjent                                             | Ingen<br>nøyaktighet |        |
| 5      | 7619917,19 | 516832,83 | Ikke spesifisert Geometrisk hjelpepunkt<br>17,05 Ikke hjelpelinje | 10 Terrengmålt                                        | 13                   |        |
| 6      | 7619911,49 | 516848,90 | Ikke spesifisert Geometrisk hjelpepunkt<br>59,95 Ikke hjelpelinje | 10 Terrengmålt                                        | 13                   |        |
| 7      | 7619891,46 | 516905,41 | Ikke spesifisert Umerket<br>27,11 Ikke hjelpelinje                | 55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi | 58                   |        |
| 8      | 7619882,41 | 516930,97 | Ikke spesifisert Umerket<br>59,09 Ikke hjelpelinje                | 10 Terrengmålt                                        | 10                   |        |
| 9      | 7619862,67 | 516986,66 | Ikke spesifisert Umerket<br>7,64 Ikke hjelpelinje                 | 10 Terrengmålt                                        | 10                   |        |



Vedtatt 21/6 1963.

Reguleringsvedtekter  
til  
reguleringsplan for Sortland bygningsdistrikt

-----0-----

§ 1.

Byplanen foreligger utarbeidet i målestokk 1 : 2000, der det innenfor den viste begrensningsslinje er tegnet inn det regulerte vei- og gatenett, samt redegjort for plassering av offentlige plasser (torg, buss-stasjon, ferge, kai perkering m.v.) offentlige bygg, foruten tomtedeler i nye boligområder.

§ 2.

I de etterfølgende paragrafer er vedtektene differensiert

1:

- A. Forretningsstrøk.
- B. Boligstrøk.
- C. Industristrøk.
- D. Fellesbestemmelser.

A. FORRETNINGSSTRØK.

§ 3.

Bygningene skal føres opp med vegger og etasjeskiller av brannfast materiale.

§ 4.

1. Bebyggelsen kan innredes til forretninger, kontorer, lager og servisebedrifter.
2. Formål som antas å ville medføre ulemper for naboene kan bygningsrådet henwise til industristrøk.
3. Nødvendige tjeneste-leiligheter kan bygningsrådet tillate innredet.

§ 5.

1. Kvartalene er i planen regulert med ytre byggelinjer uten detaljplan for bebyggelsen.
- 2a. De regulerte byggelinjer som samtidig er gatelinjer, er å betrakte som ytre begrensning for bebyggelsen som for øvrig kan legges til rette på den måte som er mest tjenlig for det enkelte og de tilgrensende kvartaler.
- 2b. Byggelinjen langs østre side av riksvegen skal være minst 15,0 m. fra vegens midtlinje.
3. Det tillates ikke bygget høyere enn 2 etasjer uten innredet loft.
4. Utnyttelsesgraden for det enkelte kvartal (forholdet mellom brutto gulvareal over terreng og kvartalets areal regnet til gatemidte eller maks. 10,0 m. fra byggelinjen) skal ikke overstige 1,0.
5. Grunneierne skal for at det på egen grunn etableres gunstige forhold for varetransport ved av- og pålasting, samt garasje- og parkeringsplass for det antall biler som bygningsrådet bestemmer.

6. Selv om bygningsrådet kan tillate at en grunneier i første omgang bare går til delvis utbygging av sin eiendom, må det sendes inn byggemelding med tegninger for hele den prosjektert bygningsmasse på eiendommen.
7. Bygningsrådet kan når særlige grunner taler for det, dispensere fra denne vedtekts pkt.3 og 4.

B. BOLIGSTRØK.

§ 6.

1. Bebyggelsen skal være åpen med bolighus på maks. 2. etasjer og uthus, garasjer eller fløybygg i 1. etasje.
2. Bolighus skal legges minst 10,0 m. fra regulert gatelinje.
3. Garasje eller uthus skal legges minst 5,0 m. fra regulert gatelinje når det bygges som fløy til hovedhuset, ellers minst 10,0 m. fra gatelinjen.

§ 7.

1. Boligareale (brutto gulvareal ekskl. kjeller, loft, uthus og garasje) må ikke overstige 15 % av netto tomtareal.
2. For 2. etasjes hus tillates ikke loft eller kjeller utnyttet til bolig.
3. Gesimshøyden skal være maksimum 6,5 m. og 4 m. for henholdsvis 2. etasjes hus.
4. Arealet av uthus eller garasje må ikke overstige 35 m<sup>2</sup>.

§ 8.

1. Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet dispensere fra den viste tomtedeling.
2. Over 2 naboeiendommer kan bygningsrådet tillate oppført dobbelthus, vertikalt delt i eiendomsgrensen uten brannvegg når dette for øvrig ikke strider mot bygningsloven, forskriftene eller disse vedtekter.

§ 9.

Innredning av lokaler til annet formål enn bolig kan ikke tillates av bygningsrådet bare når det ikke medfører ulemper for naboene og når særlig forhold taler for det.

C. INDUSTRISTRØK.

§ 10.

Bebyggelsen skal føres opp med vegger og etasjeskillere av brannfast materiale.

§ 11.

1. Bebyggelsen kan innredes til industri og servisebedrifter, lager og kontorer.
2. Bedrifter som antas å ville medføre ulemper for naboene, kan bygningsrådet henvise til bestemte deler av det regulerte industri-~~areal~~ -areal.
3. Boligbygg tillates ikke. Bygningsrådet kan unntaksvis tillate tjenesteboliger innredet, etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 12.

Hvor det i planen er vist plasser eller isolasjonsbelter kan disse ikke bebygges.

§ 13.

1. Kvartaler med eksisterende tomtedelingen og bebyggelser er i planen regulert med ytre byggelinjer uten detaljplan for bebyggelsen.
2. Innenfor nye industristrøk kan arealet deles etter de enkelte bedrifters behov, etter grensen som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellen skal ha mest mulig regelmessig form.
3. Det regulerte byggelinjer er å betrakte som ytre begrensningsslinjer for bebyggelsen, som for øvrig kan legges til rette på den måte som bygningsrådet finner mest mulig tjenlig for strøket.

§ 14.

1. Bygningsrådet avgjør i hvert enkelt tilfelle hvor grensen for bygghøyde og utnyttingsgrad for tomten skal settes. Byggehøyde på maks. 2 etasjer kan bygningsrådet dispensere fra i særlige tilfeller.
2. Grunneierene skal sørge for at det på egen grunn etableres gunstige forhold for varetransport, av- og pålasting, samt garasje - og parkeringsplass for det antall biler som bygningsrådet bestemmer.

§ 15.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjennes såvel gjerdenes plassering som høyden, konstruksjonen og fargen.

D. FELLESBESTEMMELSER.

§ 16.

Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom o.s.v. må gis en tiltalende utformning og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser uthus, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.

§ 17.

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet eller strøket i sin helhet før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.
2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngravler, som etter bygningsrådet - rådets skjønn blir stående synlig mer enn ett år.

§ 18.

1. Bygningene skal ordinært ha sadeltak der takvinkelen ikke må overstige 30 gr.
2. Fra bestemmelsen i pkt. 1, kan bygningsrådet gjøre unntak hvor særlige grunner taler for det.
3. Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppført bare hvor bygningsrådet gir sitt samtykke. Innredning av enkeltrom på loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis innenfor rammen av bygningslovens § 114 pkt. 2, etter at brannstyres og helserådets uttalelser er innhentet på forhånd i hvert enkelt tilfelle. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten, unntatt takluker, tillates ikke.



4. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabo-  
grense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når  
det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst  
erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to  
eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til  
nabogrense. Slik plassering av bygningene kan også bestem-  
mes av bygningsrådet.

§ 19.

1. For offentlige bygninger innenfor områdene A, B og C gjelder  
ikke bestemmelsene om etasjetall når bygningene føres opp  
av brannfaste materialer.
2. For offentlige bygninger på tomter som er regulert åpent  
i parkmessige omgivelser, tar bygningsrådet i hvert enkelt  
tilfelle standpunkt til tomtens begrensnings og bebyggelsens  
karakter og volum.

§ 20.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelsen  
ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling,  
og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utformning.

§ 21.

1. Ved bygninger i gatelinjer tillates ikke fremspringende  
trapper.
2. Gjerdens høyde, utførelse og farge skal godkjennes av  
bygningsrådet.

§ 22.

Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 23.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i  
bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet  
til anvendelse.

§ 24.

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved  
private servitutter å etablere forhold som strider mot disse  
vedtekter.

---

Sortland, 3. des. 1963.



