

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Elvebakken 54 C, 8403 SORTLAND
 SORTLAND kommune
gnr. 14, bnr. 373
Andelsnummer 14

Markedsverdi

1 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 23.05.2026

Rapportdato: 28.05.2026

Oppdragsnr.: 15149-1993

Eiendomsverdi ref nr: SJ4004

Autorisert foretak: TakstTeam Vesterålen AS



TakstTeam
VETERÅLEN

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

Norsk takst

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



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

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

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

TakstTeam Vesterålen AS

TakstTeam Vesterålen er det ledende takstfirma i Vesterålen/ Lofoten/ Hålogaland med 7 ansatte, herav 6 takstmenn, og arbeider med verditaksering av bolig-, næring- og fritidseiendom, tomtetaksering, skadetaksering, tilstandsrapporter, bistand og oppfølging i byggesaker (både nybygg og renoveringsprosjekter), byggelånsoppfølging og økonomistyring i byggeprosjekter, uavhengig kontroll (av våtrom og lufttetthet i forbindelse med nybygg), reklamasjonsrapporter og -bistand samt verdi- og skadeskjønn. Alle takstmennene innehar meget lang og bred bygningsmessig erfaring.



Rapportansvarlig

Dag Daae Johansen

Uavhengig Takstingeniør

dag@ttv.as

915 36 999



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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner og materialer (hensyntatt alder).

Andelen/ leiligheten er utført med normal standard på utstyr og innredninger, hensyntatt alder, hvor rom og arealfordeling fremstår som opprinnelig.

Andelen/ leiligheten er blitt noen år, og fremstår med normalt preg av bruksslitasje og utidsmessighet hensyntatt alder. Svikt som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje samt avvik i utførelser ved byggeår. Ut ifra alder er det rimelig å forvente at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.

Tilstandsregistreringen har avdekket symptomer på svikt. Det er ikke registrert forhold med sterkere symptomer, svikt og skader, som anmerkes med tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporter for andeler omfatter generelt kun de forhold som er tillagt som andelens ansvar iht. forskrift og Borettslagets vedtekter, men med tillegg av de konstruksjoner som særskilt hører til den aktuelle andelen. Fellesarealer og utvendige forhold er normalt Borettslagets ansvar og omfattes således ikke av tilstandsrapporten. Det anbefales innhentet tilstandsrapport av fellesareal for avklaring av seksjonseier forpliktelser i så måte.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong i trekonstruksjon med spaltegulv. Rekkverk i trekonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med laminatgulv og parkett. Stedvis vinylbelegg.
Vegger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med fabrikkmalte plater.
Himlinger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte himlingsplater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Våtrom fra 2007 (byggeår). Teknisk forskrift 1997 er lagt til grunn for utførelsen.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har innredning med servantbeslag, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Overskap og underskap. Integrerte hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er dels av kobber.
Innvendige vannledninger er dels av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert i underskap i kjøkkeninnredning.
Elektrisk anlegg fra byggeår, med normal kapasitet og antall kurser hensyntatt alder. Sikringsskap med automatsikringer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	82 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	77 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

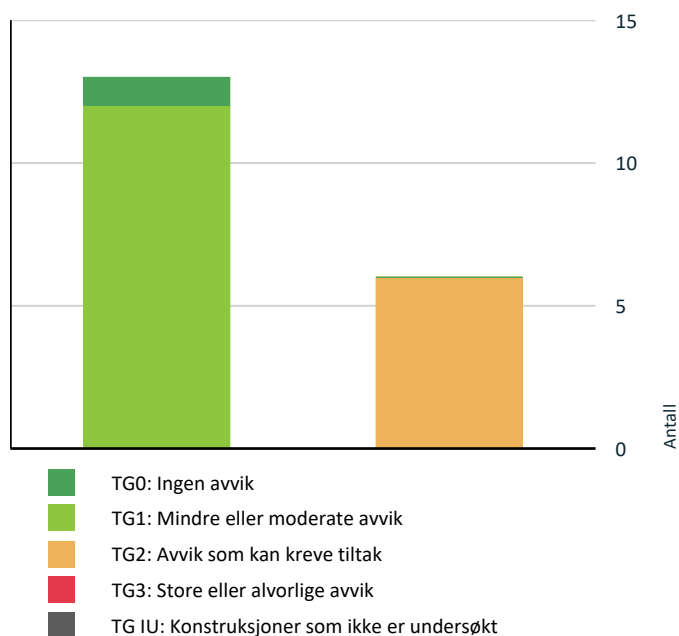
Bod og Carport

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv. Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke bekreftet om denne inneholder opplysninger om forhold av betydning for takstdokumentet.

Ved erverv anbefales det generelt innhentet panteattest for eiendommen.

Iht. opplysninger av rekvirent er det ikke spesielle forhold, eller foreligger pålegg, ut over de som evt. er nevnt i takstdokumentet.

Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser el.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket.

Bygninger forutsettes generelt godkjente.

Ved evt. ominnredning etter byggeår er det ikke undersøkt om det foreligger bruksendringstillatelse dersom dette ikke er nevnt spesielt.

Oppstilling av utførte tiltak/ påkostninger er ikke utfyllende, men de vesentligste forhold er medtatt.

Rapporten er utelukkende basert på informasjon fra eier/ eiers representant mht. skjulte konstruksjoner og bygningsdeler med mindre det i takst ikke er særskilt vist til annen dokumentasjon.

Levetidsbetraktninger av utvendige forhold er foretatt med bakgrunn i langt intervall i SINTEF Byggforsk tabeller.

Hulltaking, fuktsøk, høydeforskjell (bjelkelag) og andre fysiske kontroller er utført som stikkprøvekontroll på utvalgt sted i den aktuelle konstruksjon iht. gjeldende retningslinjer. Det kan ikke utelukkes at det kan være negative avvik i andre deler av det kontrollerte rom, konstruksjon eller boenhet. Nærmere undersøkelse anbefales.

Noen rom var ikke mulig å befare slik som normalt forutsettes, grunnet innbo/ løsøre, og anbefales nærmere undersøkt.

Bod er ikke tilstandsvurdert. Bygningen er forenklet beskrevet. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som frittstående bod er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

 **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2007

Kommentar
Ferdigstilt dette år iht. offentlige register (forutsettes korrekt), regnes som byggeår

Anvendelse
Bolig (til eget bruk)

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

Vedlikehold
Bolig fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

ⓘ TG 1 Vinduer

Beskrivelse

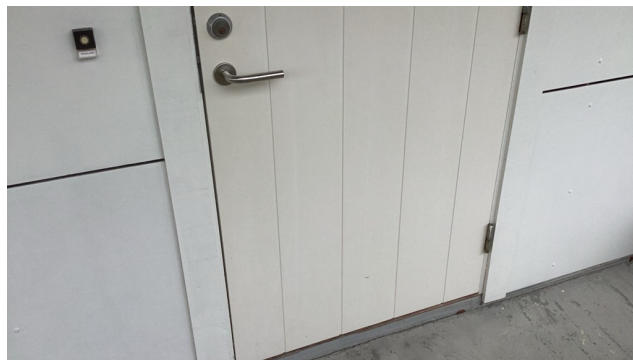
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er en del av borettslagets ansvar, men i henhold til retningslinjene er vinduer i tilknytning til andelen likevel tilstandsvurdert.



ⓘ TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Ytterdører er en del av borettslagets ansvar, men i henhold til retningslinjene er ytterdører i tilknytning til seksjonen likevel tilstandsvurdert.



ⓘ TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i trekonstruksjon med spaltegulv. Rekkverk i trekonstruksjon. Vedlikehold er en del av borettslagets ansvar, men i henhold til retningslinjer er veranda i tilknytning til andelen/leiligheten likevel tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råde, sopp og skadedyr.



Tilstandsrapport

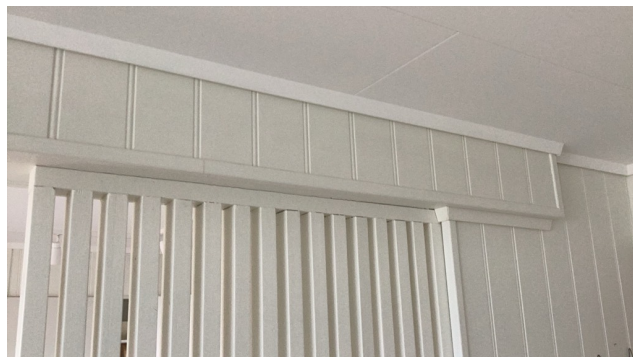
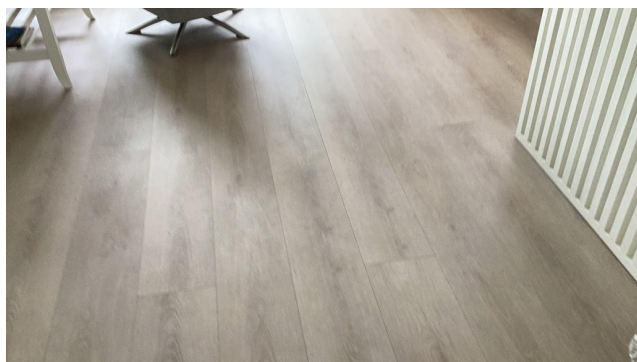


INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med laminatgulv og parkett. Stedvis vinylbelegg.
Vegger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med fabrikkmalte plater.
Himlinger i oppholdsrom (med unntak av våtrom) er generelt utført med malte himlingsplater.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

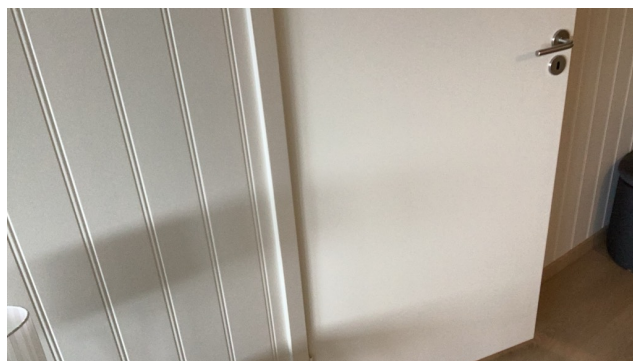
Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

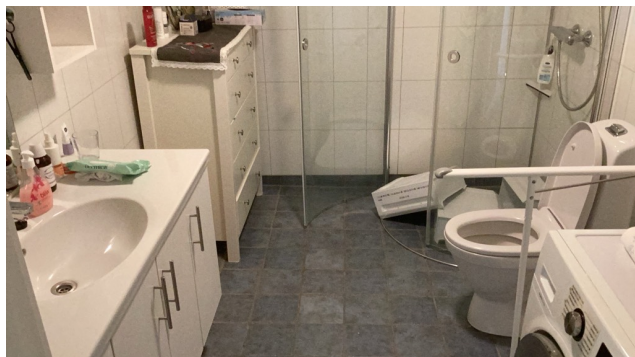
2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra 2007 (byggeår). Teknisk forskrift 1997 er lagt til grunn for utførelsen.
Dokumentasjon i henhold til kontrollerklæring fra utførende entreprenør skal foreligge som en del av entreprenørens erklæringer i forbindelse med brukstillatelse eller ferdigattest.
Bygningsdeler som sluk, tettesjikt og fall på gulv i våtrom er vurdert opp mot dagens regelverk i henhold til gjeldende retningslinjer.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Overflaten har fuktskade

Det er registrert stedvis svelling i platene som følge av fukt.

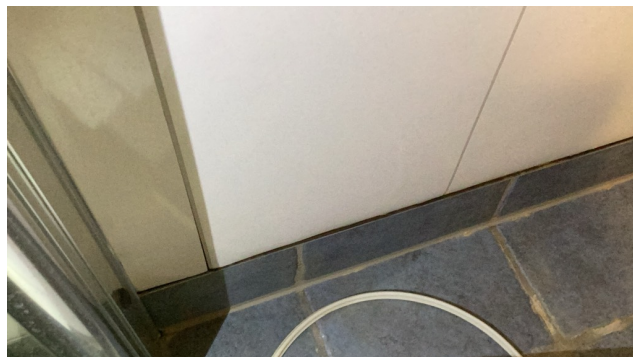
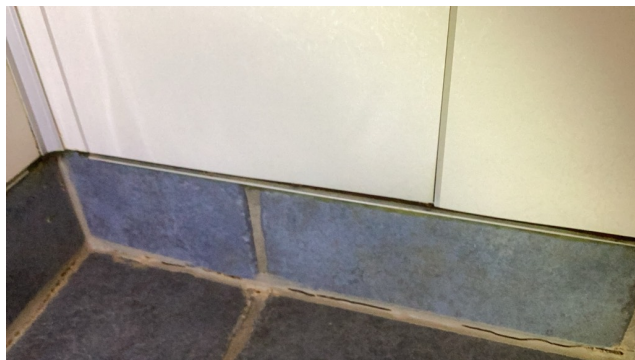
Det er mangler ved montering av baderomsplater, grunnet manglende fuging ved sokkellist og i hjørner. Dette medfører økt risiko for fuktskader i overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke innneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør foretas utbedring av fuktskadede overflater og montering av våtromsplater må utføres i henhold til gjeldende forskrifter.

Konsekvensen av mangelfull montering og fuktskader er økt risiko for videre fuktskader, redusert levetid på materialene og fare for følgeskader i underliggende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

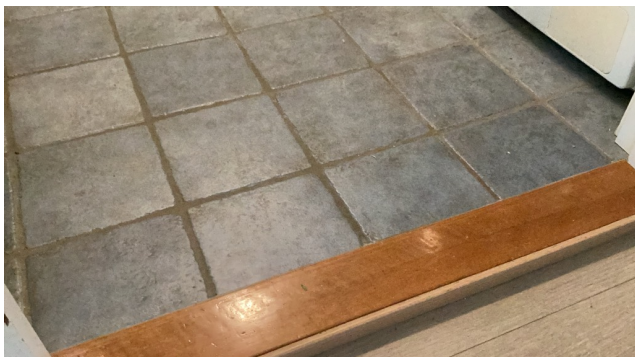
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Utførelsen medfører økt risiko for at vann kan spre seg til tilstøtende rom ved en eventuell lekkasje.

Vær oppmerksom ved bruk av rommet.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet fornyes, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

Ved eventuell renovering bør det påses at badet bygges med riktig høydeforskjell og fall for å redusere risikoen for vannskader.

Tilstandsrapport



Manglende oppbrett av membran ved dør



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran.
Dokumentert utførelse er bekreftet i form av brukstillatelse. (Det fremlegges erklæringer av utførende entreprenør i forbindelse med søknad om brukstillatelse/ ferdigattest som dokumentasjon på tilfredsstillende utførelse. Da brukstillatelse foreligger forutsettes slik bekreftet utførelse.)



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

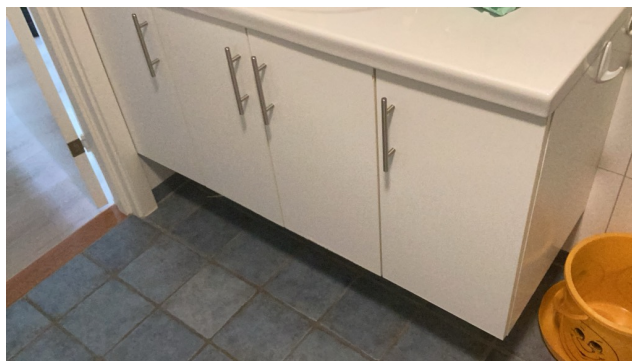
! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servantbeslag, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. (mindre defekt på innredning er hensyntatt)



Defekt på innredning som er hensyntatt



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Overskap og underskap. Integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsgrad med grunnlag i alder og generell tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningen fungerer, og det er derfor ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak. Med bakgrunn i alder og generell tilstand bør det påregnes tiltak eller eventuell utskiftning av innredningen innen rimelig tid, for å unngå ytterligere forringelse og redusert funksjonalitet.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

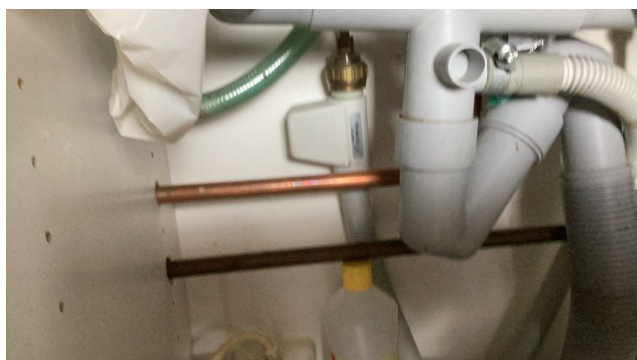


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er dels av kobber.



TG 2 Vannledninger - 2

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Tettemuffe mangler

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert i underskap i kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

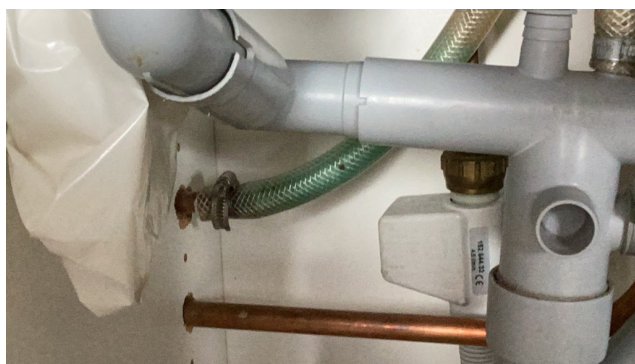
Avløpet fra sikkerhetsventilen fremstår som provisorisk, da det delvis er utført med plastslange.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpet fra sikkerhetsventilen bør utbedres slik at det utføres med godkjente materialer og på forskriftsmessig måte. Dagens provisoriske løsning med plastslange kan medføre lekkasjer og økt risiko for vannskader.

Tilstandsrapport



Plastslange på avløp fravssikkerhetsventil.

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.

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår, med normal kapasitet og antall kurser hensyntatt alder.

Sikringsskap med automatsikringer.

Elektrisk anlegg er ikke kontrollert i rapporten, kontroll av elektrisk anlegg anbefales av el-takstmann eller autorisert installatør.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2007

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Nei

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Elektrisk installasjon er fra byggeår, uten åpenbare defekter.



Tilstandsrapport

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Bygninger på eiendommen

Bod og Carport



Anvendelse

Bod og carport

Byggeår

2013

Kommentar

Ferdigstilt dette år iht. offentlige register (forutsettes korrekt), regnes som byggeår

Standard

Generell bygningsmessig standard betegnes som tilfredsstillende, hensyntatt alder og formål.

Vedlikehold

Bygning fremstår som jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Carport og bod er del av felles bygg i rekke (felles for flere boenheter).

Carport og bod er utført i standard/vanlig utførelse (iht. byggeår) og gir generelt et tilfredsstillende helhetsinntrykk, hensyntatt alder.

Bod er utført i uisolerte konstruksjoner, bl.a. vegger i trekonstruksjon med utvendig bordkledning, betonggulv, pulttak med undertak, innlagt strøm. Adkomst til bod fra carport.

Elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og hensyntatt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

77 m²/77 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Bod

Andre bygg: Bod og Carport

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 4 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

2 900 000

Tillegg for andel fellesformue + 49 290

Fradrag for andel felles gjeld - 1 136 029

Konklusjon markedsverdi

1 800 000

Markedsvurdering

Leilighet i 2. etg., beliggende i etablert boligområde med bl.a. skole og barnehager i umiddelbar nærhet, og som generelt gir et godt helhetsinntrykk når det gjelder vedlikehold og bygningsmessig standard (hensyntatt alder).

Meget god intern beliggenhet i bygningen, i øvre etasje og med fri og meget god utsikt.

Bygningens beliggenhet i bakre rekke av boligfeltet medfører meget god intern beliggenhet i boligområdet.

Eiendommens beliggenhet samt bygningers helhetsinntrykk er bl.a. lagt til grunn ved verdiansettelsen.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort.

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Elvebakken 50A ,8403 SORTLAND 69 m² 2007 2 sov	16-09-2024	850 000	830 000	1 109 761	1 939 761	28 112
2 Elvebakken 50B ,8403 SORTLAND 71 m² 2007 2 sov	18-12-2023	900 000	700 000	1 245 763	1 945 763	27 405
3 Elvebakken 48A ,8403 SORTLAND 67 m² 2007 2 sov	16-10-2022	850 000	600 000	1 171 878	1 771 878	26 446

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader/ avgift til borettslaget	Kr.	54 457
Vedlikehold. Normal kostnad estimert av takstmannen	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	64 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 700 000

Bod og Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Bod og Carport	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 850 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

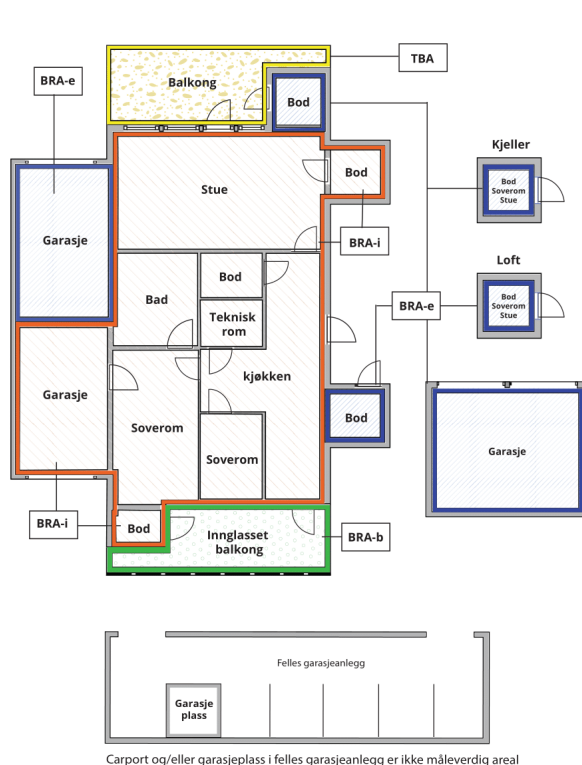
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	77			77	9
SUM	77				9
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod og Carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Lovlighet er ikke vurdert da det ikke foreligger bekreftede/godkjente tegninger fra kommunalt arkiv. Nærmere undersøkelser må foretas, innhent dokumentasjon. Forholdene må avklares. Eventuelle tiltak bestemmes av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2026	Dag Daae Johansen	Takstingeniør
	Inger Anne Hellmann	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	14	373		0	2073.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Elvebakken 54 C

Hjemmelshaver

Øvre Myrland Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
54C/ØVRE MYRLAND BORETTSLAG	991976418	54C	Boligbyggelaget Nobl	Tangen Gunnveig Hansine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
14	49 290 10.04.2026	1 136 029 10.04.2026

Kommentar

Fremlagt årsregnskap for eier datert 10.04.26.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i bygningens 2. etasje, som midtre leilighet i bygningen, i bakre rekke i etablert boligområde sør i Sortland sentrum. Bygningen er beliggende høyt i terrenget, og det er således fri og meget god utsikt fra leiligheten mot sjø og fjell.

Boligområdet består av flere tilsvarende bygninger, og taksert leilighet har god intern beliggenhet i området som er et nyere etablert boligområde ca. 2 km sør for Sortland sentrum.

Gangavstand til bl.a. skole, barnehager og idrettsanlegg samt umiddelbar nærhet til attraktivt og meget brukt turområde både sommer og vinter, med bl.a. lysløype.

Sortland, by og regionsenter i Vesterålen, har bl.a. godt utbygd service- og forretningstilbud, variert skoletilbud samt gode kommunikasjoner med buss, båt og fly.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst 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

Felles uteareal er opparbeidet med plen og beplantning samt asfaltert innkjørsel og gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbokutskrift ikke fremlagt, bør generelt kontrolleres ved evt. overdragelse.

Eiendommens areal iht. offentlige register, forutsettes korrekt.

Kfr. målebrev, situasjonskart og evt. kommunen for informasjon vedr. eiendommens grenser og areal.

Se gjeldende planer (reg.planer osv.) for informasjon vedr. området.

Rekvirent opplyser at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokument.

Takst omfatter andel nr 14.