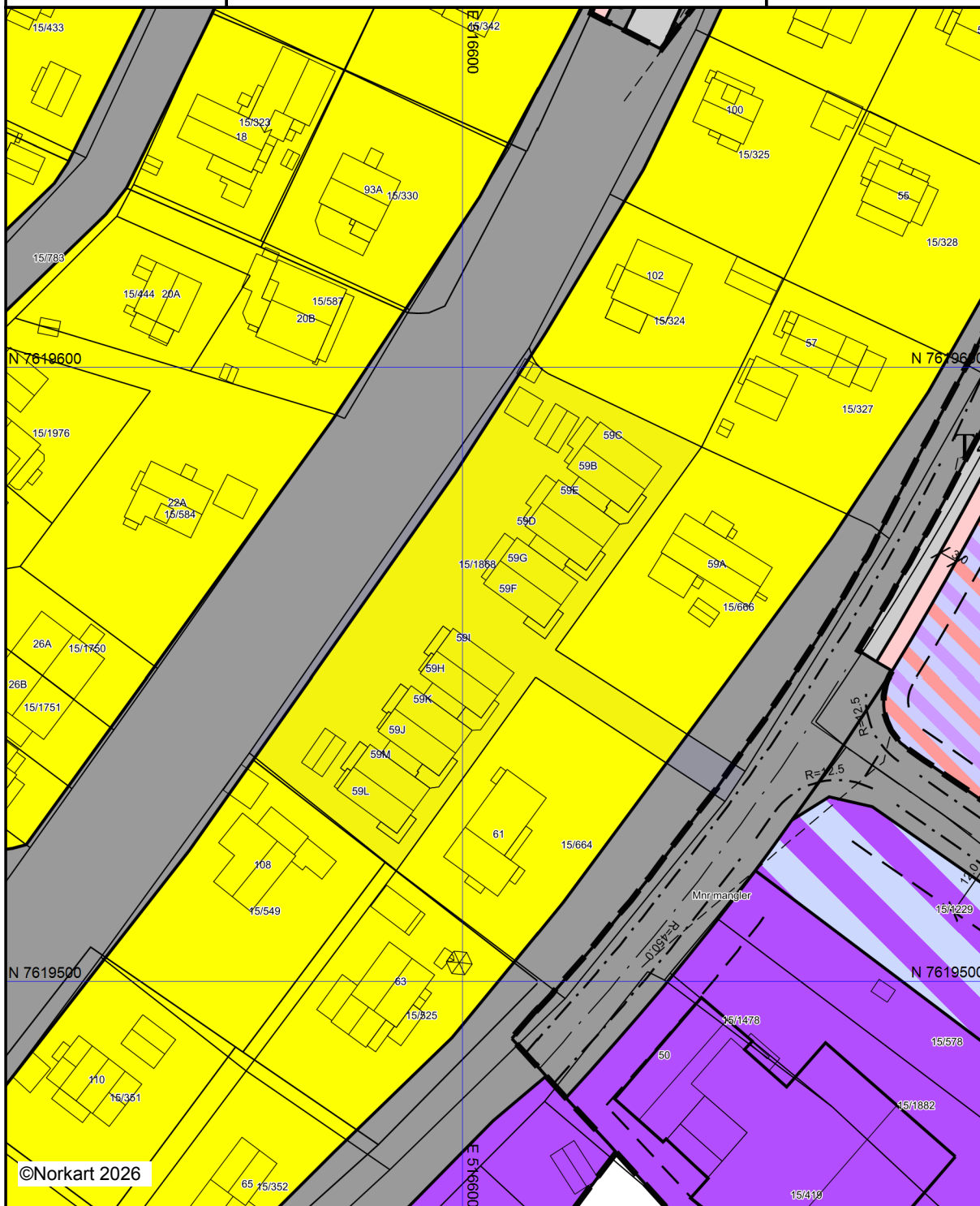
Sortland kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 15/1868/0/6  
Adresse: Strandgata 59G  
Dato: 06.01.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-33



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

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*

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

### *Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.*

-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Skipsled

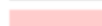
### *Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*

-  Forretning/Industri

### *Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*

-  Forretning/kontor/tjenesteyting

### *Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal

### *Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12*

-  Sikringsone - Frisikt

### *Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*

-  Sikringsonegrense

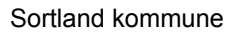
### *Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje

- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius





Eiendom: 15/1868/0/6  
Adresse: Strandgata 59G  
Utskriftsdato: 06.01.2026  
Målestokk: 1:1000



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

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

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

**Tegnforklaring**



Vi vil være nærmere havet  
Vi vil ha en fin trapp  
Havet er for alle  
Kan vi lage et underhavs-  
akvarium?