Månedlig husleie/ felleskostnader dekker iht. rekvirent bl.a. andel felles gjeld, TV/internett, ytre vedlikehold, bygningsforsikring (ikke innbo/løsøre), renovasjon, drift og renhold av fellesarealer.

Se borettslagets vedtekter for informasjon vedr. rettigheter og plikter og borettslagets regnskap for informasjon vedr. økonomisk situasjon. (Vedtekter er ikke fremlagt.)

Se gjeldende planer (reg. planer osv) for informasjon om området.

Det opplyses av rekvirent at det ikke er registrert spesielle forhold, eller skjulte tekniske feil, ut over de som evt. er nevnt i takstdokumentet/dokumenter., og at det ikke foreligger påbud fra (offentlige) myndigheter.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med leilighet / seksjon i boligblokk samt tillagt carport og utvendig bod i fellesanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	08.04.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring	10.04.2026		Gjennomgått	9	Nei
Kartverket	08.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Norges Eiendommer	08.04.2026		Innhentet	8	Nei
Årsregnskap	10.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
"Megleropplysninger" fra kommunen	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.04.2026		Gjennomgått	2	Nei
Matrikkelrapport	08.04.2026		Gjennomgått	2	Nei
Tidligere takst	23.04.2021		Innhentet	11	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktspørsmål: Overflatespørsmål med egnet spørreutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktspørsmål (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 slitasjegrade: 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 optas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/SJ4004>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Egenerklæring

Elvebakken 54 C, 8403 SORTLAND

24 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Elvebakken 54 C

Postadresse

Elvebakken 54 C

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. 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

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte eieren boligen?**

Ukjent

Har eieren selv bodd i boligen?☒ Ja ☐ Nei

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

Ukjent for meg hvor lenge hun har eid leiligheten. Den har vært ubebodd siden hun flyttet på aldershjem høst 2025

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Hellman, Inger Anne

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Ingen

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 82605800

Egenerklæringsskjema

Name

Inger Anne Hellman

Date

2026-06-24

Identification



Inger Anne Hellman



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



Adresse

Elvebakken 54C, 8403 SORTLAND

Dato for energimerking

08.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-320552

Bygningstype

Boligblokker

Byggningsnummer

24410471

Gårdsnummer

14

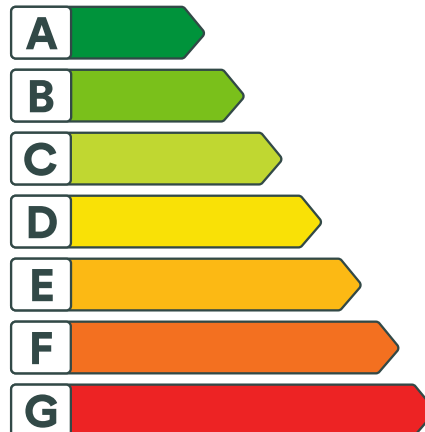
Bruksnummer

373

Seksjonsnummer

—

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

2007

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

77,0 m²

Oppvarmet bruksareal

77,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


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

143,69 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

181,17 kWh/m²

Totalt levert pr. år

13 950 kWh



Elvebakken 54C, 8403 SORTLAND



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Elvebakken 54C, 8403 SORTLAND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: 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: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: 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.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

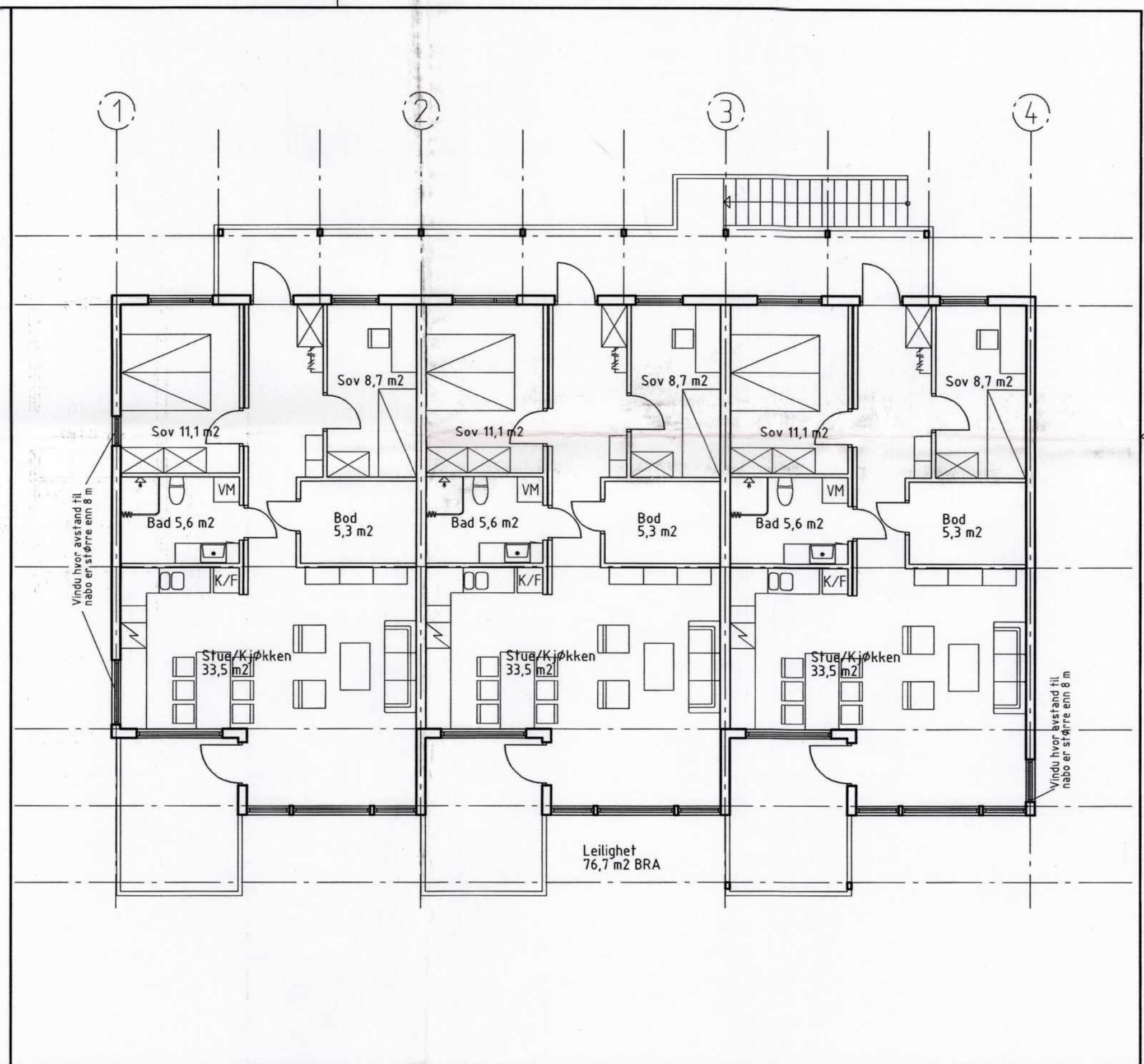
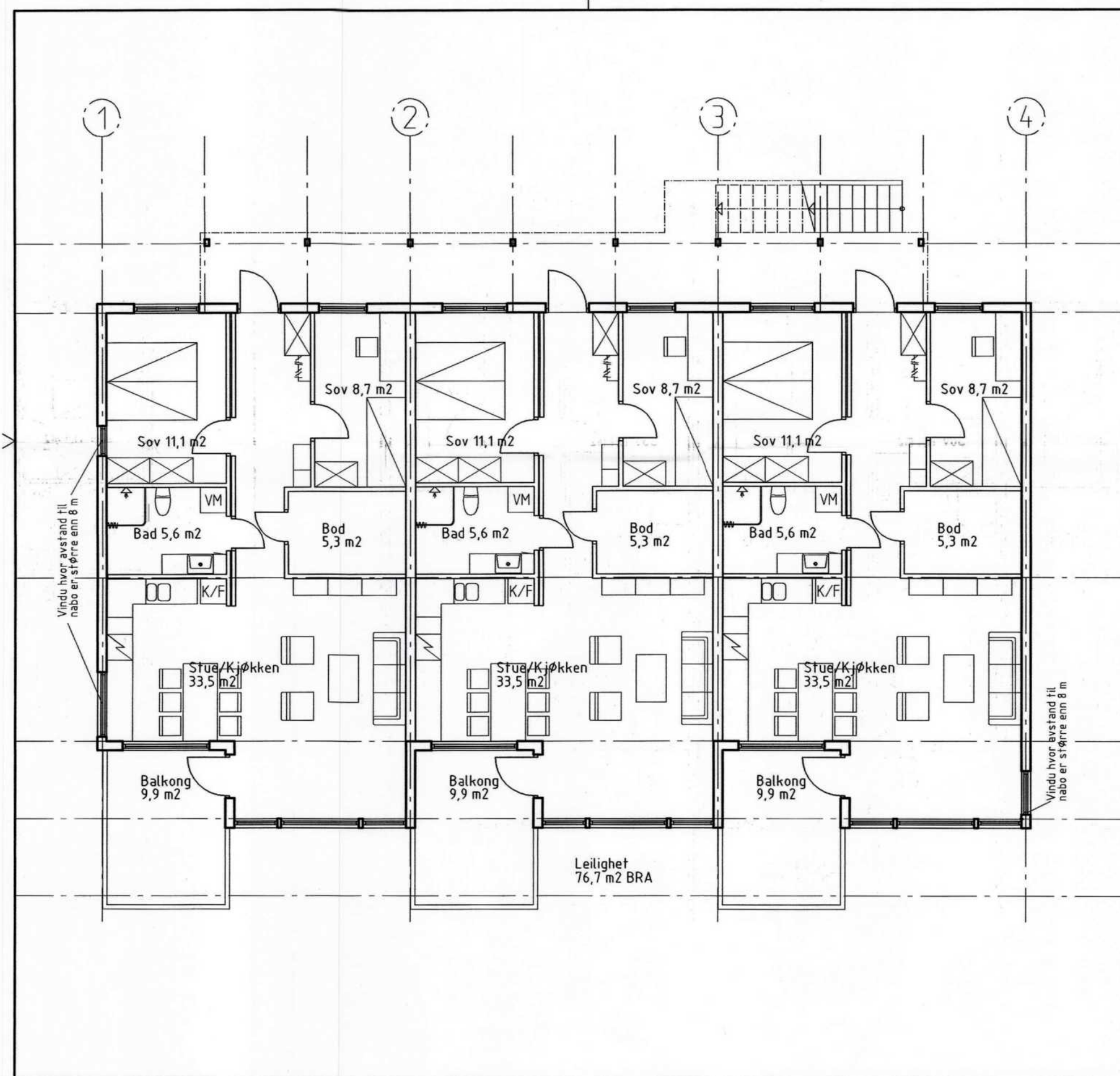


Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



BYGGEMELDING

PROSJEKT
489
TEKNISSKILL
001B
SKALA
1:100

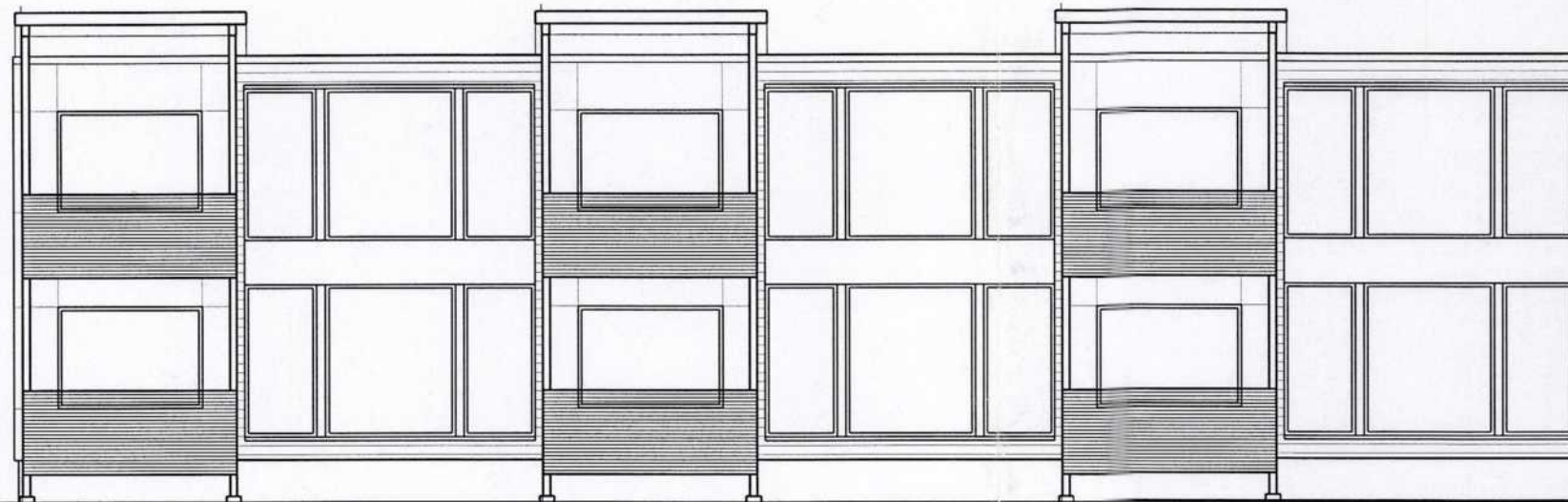
ENDR BET

ANGV. PROSJEKTERENDE
ANGV. TEGNET AV
ANGV. KONTROLLERENDE
25.04.06

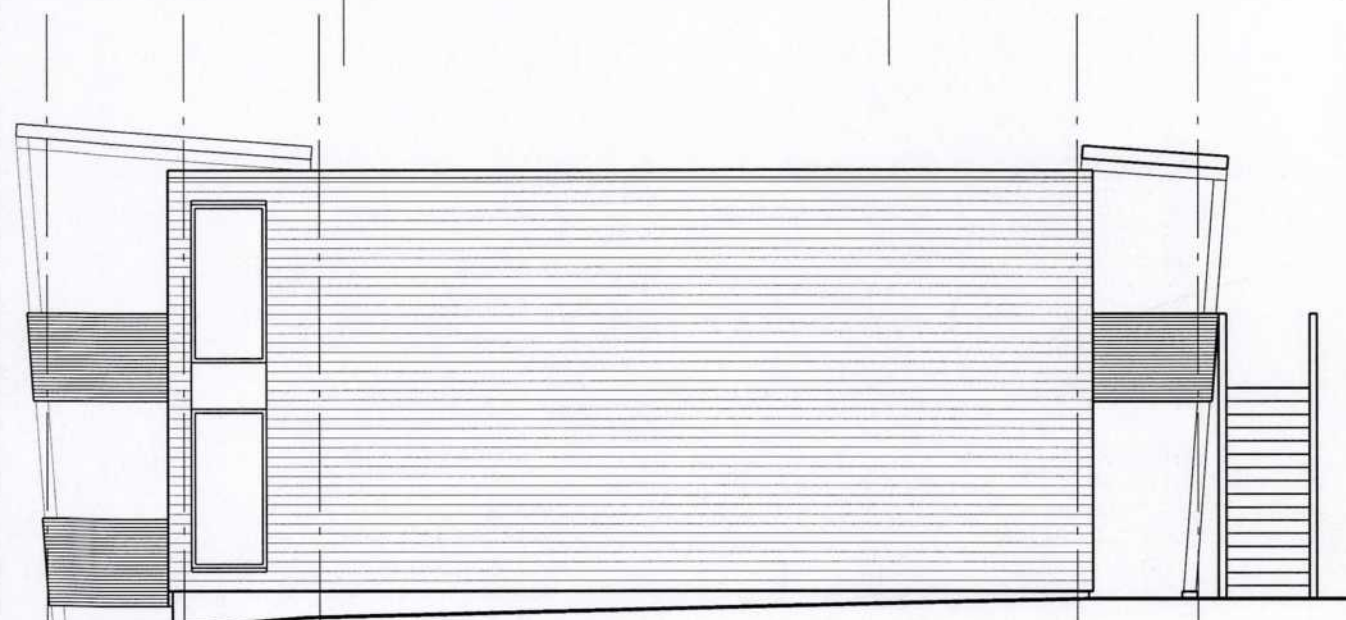
Klausengruppen as
rådgivende ingeniører & arkitekter
MNIF • MNAI

Øvre Myrland III
Byggetrinn 1
Hus Type B
Plan 1 og 2. etg.

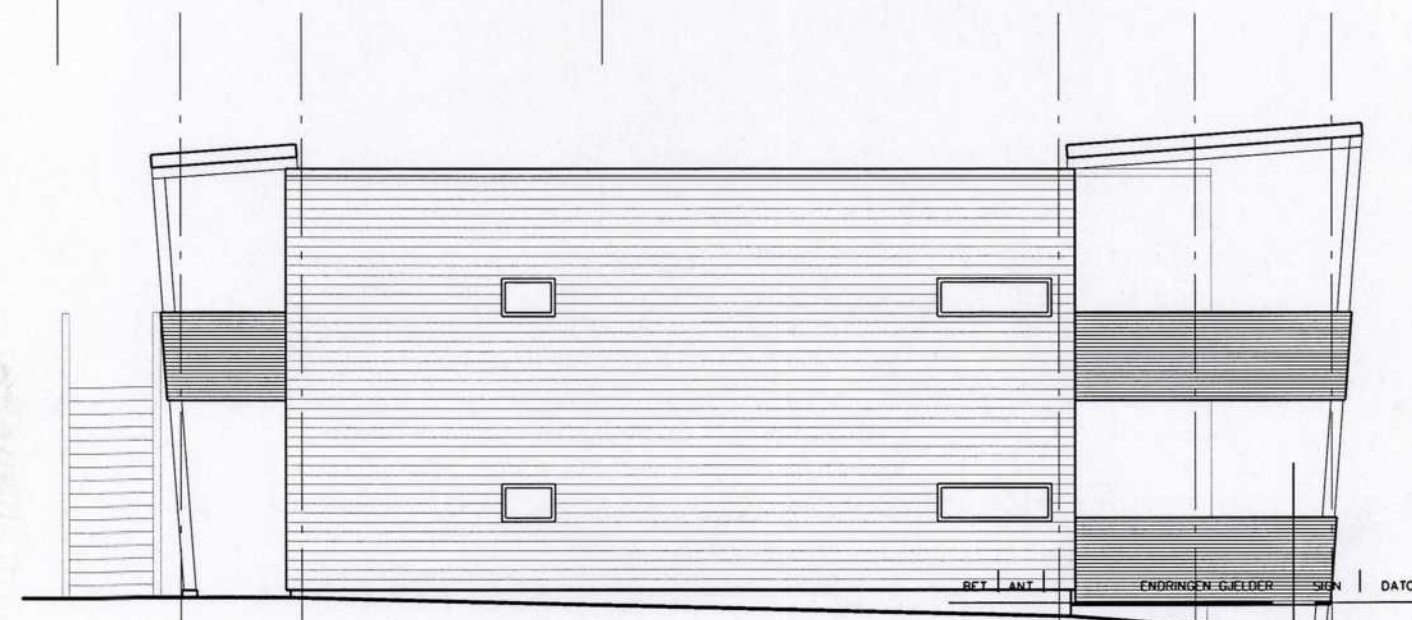
Strandgt. 31
8400 Sørland
Tlf: 7612870
Fax: 7612878
E-post: "form"@klausengruppen.no



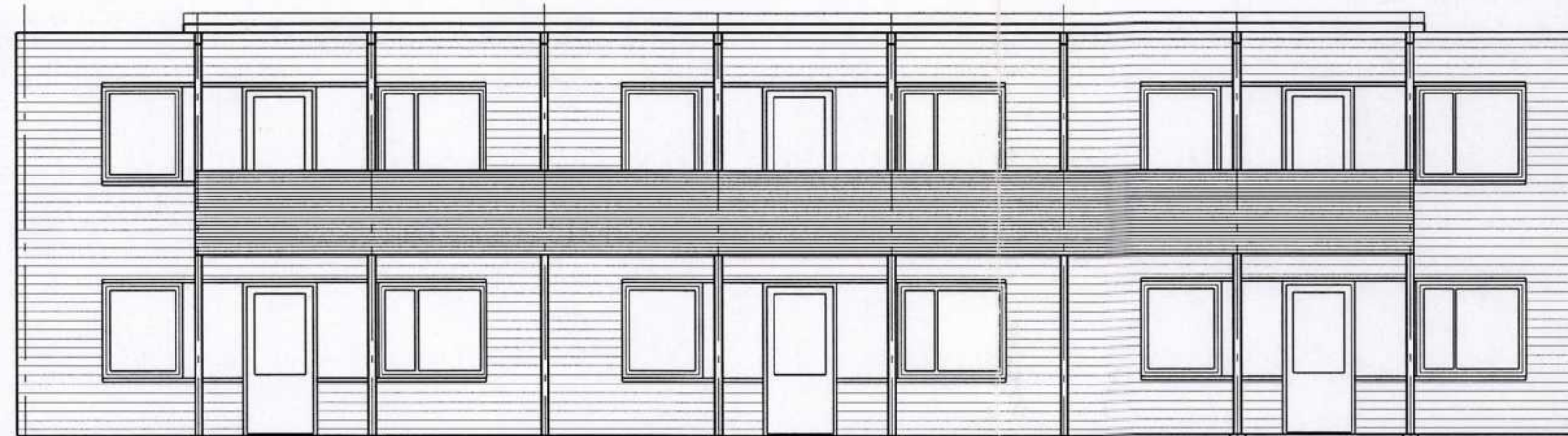
FASADER MOT SØR-ØST



FASADER MOT NORD-ØST



FASADER MOT SØR-VEST



FASADER MOT NORD-VEST

BYGGEMELDING

Klausengruppen as
rådgivende ingeniører & arkitekter
MNIF • MNAL



Øvre Myrland III
Byggetrinn 1

Hus type B
Fasader

PROSJEKTNR.
489

TEGNINGSNR.
021

SKALA
1:100

ENDR. BET.

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

MSG. PROSJEKTERENDE

TEGNET AV
AG

MSG. KONTROLLERENDE

25.04.06



Arbe. GNR. 14/30

Steinsvik Hus AS

Postboks 13

8459 MELBU

MELDING OM VEDTAK

Ovennevnte sak er behandlet av administrasjonen etter delegert myndighet.

Ansvar

Ansvar og risiko for igangsetting av tiltak før klagefristen er utgått og eventuell klage er ferdigbehandlet av fylkesmannen, påhviler tiltakshaver.

Bygningsmyndigheten minner om at ansvarlig søker har ansvar for at endringer underveis blir opplyst bygningsmyndighet.

Kulturminner:

Det gjøres oppmerksom på, at skulle det under arbeidet i marken, komme frem gjenstander eller strukturer som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Samisk kulturminneråd og Kulturretaten, Nordland fylkeskommune omgående, jfr. Lov om kulturminner av 9.juni 1978, § 8.

Gebyrorientering:

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

Type	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
701-1000 m2 Andre nybygg	17600	1	17600	Steinsvik Hus AS
over1000 m2 (1270 kr pr. 100 m2) Andre nybygg	1420	24	34080	Steinsvik Hus AS
Lokal godkj. - ved sentral godkjenning	240	1	240	Steinsvik Hus AS
Beliggenhetskontrol l bygning/anlegg over 1000 m2	6330	1	6330	Steinsvik Hus AS

Faktura sendes tiltakshaver.

Orientering om vedtak og klageadgang

Vedlagt følger særutskrift fra behandlingen, samt orientering om klageadgang. Vedtaket kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse (Forvaltningslovens § 28). Eventuell klage sendes Fylkesmannen i Nordland via Sortland kommune.

Henvendelser i saken gjøres til Eskild Brønlund på tlf 76 10 91 15 eller epost
eskil.bronlund@sortland.kommune.no

Med vennlig hilsen



Enhetsleder Myndighet

Kopi til:

Klausengruppen As

Sortland Boligstiftelse

Postboks 385

Postboks 422

8401 SORTLAND

8401 SORTLAND

Vedlegg

26.09.2007 17712 Behandling av tiltak pbl §95

**BEHANDLING AV TILTAK PBL §95 – GNR. 14, BNR. 30
ELVEBAKKEN**

Delegasjonssak	Delegasjon	Vedtaksdato
285/07	Delegert administrasjon	26.09.2007

Faktaopplysninger

Søknaden gjelder oppføring av bolighus i Myrland III. I forbindelse med utbyggingen er det søkt om mindre endring av reguleringsplanen som er behandlet den 04.09.07.

Endring av reguleringsplanen omfatter følgende:

Intern adkomst FA 1 fjernes. Bygningstype endres fra konsentrert småhusbebyggelse til flerleilighetsbygg. Byggehøydene i opprinnelig plan opprettholdes.

Innkomne merknader:

Det er innkommet merknader fra Sortland Boligstiftelse. Det vises til at mønehøyde på 8 meter vil gi en vesentlig reduksjon av både lysforhold og utsikt. Det stilles og spørsmål med om tiltaket er i samsvar med reguleringsplanen – jf. brev dat. 24.05.06.

Vurderinger:

Som følge av at det er foretatt reguleringsendring vil omsøkte tiltak være innenfor planens ramme. Bygningsmyndigheten har tidligere avklart med utbygger at høyden på øverste husrekke må senkes 0,5 meter slik at byggeøyden forholder seg til opprinnelig reguleringsplan. For de to nederste husrekkene blir gesimshøyden 0,5 meter lavere en forutsatt i reguleringsplanen.

Omsøkte tiltak ligger ca 150 meter vest for Boligstiftelsens boliger og vil ikke gi konsekvenser for disse. For øvrig henvises det til byggehøyde og plassering av boligene.

VEDTAK

Under henvisning til Deres søknad mottatt 19.05.06 innvilges med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 93 igangsettingstillatelse på følgende vilkår:

- Bygningshøyden reduseres med 0,5 meter for den øverste husrekken.
- Lekeplasser opparbeides og ferdigstilles før berørte bygninger tas i bruk.
-

Generelle vilkår:

- Søknad, stemplede 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 § 96.
- Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, se pbl § 99.
- Bygningsmyndighetene kan til enhver tid inspisere tiltaket og se til at kontrollplanene følges, se pbl § 97.2. **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.**
- Bygningens plassering skal kontrolleres av bygningsmyndigheten. Arbeidet må ikke igangsettes før dette er gjort. Kontakt Myndighet ved Geodata, for avtale om tid.
- Gravetillatelse må innhentes før graving starter. Skjema fås hos kommunens Servicetorg.
- **Tilknytning til offentlig vann- og kloakkledninger skal utføres i samråd med Kommunalteknikk (må gjøres før arbeider med VA-nett startes opp).**
- Avkjørsel skal utføres med stikkrenne av betongrør eller tilsvarende, min. Ø 30 cm. Avkjøringen skal ha en maksimum bredde på 3,5 meter.

Godkjenning av foretak:

Steinsvik Hus AS og Klausengruppen AS innvilges lokal godkjenning samt ansvarsrett for funksjoner og ansvarsområde jfr. godkjent søknad om ansvarsrett.

Godkjente dokumenter i saken:

Med hilsen



Ottar Skog
Enhetsleder Myndighet



GNR. 14/30

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

Arbeidssted (adr.) Elvebakken 30-56		Registrernr. (gnr./bnr./festenr./evt. Underf. Nr.) Gnr. 14 , Bnr. 373 , Fnr. , Seksjonnr.		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Bolighus	Dato søknad	Dato vedtak 26.09.07	Delegasjonssak nr. 285/07
Tiltakshaver Steinsvik Hus AS		Adresse Postboks 13, 8459 MELBU		Tlf.
Søker "		Adresse "		Tlf.
Ansvarshavende "		Adresse "		Tlf.

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

☐ Hele bygget ☒ X Følgende del av bygget 48B- 48C- 50B—52A-52B-52C-56A-56B-56C

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Det henvises til ferdigmelding og kontrollerklæring dat. 06.11.07.

Gebyrorientering, jfr. kommunens gebyrregulativ:

Midlertidig brukstillatelse kr.
Faktura sendes tiltakshaver

Arbeidet må være utført innen:

ANSVARSHAVENDE SKAL KREVE FERDIGATTEST

Sted og dato: Sortland 06.11.07	Stempel og underskrift:
------------------------------------	-----------------------------

Originalen sendes tiltakshaver.
Kopi sendes søker og ansvarshavende.

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Elvebakken 54C	H0201	14/373	79	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TANGEN GUNNVEIG 130535*****	Eiendomsrett 1/1	Inger Anne Hellman Slalåmveien 51 8402	Bosatt

Vegadresse: Elvebakken 54 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8403 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	203 Steiro	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
2	24410471		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	08.01.2008

2: Bygning 24410471: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Midlertidig brukstillatelse 08.01.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	688
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	688
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	250
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	9

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	26.09.2007	07.11.2007
Igangsettingstillatelse	03.10.2007	07.11.2007
Tatt i bruk	06.11.2007	07.11.2007
Midlertidig brukstillatelse	08.01.2008	02.11.2012

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	3	237	0	237	0	0	0
H01	3	237	0	237	0	0	0

U01	3	214	0	214	0	0	0
-----	---	-----	---	-----	---	---	---

Borettslag

Navn	ØVRE MYRLAND BORETTSLAG	Org.nr	991976418
Adresse	Postboks 214, 8001 BODØ	Ant. andeler	15

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	14/373	2073.7	
Grunneiendom	14/376	1822.5	

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDE ØVRE MYRLAND III, SORTLAND.

Revidert: 16.01.01, 30.01.01, 01.03.01
Kommunestyret 21.06.01

§ 1 Generelt

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

1.2 Bebyggelsesplanen inneholder:

Byggeområder:	Konsentrert småhusbebyggelse	B1-B6
Offentlige trafikkområder:	Kjørevei	T
Spesialområder	Område for anlegg av kommunalteknisk virksomhet, søppeloppstillingsplass.	
Fellesområder:	Felles avkjørsel	FA 1-6
	Felles parkering	FP
	Felles garasjer	Garasjer
	Felles grøntområde/sti	STI
	Felles grøntområde	FG1-3
	Lek- og oppholdsareal	LEK1-6

§ 2 Byggeområder

2.1 Boligområder B1-B6

2.1.1 Generelle bestemmelser for boligområder

Områdene skal nyttes til boliger og tilhørende anlegg i 2 etasjer + sokkel. Sokkeletasje tillates kun for B1-B3. Det er avsatt plass til søppelhåndtering. Takform er prosjektafhengig. Området kan bebygges i flere byggetrinn.

2.1.2 Bolig – Konsentrert småhusbebyggelse B1-B3

BYA = 40%

Største tillatte gesimshøyde 7 meter. Mønehøyde 9 meter.

Maks 2 etasjer + sokkel. Det kreves 2 p-plasser pr. boenhet.

2.1.3 Bolig – Konsentrert småhusbebyggelse B4-B6

BYA = 35%, MVA = 210 m²

Største tillatte gesimshøyde 6 meter. Mønehøyde 8 meter.

Maks 2 etasjer. Det kreves 2 p-plasser pr boligenhet.

§ 3 Offentlige trafikkområder

3.1 T Kjørevei. Steirovegen. Gang/sykkelbane langs vegens nordside forlenges.

§ 4 Spesialområder

4.1 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet.

4.1.1 Området skal brukes til plassering av avfallsbeholdere.

§ 5 Fellesområder

5.1 Område for felles adkomst/avkjørsel FA 1 – 6
Felles private adkomster skal drives i samarbeide mellom de som nytter adkomsten.

5.1.1 Adkomsten FA 1 –3 tilhører boligområdene B1, B2, B3.

5.1.2 Adkomsten FA 4 - 6 tilhører boligtomtene i B4, B5, B6.

5.2 Område for felles garasjeanlegg for boligtomtene i B4, B5, B6.

5.2.1 Mot veg skal det avsettes plass til garasjeanlegg. Den kan oppføres i 1 etasje, og skal tilpasses bolighusene mht. materialvalg, form og farge. Garasjen kan oppføres i nabo-
grense innenfor bestemmelsene i byggforskriftene. I tillegg til garasje skal det være
oppstillingsplass til 1 bil pr boenhet.

5.3 Det avsettes plass til besøksparkering.
For tre boenheter skal det minimum være 1 bilplass.

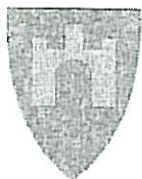
5.4 Felles grøntområde/sti

5.4.1 Langs hele området, fra Steirovegen og videre ut i utmark, skal det opprettes et konti-
nuerlig grøntdrag som kan nyttes som gangforbindelse. Området skal være 2,5 meter
bredt. Stien skal kunne nyttes som akebakke på vinteren.

5.5 Felles grøntområder

5.5.1 Områdene skal fungere som grøntbelte/avskjerming i form av beplantning mellom
boliggruppene. Ved nyplanting skal det benyttes vekster med lite pollenutslipp. Deler
av områdene kan nyttes til friområde og aktivitetsareal for alle beboere. Der hvor det
er hensiktsmessig kan deler av områdene nyttes til snøopplagring.

- 5.6 Områder for felles lekeareal for barn LEK1-6
- 5.6.1 Lekeplass er planlagt for hver boliggruppe. Områdene skal nyttes til felles nærlekeplass for barn. Anlegget skal spesielt tilpasses/opparbeides for barn i alderen 1-6 år. Området skal sikres mot evt. veg med vegetasjon/ gjerde el.l. Lekeplass skal anlegges og ferdigstilles før berørte bygninger gis brukstillatelse.
- 5.6.2 På LEK5-6 kan deler av området benyttes til felles grøntområde.
Se bestemmelser for pkt 5.5.1



REGULERINGSPLAN FOR ØVRE MYRLAND III, TOMT 14/30 SORTLAND KOMMUNE

I medhold til Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, nr. 77 ajourført med endringer seinest 28.06.96, § 27.2, har Sortland kommunestyre i møte den 21.06.01 i k-sak 38/01 vedtatt ovennevnte reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

Reguleringsplan er inntegnet på dette kartet i henhold til kommunestyrets vedtak.


Ingolf Markussen
ordfører




Kjersti L. Løkse
teknisk sjef

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Øvre Myrland Borettslag mandag 20.04.2026 kl. 17:00 - Elvebakken 56A (Berit Larsen).

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Eskil Arntsen valgt til møteleder

Vedtak:

Møtet ble åpnet av: Eskil Arntsen

Følgende ble valgt som møteleder: Eskil Arntsen

1.2 Valg av sekretær/referent

Eskil Arntsen valgt til sekretær

Vedtak:

Følgende ble valgt som sekretær/referent: Eskil Arntsen

1.3 Valg av eier til å signere protokoll sammen med møteleder

Marita valgt til å signere protokoll

Vedtak:

Følgende ble valgt til å signere protokoll sammen med møteleder: Marita Jensen

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkallingen ble: Godkjent

Saksliste ble: Godkjent

1.5 Opptak av fortegnelse over fremmøtte eiere og fullmakter

Vedtak:

Opptak av møtende:

- Eskil Arntsen
- Marita Jensen
- Torill Synnøve Nilsen
- Christina Vestvik
- Berit Larsen

Stemmeberettigede tilstede: 5

Fullmakter: Berit Larsen har fullmakt for Håvard Risvaag

Totalt antall stemmeberettigede: 6

Tilstede fra Nobl: Ingen

Generalforsamling ble erklært lovlig satt.

2. GODKJENNELSE AV ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Godkjennelse skjer med alminnelig flertall jf. Brl. § 7-11 (1)

Vedtak:

Selskapets årsregnskap ble gjennomgått og godkjent. Revisors beretning ble referert.

3. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Honoraret fastsettes med alminnelig flertall jf. Brl § 7-11 (1)

Vedtak:

Det ble fremsatt forslag til styrehonorar kr. : 25.000 (uendret)

Avstemming: Enstemmig

Vedtak kr.: 25.000

Styrehonorar gjelder for perioden/år: 2026

4. VALG AV TILLITSVALGTE

4.1 Valg av styremedlem

Håkon Storrøsten, på valg

Vedtak:

Forslag: Håkon Storrøsten foreslås gjenvalgt for 2 år

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Håkon Storrøsten gjenvalgt for 2 år

4.2 Valg av varamedlem

Steinar Abrahamsen, på valg

Vedtak:

Forslag: Steinar Abrahamsen foreslås gjenvalgt for 1 år

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Steinar Abrahamsen gjenvalgt for 1 år

Etter valget skal styret bestå av: Fullt navn, hvilket år valgt, og for antall år.