det er midnattsol hele året  
hvis du bare ser godt nok etter



## Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027

# Bestemmelser

Behandling i formannskapet 27.08.15



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

**Vedlegg:**

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

**Innhold**

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

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



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

# 1 Generelle bestemmelser

## Planens formål

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

## 1.1 Plankrav

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

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

## 1.2 Planer som oppheves

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

## 1.3 Krav til nye reguleringsplaner

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



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

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

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



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

## 2 Bebyggelse og anlegg

### 2.1 Generelle bestemmelser og rekkefølgekrav

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

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

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



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

## 2.2 Boligbebyggelse

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

| Bestemmelser                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Beskrivelse/forklaring                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>omgivelsene?</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Det tillates maks en BYA på 30 %, bruksareal inkludert garasje.</li> <li>4. Følgende må være ivaretatt i henhold til gjeldende bestemmelser: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Atkomstforhold</li> <li>• Vann og avløpsforhold</li> <li>• Lekeareal, skoleveg</li> <li>• Parkering</li> </ul> </li> <li>5. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng og eksisterende bebyggelse i høyde og størrelse.</li> <li>6. Det skal dokumenteres at ny bebyggelse ikke tar betraktelig kvalitet fra eksisterende bebyggelse. Dette skal minimum dokumenteres med: sol/skyggediagram og snitt som viser ny og eks bebyggelse i terrenget.</li> <li>7. Over 4 boenheter krever alltid regulering.</li> </ol> |                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>2.2.4 Eksisterende boligområder som ikke skal fortettes.</b></p> <p>Følgende områdene er avsatt med hensynssoner i plankartet:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) I Parkveien mellom Skolegata og Nordre Frydenlund, vist med skravur hensynssone, skal det ikke fortettes med nye boenheter. Ved oppføring av tilbygg/garasje og lignende skal områdets bebyggelsesstruktur og historiske karakter bevares. Ny bebyggelse skal underordne seg eksisterende boligbebyggelse.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>2.2.5 Arealkrav, boligtomter</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Eneboligtomter maks. 1000m<sup>2</sup>.</li> <li>b) Tomt til vertikaldelt bolig min. 300 m<sup>2</sup>.</li> <li>c) Ved evt. avvik (dispensasjon) skal bla den helhetlige løsningen på tomte vurderes i forhold til uteoppholdsarealer (lek, solforhold), parkeringskapasitet med mer.</li> </ol> <p>Jf pbl § 11-9, pkt 5</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p><b>Tomtestørrelse</b></p> <p>Intensjonen med bestemmelsen er å sikre at tomter ikke blir uhensiktsmessig små i forhold til formålet og samtidig sikre at arealene utnyttes mest mulig effektivt.</p> |



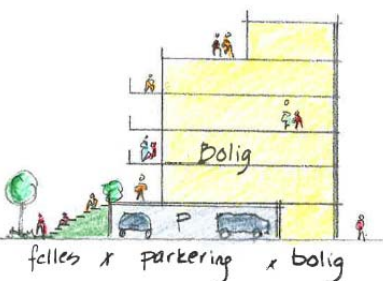
| Bestemmelser                                                                                                                                                                                                                                                                                              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

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

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



## 2.3 Sentrumsformål

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

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

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



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

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

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



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

## 2.4 Sjøfronten

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

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

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



## 2.5 Offentlig og privat tjenesteyting

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

## 2.6 Grav- og urnelunder

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

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

## 2.7 Fritids- og turistformål

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

## 2.8 Råstoffutvinning

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

## 2.9 Nærings- og forretningsområder

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



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

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

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

Illustrasjon til N01-N02 – med buffersone mot Selneselva .



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

## 2.10 Kombinerte områder

| Bestemmelser                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Beskrivelse/forkl. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <p><b>2.10.1 Generelle bestemmelser:</b></p> <p>Alle bestemmelsene i 2.9.1 gjelder uavkortet for de kombinerte områder.</p> <p><u>For storhandel gjelder følgende:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Virksomheten skal ha et bruksareal for forretning på 1500m<sup>2</sup> – 3000m<sup>2</sup>. (Det tillates ikke forretninger under 1500m<sup>2</sup>)</li> <li>b) Forretninger skal ha en markedsdekning ut over kommunegrensen.</li> <li>c) Varegrupper som ikke tillates: dagligvare (52.11), vin og brennevin (52.251)</li> <li>d) Varegrupper som ikke skal utgjøre mer enn til sammen 30% av den totale omsetningen: klær (52.42), sko og lærvarer (52.43), fritidsutstyr, spill og leker (52.483), jernvare og glass (52.46)</li> <li>e) Det tillates kun etablering av 2 storhandelskonsept totalt sett utenfor sentrum i planperioden.</li> <li>f) Etableringen skal ikke ha negativ effekt på byutviklingen. Dette skal dokumenteres i analyse.</li> <li>g) Det skal dokumenteres tilgjengelighet for gående/syklende, trafiksikkerhet, kapasitet på veinettet og miljøvirkningen av økt</li> </ul> |                    |

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



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

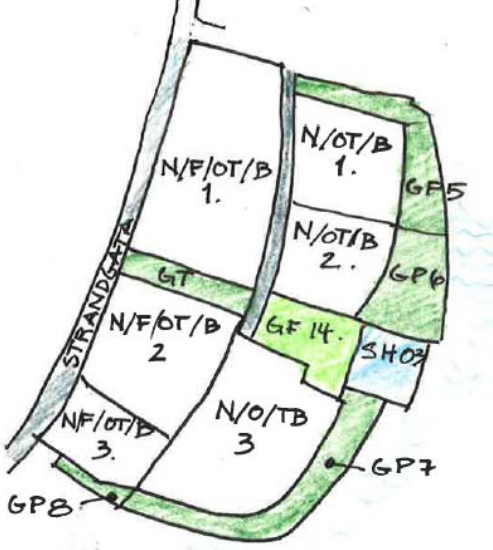
| Bestemmelser                                                                                                                                                                                                                                                                                              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

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

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



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

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

## Idrettsanlegg

| Bestemmelser                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Beskrivelse/forklaring                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>2.10.4 IO1 Skianlegg</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Område IO1 kan nyttes til skistadion og skileikanlegg.</li> <li>b) Det skal utarbeides en helhetlig plan for området, før tiltak igangsettes.</li> <li>c) Det kan tillates mindre terrengarronderinger.</li> <li>d) Det kan tillates bygninger og installasjoner som tribuneanlegg, tidtakerbu/varmestue/ toalett o.l. Bygningsmassen skal være av permanent karakter og framstå som en samlet enhet. Det skal legges opp til flerbruk.</li> <li>e) Før området opparbeides skal det være etablert planfri gangadkomst fra Vestmarka boligområde.</li> </ul> | <p>Anlegget skal ikke være til vesentlig hinder for dyr på beite i sommerhalvåret.</p> <p>Etablering av anlegget forutsetter utvidelse av parkering. Ved store arrangementer bør det legges opp til samarbeid med campingplass for å løse parkeringsbehovet.</p> <p>Flerbruk kan f.eks. være asfaltert rulleskiløypetrasé som er universelt utformet.</p> |
| <p><b>2.10.5 IO2 Sortland idrettspark</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Område IO2 kan nyttes til idrettshaller og andre typer idrettsanlegg samt parkeringsplass.</li> <li>b) Det skal utarbeides en felles detaljreguleringsplan for IO2 og GF 13.</li> <li>c) IO2, GF 13 og eksisterende idrettsanlegg skal sammen tilfredsstille kravene til sentralt lekefelt</li> <li>d) Parkering forutsettes løst på stor felles parkeringsplass innenfor IO2, med adkomst fra Kong Øysteins vei og Bjørklundveien/ Fagerlundveien. Ny og eksisterende parkeringsplass i idrettsparken skal kunne sambrukes.</li> </ul>           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

### 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

#### 3.1 Kraftforsyning, telekommunikasjonsanlegg mm

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



## 3.2 Veg, vann og avløp

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

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

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

## 4 Grønnstruktur

### 4.1 Grønnstruktur. Turdrag, friområder og parker

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

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



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

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

## 4.2 Turløyper, skileikanlegg mm

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

## 4.3 Sortlandsmarka

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

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

### 5.1 Generelt om LNF/LNFR

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



## 6 Sjø, vassdrag og strandsone

### 6.1 Områder i og langs vassdrag

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

### 6.2 Områder i og langs sjø

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

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

## 7 Hensynssoner

### 7.1 Sikrings-, støy- og faresoner

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

### Sone med særlig hensyn

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

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

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



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

## 7.2 Sone for båndlegging

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

## Vedlegg 1: Reguleringsplaner som skal oppheves

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

# Strandgata 59G

Nabolaget Nattland/Lykketreff - vurdert av 22 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Lamarka<br>Linje 754        | 4 min<br>0.3 km |
| Stokmarknes lufthavn Skagen | 17 min          |
| Svolvær lufthavn Helle      | 1 t 29 min      |

## Skoler

|                                                            |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| Lamarka skole (1-7 kl.)<br>235 elever, 15 klasser          | 14 min<br>1.2 km |
| Sortland barneskole (1-7 kl.)<br>306 elever, 20 klasser    | 17 min<br>1.4 km |
| Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)<br>424 elever, 30 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| Sortland videregående skole<br>650 elever, 32 klasser      | 16 min<br>1.4 km |
| Sortland videregående skole - Filial K...                  | 7 min            |