Styreleder: Eskil Arntsen, valgt i 2025 for 2 år

Styremedlem: Marita Jensen, valgt i 2025 for 2 år

Styremedlem: Håkon Storrøsten, valgt i 2026 for 2 år

Varamedlem: Steinar Abrahamsen, valgt i 2026 for 1 år

4.3 Valg av valgkomite

Ketil Martinsen og Håvard Risvaag, på valg

Vedtak:

Forslag: Ketil Martinsen og Håvard Risvaag

Avstemming: Enstemmig

Vedtak: Ketil Martinsen og Håvard Risvaag

5. AVSLUTNING

Vedtak:

Generalforsamling ble hevet kl. 17:45

Protokoll fra generalforsamlingen vil bli publisert på Min side.

Protokoll for Øvre Myrland Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eskil Arntsen (sign.)	21.04.2026
Sekretær	Eskil Arntsen (sign.)	21.04.2026
Protokollvitne	Marita Jensen (sign.)	21.04.2026

VEDTEKTER

for Øvre Myrland borettslag org nr 991 976 418

tilknyttet Boligbyggelaget Nobl

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25.10.07, endret 27.05.14, 30.06.15, sist endret 30.05.18.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Øvre Myrland borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Sortland kommune og har forretningskontor i Sortland kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nobl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

I tillegg kan juridiske andelseiere med formål å leie ut bolig til ansatte eie inntil tjue prosent av andelene.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til

det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør,

varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, varmtvannstank, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve

andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter

- forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

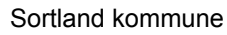
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

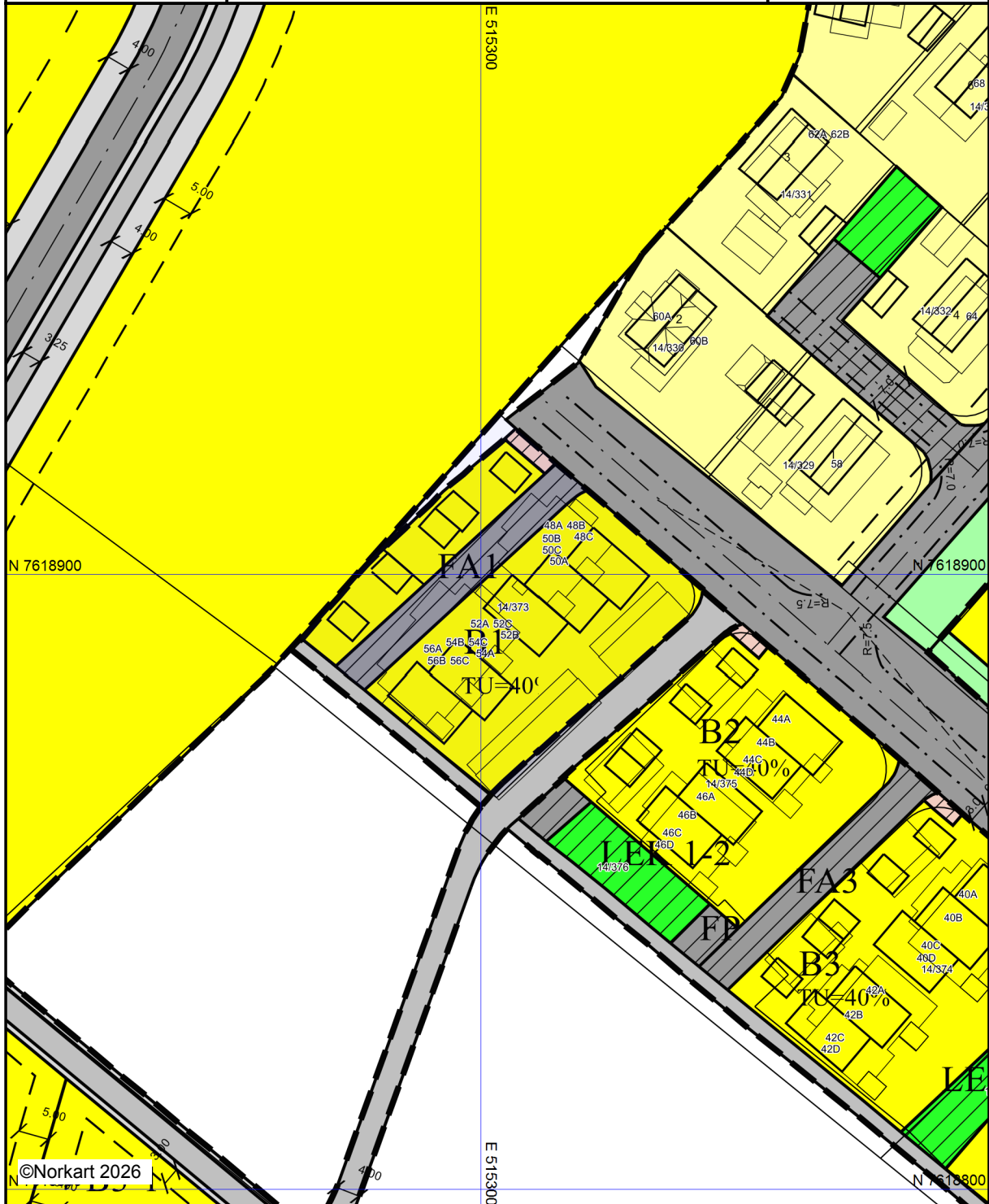
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Eiendom: 14/373
Adresse: Elvebakken 54C
Dato: 23.06.2026
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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Klimavernsone

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje

- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør



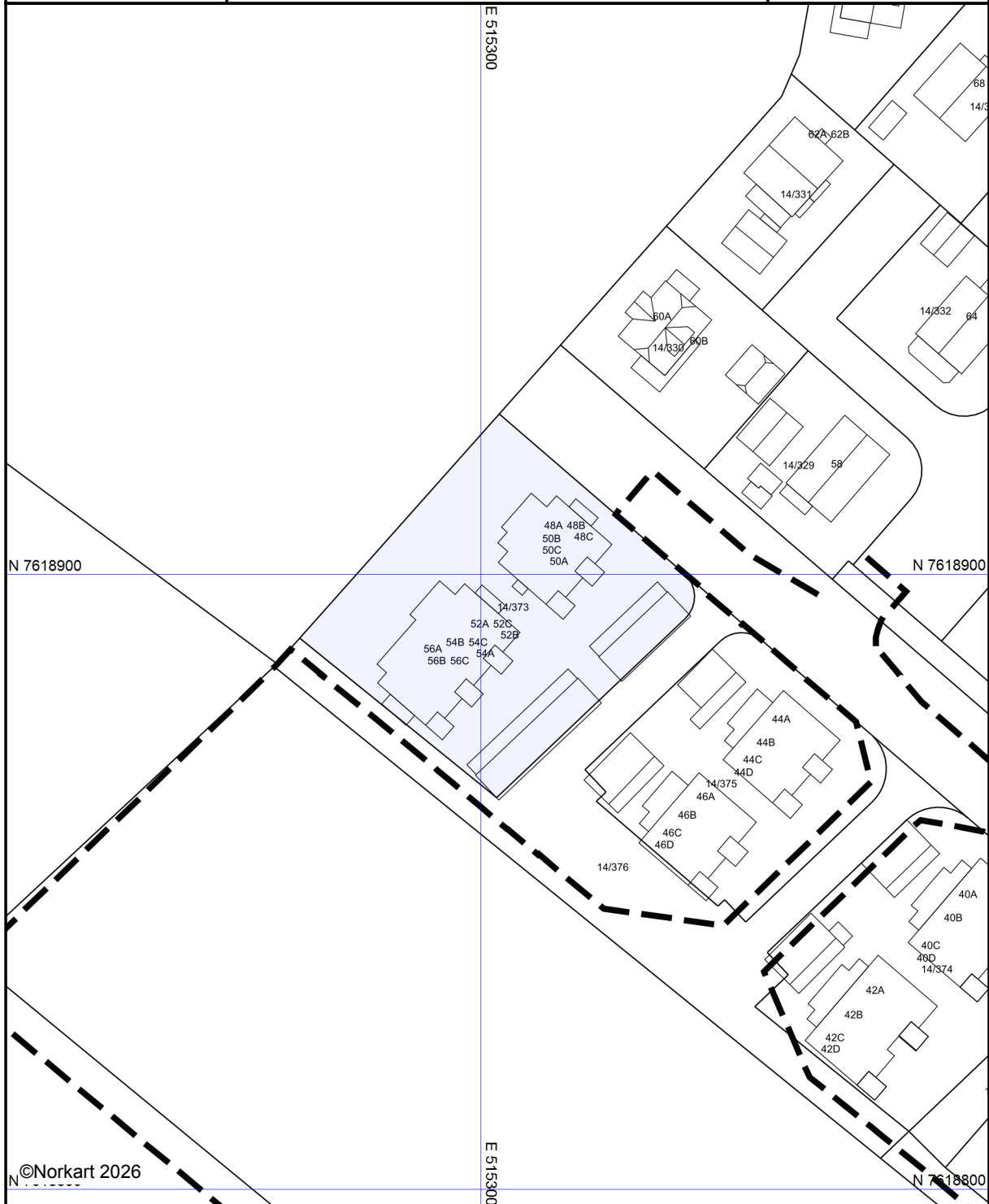
Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 14/373
Adresse: Elvebakken 54C
Utskriftsdato: 23.06.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2026

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-Felles for PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	Gårdsnr.	14	Bruksnr.	373	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Elvebakken 54C, 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	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf
Delarealer	Delareal 2 074 m ²
	Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn B
	Delareal 2 007 m ²
	KPHensynsonenavn 2001173
	KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 21 m ²
	KPHensynsonenavn 2010261
	KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2010261
Navn	Prestdalen
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.02.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/366/Bestemmelser%2004-10-12.pdf

Delarealer	Delareal 21 m ² Formål Gang-/sykkelvei
-------------------	--

Id	2001173
Navn	Øvre Myrland III, tomt 14/30
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/279/%c3%98vre%20Myrland%20III.pdf

Delarealer	Delareal 1 283 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn B1
-------------------	--

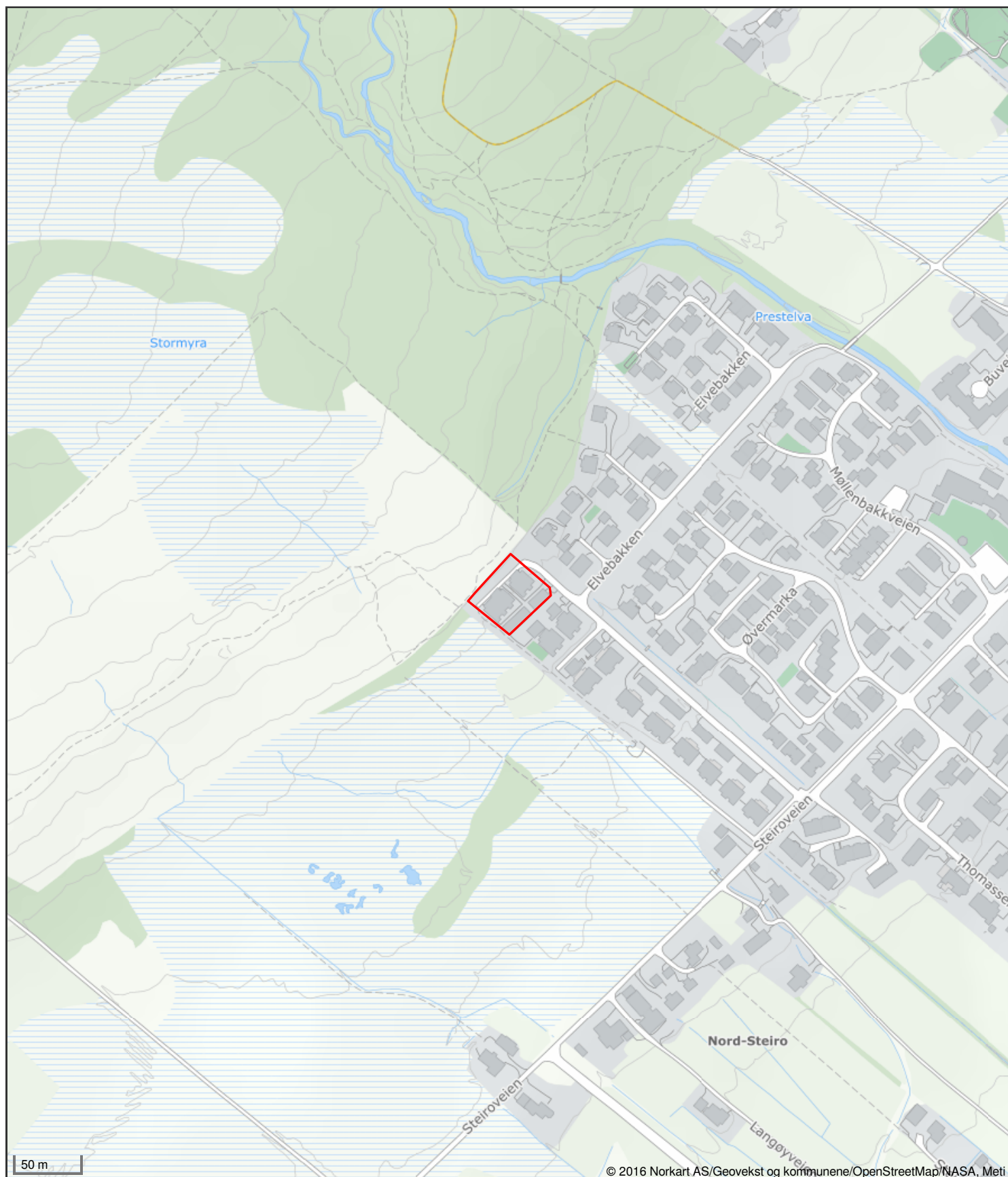
	Delareal 22 m ² Formål Annet fellesareal Utdyp. søppeloppstillingsplass
--	---

	Delareal 395 m ² Formål Konsentrert småhusbebyggelse
--	--

	Delareal 293 m ² Formål Felles avkjørsel Feltnavn FA1
--	---

	Delareal 2 m ² Formål Gangvei
--	---

Oversiktskart for eiendom 1870 - 14/373//



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		CCCCC	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		CCCCC	204-204-204	0-0-0-20			999999	153-153-153	0-0-0-40
Havn	2040		99CCCC	153-204-204	20-0-0-20			66B1B1	102-177-177	29-0-0-31
Hovednett for sykkel	2050		FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0			FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Kollektivnett	2060		CC9966	204-153-102	0-20-40-20			996633	153-102-51	0-20-40-40
Kollektivknutepunkt	2070		CC9966	204-153-102	0-20-40-20			996633	153-102-51	0-20-40-40
Parkering	2080		B9B9B9	185-185-185	0-0-0-27			838383	128-128-128	0-0-0-50
Trase for teknisk infrastruktur	2100		FFCC99	255-204-153	0-20-40-0			FF9966	255-153-102	0-40-60-0
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	2800		CCCCC FFFFFF	204-204-204 255-255-255	0-0-0-20 0-0-0-0			999999 FFFFFF	153-153-153 255-255-255	0-0-0-40 0-0-0-0

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	(3000)								
Grønnstruktur	3001		99FF99	153-255-153	40-0-40-0		66CC66	102-204-102	40-0-40-20
Naturområde	3020								
Turdrag	3030								
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		00DFFD	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 Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, nytt	Anmerking
KpFareSone	310, 320, 330, 350, 360, 370, 380, 390	H330_4		FF0000, Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4, linjetykkelse, 0,5. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpSikringSone	110, 120, 130, 140, 190	H290_1		000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15.
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	H570_2		000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	710, 720, 730, 740, 750	H720_2	H720_2	000000/FF0000,svart/rød. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formålsfarge(r). Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring
KpDetaljeringsSone (Videreføring av reg.plan)	910	(PlanId)		000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Hvit. Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring
Små flater, alle hensyns-soner				Bruk farge, skravurtype og vinkel som angitt på hensynssonene, men reduser avstand mellom linjene til det halve.

LINJESYMBOL

Linjesymbol Objekttype/Egenskap	Strek-tykkelse	Lengde	Mellom	Farge, nåværende Symbol	Anmerking
KpGrense	1,0	5,0	2,0	RGB 0-0-0	Benyttes som avgrensning av KpDetaljeringsSone mot kommuneplanens arealdel.
KpArealGrense	0,18			RGB 0-0-0	
KpFareGrense KpSikringGrense KpStøyGrense KpAngittHensynGrense KpGjennomføringGrense KpDetaljeringsGrense	0,5	4	1,5	RGB 0-0-0	Benyttes som avgrensning av alle hensynssoner i denne gruppen.
KpInfrastrukturGrense KpBåndleggingGrense	0,5	4	1,5	RGB 0-0-0	Fremtidig avgrensning 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/ ..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						
Turveg/turdrag	1140	0,15	0,5	0,7	0,5	0,35	0,5	0,5						
Skitrekk ¹⁾	1143	0,10					0,3							
Jernbane	1151	0,25	1,2		1,5	0,5		0,4						
Sporveg	1152	0,20	0,6		1,0	0,3		0,5						
Taubane ¹⁾	1155	0,20												
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/..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								
Overvannstrase	1168	0,1		2,0		0,5								

PUNKTSYMBOL

Punktsymbol														
KpSamferdseilPunkt/..TYPESAMFPUNKT														
Vegkryss	1129													
Kollektivknutepunkt	1159													



MILJØVERNDEPARTEMENTET

Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

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



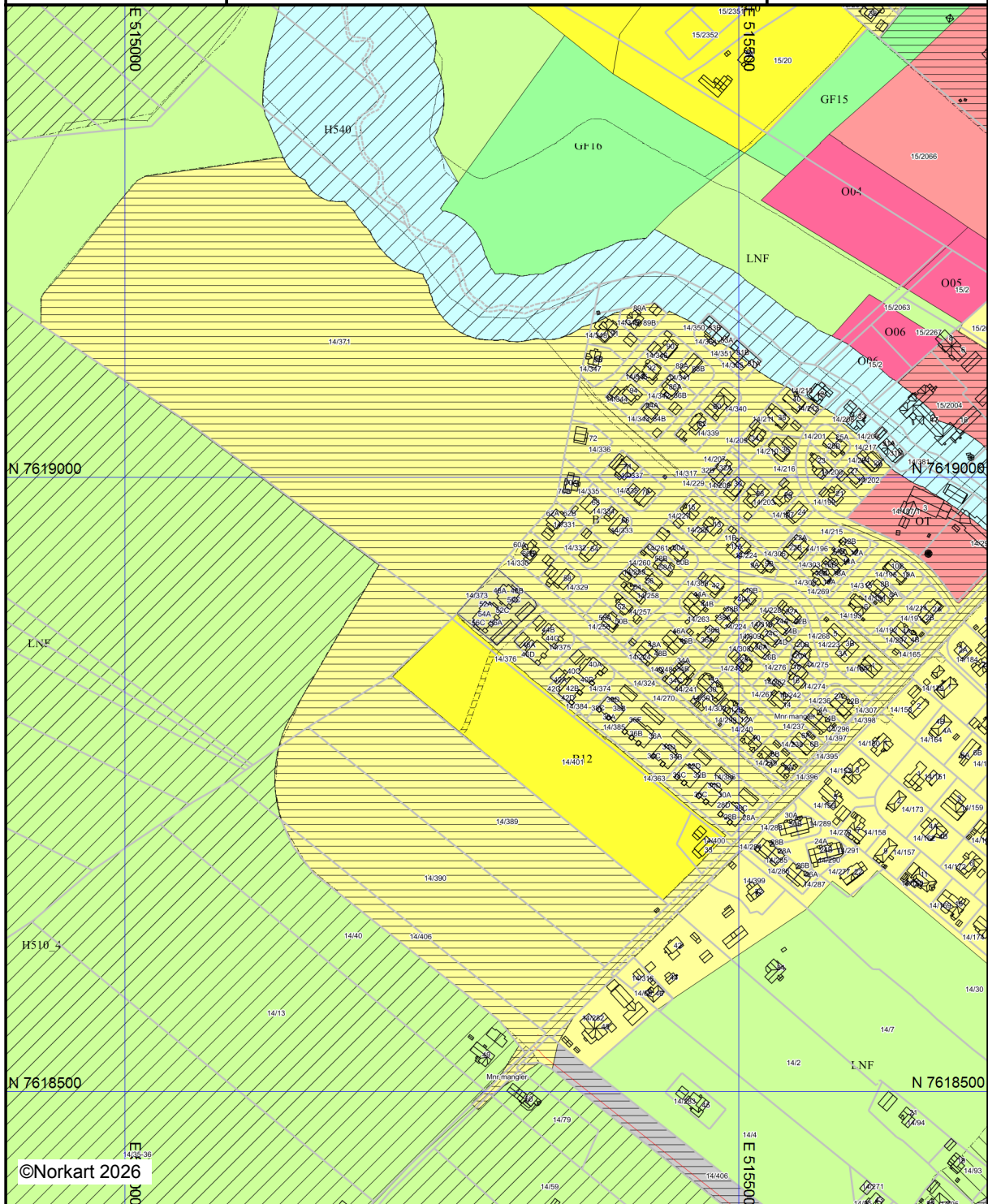
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/373
Adresse: Elvebakken 54C
Dato: 23.06.2026
Målestokk: 1:5000

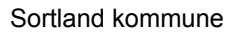


UTM-33

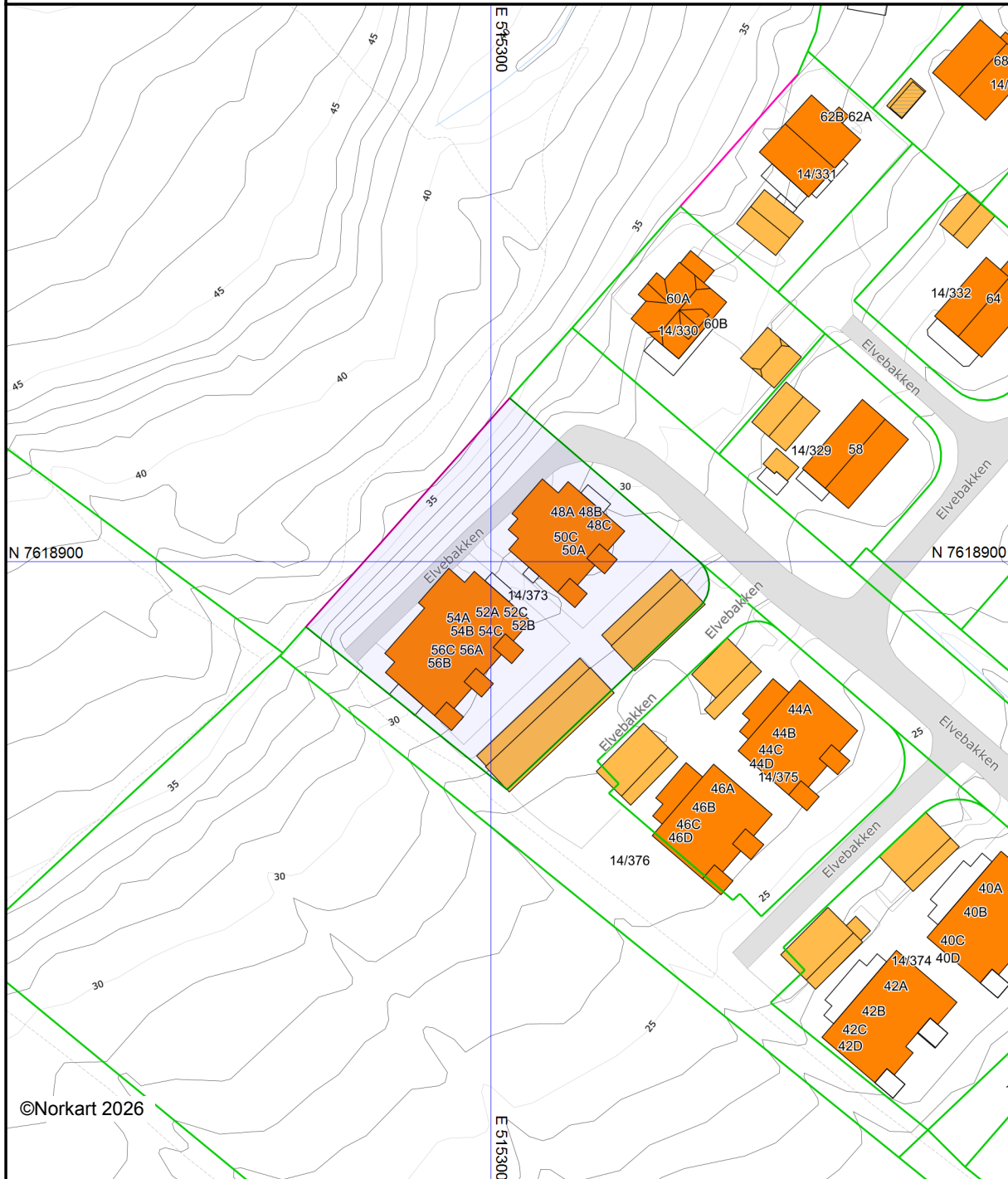


©Norkart 2026

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.