## Ladepunkt for el-bil

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Bjørklundveien 4       | 7 min |
| PWR UP - Coop Sortland | 8 min |

«Vokste opp her, og trives med naboene. Kort vei til alt. Liten koselig by»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100

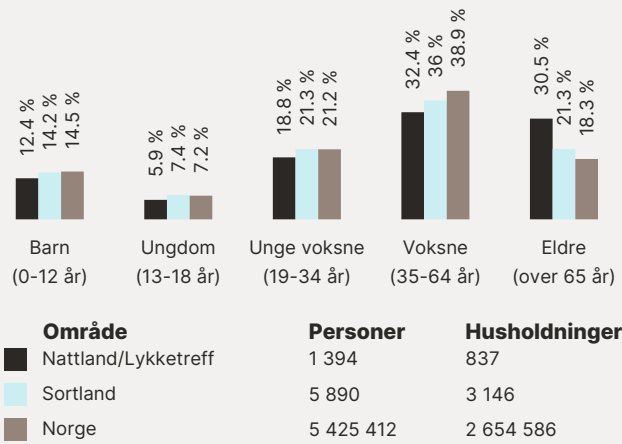


Kvalitet på skolene  
Bra 68/100



Naboskapet  
Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                          |                 |
|------------------------------------------|-----------------|
| Lykketreff barnehage (1-5 år)<br>33 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år)<br>10 barn | 9 min<br>0.8 km |
| Blåfjell barnehage (0-5 år)<br>58 barn   | 12 min<br>1 km  |

## Dagligvare

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Kiwi Lykketreff<br>PostNord | 6 min<br>0.6 km |
| Coop Extra Sortland         | 8 min           |

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 92/100



Gateparkering  
Lett 81/100



Støynivået  
Lite støynivå 81/100

Sport

- 

Sortland idrettspark  
Fotball, friidrett

10 min   
0.8 km
- 

Blåbyhallen Sortland  
Friidrett

11 min   
0.9 km
- 

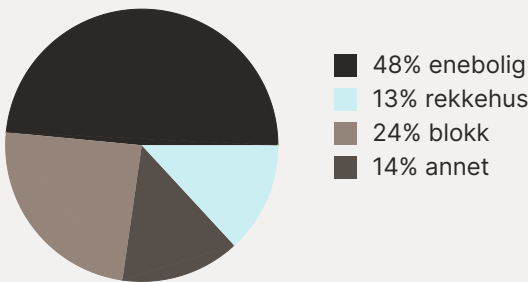
Frisk Sortland

11 min 
- 

Feel24 Kjøpmannsgata

11 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

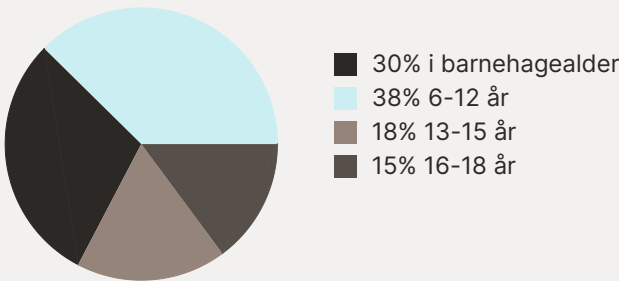
Sortland Senter

8 min 
- 

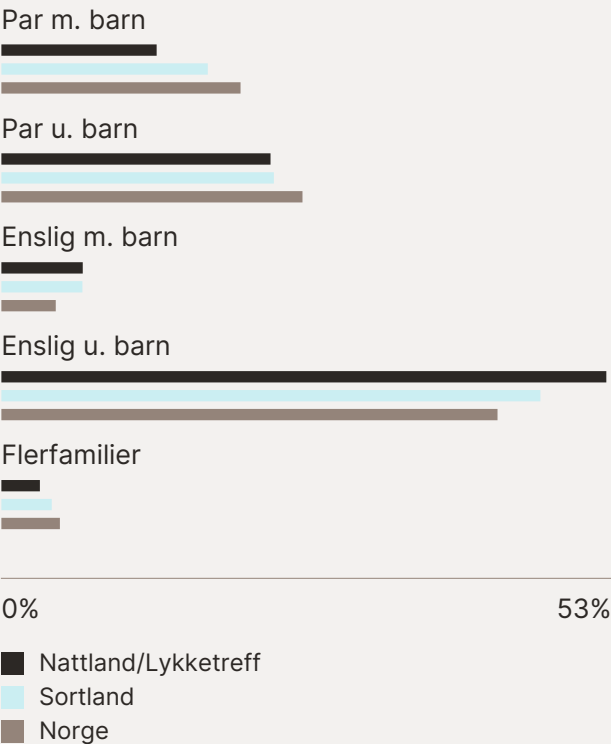
Apotek 1 Blåbyen

9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



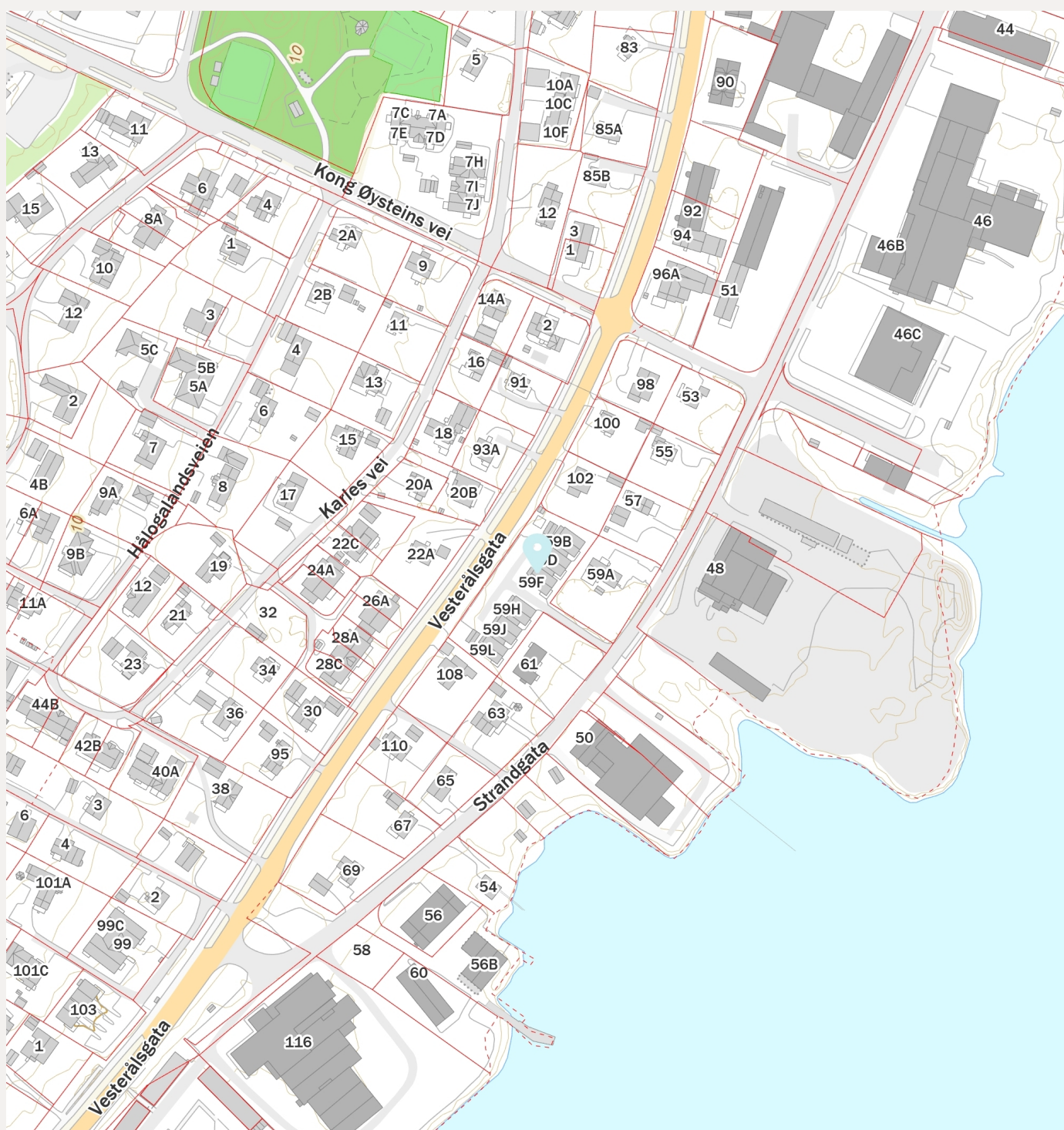
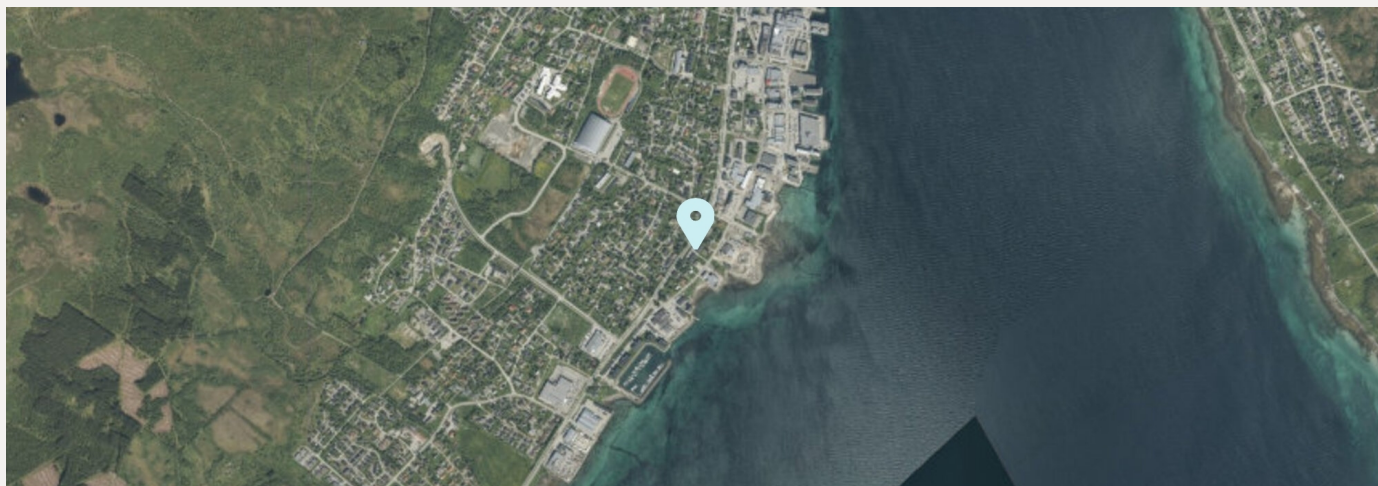
Familiesammensetning



Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 29% | 33%   |
| Ikke gift     | 51% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 9%  | 4%    |





# Strandgata 59G

Nabolaget Nattland/Lykkentreff - vurdert av 22 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Lamarka<br>Linje 754        | 4 min<br>0.3 km |
| Stokmarknes lufthavn Skagen | 17 min          |
| Svolvær lufthavn Helle      | 1 t 29 min      |

## Skoler

|                                                            |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| Lamarka skole (1-7 kl.)<br>235 elever, 15 klasser          | 14 min<br>1.2 km |
| Sortland barneskole (1-7 kl.)<br>306 elever, 20 klasser    | 17 min<br>1.4 km |
| Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)<br>424 elever, 30 klasser | 18 min<br>1.5 km |
| Sortland videregående skole<br>650 elever, 32 klasser      | 16 min<br>1.4 km |
| Sortland videregående skole - Filial K...                  | 7 min            |

## Ladepunkt for el-bil

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Bjørklundveien 4       | 7 min |
| PWR UP - Coop Sortland | 8 min |

«Vokste opp her, og trives med naboene. Kort vei til alt. Liten koselig by»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100

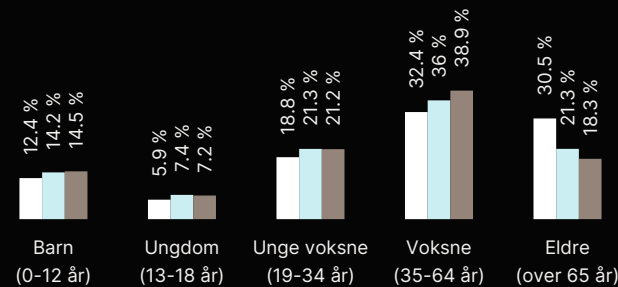


Kvalitet på skolene  
Bra 68/100



Naboskapet  
Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



| Område               | Personer  | Husholdninger |
|----------------------|-----------|---------------|
| Nattland/Lykkentreff | 1 394     | 837           |
| Sortland             | 5 890     | 3 146         |
| Norge                | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                           |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|
| Lykkentreff barnehage (1-5 år)<br>33 barn | 7 min<br>0.6 km |
| Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år)<br>10 barn  | 9 min<br>0.8 km |
| Blåfjell barnehage (0-5 år)<br>58 barn    | 12 min<br>1 km  |

## Dagligvare

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Kiwi Lykkentreff<br>PostNord | 6 min<br>0.6 km |
| Coop Extra Sortland          | 8 min           |



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 2026