Eiendom: 14/373
Adresse: Elvebakken 54C
Dato: 23.06.2026
Målestokk: 1:1000



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.

Eiendomskart for eiendom 1870 - 14/373//



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.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpelinje / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		2 073,70 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 33		Nord	7618895,28	Øst	515302,15
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	7618892,78	515333,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			8,35	5,25
2	7618863,69	515302,56	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			42,27	
3	7618889,63	515270,5	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			41,24	
4	7618895,1	515275,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			7,33	
5	7618926,09	515302,99	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			41,51	
6	7618922,67	515306,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)			5,23	
7	7618900,19	515333,05	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			34,45	

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR PRESTDALEN, SORTLAND KOMMUNE

Vedtatt den: 11.02.2010

Sist revidert: 04.10.2012

GENERELT

§ 1. Krav om bebyggelsesplan - retningslinjer

- a) Denne reguleringsplanen er utarbeidet som en detaljert reguleringsplan for byggeområdene B1 – B9 og som en flaterreguleringsplan for byggeområdene B10 – B12.
- b) For byggeområdene B10 – B12 skal det utarbeides en samlet detaljert reguleringsplan hvor byggegrenser, byggehøyder, plassering av veier, grønnstruktur, avgrensning mellom bebyggelse og friluftsområder osv. fastsettes endelig. I detaljreguleringen kan byggegrense, byggeområder, vei- og gangsystem og friluftsområder endres innenfor områdene B10 – B12.
Detaljreguleringen skal være faglig godt dokumentert, der også det store landskapet og helheten i bebyggelsen tas med i vurderingene. Dette illustreres med perspektiv/fotomontasje tatt fra Sortlandsundet/Sigerfjorden. Det skal også vurderes hvordan hensynet til marka og rekreasjonen i Prestdalen påvirkes av utbyggingen, illustrert med terrengsnitt/fotomontasje. Det skal også vurderes hvordan arealet mellom byggeområdene og marka skal behandles og begrunne hvilket reguleringsformål det skal ha. Planen skal også ta stilling til hvem og hvordan oppføring og vedlikehold av utmarksgjerde skal ivaretas.

§ 2. Øvrige generelle bestemmelser for denne reguleringsplanen:

- a) Dersom det under arbeid i marken kommer frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Nordland fylkeskommune/Sametinget, jf. lov av 9.juni 1978 nr. 50 om kulturminner §8.
- b) Eksisterende trerekke i alleen langs gang-/sykkelveg 1 skal bevares.
- c) Det tillates ikke beplantning som bryter med planens frisiktlinjer.
Det er hjemmelshaver til eiendommen som skal påse at frisiktlinje holdes åpen og fjerner hindringer som er høyere enn 0,5 meter over veibane.
- d) De enkelte tomtene kan ha innhengninger i form av beplanting/hekker, men som ikke skal være til sjenanse for naboene.
- e) Universell utforming skal være i hht. Teknisk forskrift og skal tilstrebes i størst mulig utstrekning ved detaljplanlegging og utforming av felles utearealer og gangveger.
For boliger på marknivå skal adkomsten være universelt utformet.

REGULERINGSFORMÅL

§ 3. Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder:	Boliger med tilhørende anlegg Trafo
Fellesområder:	Felles lekeareal for barn
Offentlig trafikkområde:	Kjøreveg, annen veggrunn Gang – /sykkelveg, annen veggrunn Busslomme
Spesialområder:	Friluftsområder Frisiktsone ved veg
Landbruk	
Fareområde:	Trafo

BYGGEOMRÅDER

§ 4. Boliger med tilhørende anlegg.

a) Frittstående garasjer:

Max en etasje.
Max gesimshøyde: 3,0 m
Max mønehøyde: 4,5 m
Max bebygd areal: 45 m²

b) B1 – B9:

Maks gesimshøyde 6,5 m og maks mønehøyde 9,0 m tillates der naturlig terreng har større stigning enn 1:10.

Der naturlig terreng har en mindre stigning, senkes møne- og gesimshøyde med 1 m.

Ved saltakbygg tillates det arker og takopplett med max høyde som regulert gesimshøyde. Utstrekning inntil 1/3 av takets lengde.

Ved pulttak kan mønehøyde gjelde som øverste gesims.

Pulttak kan ikke rettes slik at høyeste punkt vender ned mot sjøen.

Utnyttelsesgrad %BYA=35 %

Dersom en bolig tilrettelegges med hybelleilighet kan utnyttelsesgrad BYA økes til 40 % for den aktuelle tomten.

Dette for å dekke inn behovet for ekstra biloppstillingsplasser.

Det settes ingen særskilte krav til takvinkel.

Det skal utarbeides situasjonsplan for hvert enkelt delfelt, hvor tomteinndeling og plassering av bebyggelse fremkommer.

Det skal tilstrebes lik takform innenfor hvert enkelt delfelt.

c) B10 – B12:

Det skal utarbeides en detaljert reguleringsplan for området.

Det skal tilstrebes en åpen og lav bebyggelse i øvre del av planområdet (dempe fjernvirkning). Byggehøyde fastsettes gjennom detaljreguleringen, j.fr. §1.b.

§ 5 . Fellesbestemmelser for byggeområdene:

- a) Parkering er medregnet i utnyttelsesgraden, % BYA.
- b) Garasjer kan tillates bygget utenfor byggelinjen mot vei dersom denne står tilnærmet parallelt med veien.
Garasjer som anlegges vinkelrett mot vei (garasjeport vendt mot veg), skal stå minimum 5,0 m fra veiformålet.
- c) Utnyttelsesgraden er definert ved formålsgrense. Byggehøyde skal dokumenteres i henhold til teknisk forskrift, med unntak av løsning med pulttak, arker og takopplett som beskrevet i §3
- d) Det skal etterstrebes et mest mulig harmonisk og enhetlig arkitektonisk uttrykk innenfor hvert enkelt delfelt, dette med tanke på materialbruk og takform / takvinkel (evt. møneretning).
- e) Ved konsentrert bebyggelse skal det etableres lekeplass med størrelse min. 50 m² i maks 50 m gangavstand fra inngangsdør.
- f) Det skal etableres nærlekeplasser min. 500 m² i avstand 150 m fra inngangsdør.

FELLESOMRÅDER

§ 6 Lekeplasser:

Alle boliger skal ha tilgang til uteareal egnet for lek og opphold, både på egen tomt og fellesareal for flere eiendommer. Lekeplassene skal gjerdes inn mot trafikkert vei. Beboerne innenfor planområdet skal pålegges ansvaret for drift og vedlikehold av lekeplasser og felles uteareal.

FL1:

Dette arealet er ment som nærlekeplass for feltene B1 – B9, hvor en kan forvente opptil 40 boliger.

FL2:

Dette arealet er ment som nærlekeplass for feltene B1 – B9, hvor en kan forvente opptil 40 boliger. Det skal tilrettelegges for gangbare passasjer fra FL2 til FL1 og FL3 samt mellom B8 og B9.

FL3:

Dette arealet er ment som ballfelt for hele planområdet. Behovet for lekeplasser i område B10 – B12 skal utredes i detaljreguleringen.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER:

§ 7 Gangveg:

Offentlig gangveg mellom B1 og B2 kan også benyttes som adkomstveg for boliger i deler av B1.

Offentlig gangveg mellom B2 og B3 kan også benyttes som adkomstveg for boliger i deler av B2.

Kombinasjon boligadkomst og gangvei tillates kun når sikkerheten for gang-/sykkeltrafikken kan ivaretas på en forsvarlig måte.

FELLESBESTEMMELSER:

§ 8 Parkering.

I denne planen påregnes 2 oppstillingsplasser pr boenhet.

Dersom en utbygger dokumenterer et mindre parkeringsbehov, kan det tillates at det anlegges parkeringsplasser i forhold til dette.

§ 9 Avtaler.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med denne.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

- a) Traseen for ny hovedavløpsledning/ *overvannsledning* forutsettes å følge traseen for veg 1 mellom Fv 82 og Steirovegen. Etter at ledningen er lagt grovplaneres denne traseen og *skal* benyttes som anleggsveg ved utbygging av B1 – B9. Anleggsvegen må skiltes med forbudskilt nr. 302 "Innkjøring forbud", og underskilt nr. 808, medfølgende tekst: " Gjelder ikke for anleggstrafikk". Videre må anleggsvegen fysisk sikres slik at all annen trafikk, enn anleggstrafikken, ikke kan benytte veien
- b) Steirovegen med gangveg langs denne, kan benyttes som adkomstveg for beboerne i boligene som bygges i B1 – B9. Steiroveien samt tilhørende gangvei som ligger innenfor planområdet, skal være ferdig opparbeidet før boliger kan tas i bruk.
- c) Vilkår ved oppstart innenfor områdene B10 – B12 (byggetrinn 2):
 - Ved ferdigstilling av B1 – B9 og før oppstart av bygging i områdene B10 – B12 skal Vei 1 mellom Steiroveien og Fv 82 fullføres.
 - Videre skal også følgende være utført i tråd med planen; kryss FV.82/Vei1 med tilhørende dråpe, venstresvingfelt og nødvendig breddeutvidelse på FV.82, g/s-veg langs fylkesveg, oppsamlingsveg og busslommer.
 - Eksisterende avkjøring til FV.82 fra eiendommene gnr. 14 bnr. 13 og 59 stenges når krysset FV 82/Vei 1 blir permanent utbygd. Gang- og sykkelvei sørover til avgrensning av planen skal da fungere som avkjøring med en bredde på 4 meter.
 - Eksisterende avkjøring til FV.82 fra eiendommene 14/93, 94 og 95 samt 14/85 og 283 stenges når krysset FV 82/Vei 1 blir permanent utbygd. Ny adkomstvei sørover til Vei 1 gjennom busstopp, skal da benyttes som adkomst til disse eiendommer, jf. reguleringskartet.
- d) Det gis ikke innflyttingstillatelse før lekeplass ved inngang og nærlekeplass er ferdigstilt. Det samme gjelder for FL3.

- e) Før boliger kan tas i bruk skal Vei 1 fra Steiroveien og inn til områdene (B1 – B9), være ferdig opparbeidet. Det samme skal gjelde for den interne veien innenfor B1 – B9, for gangveisystemet ned til Steiroveien og det som går nordover mot Elvebakken.

§ 11 Utbyggingsavtale

Det skal foreligge godkjent utbyggingsavtale med kommunen før noen arbeider innenfor planområdet kan påbegynnes.



Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027

Bestemmelser

Behandling i formannskapet 27.08.15

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

Vedlegg:

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

Innhold

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

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

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

1 Generelle bestemmelser

Planens formål

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

1.1 Plankrav

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
1.1.1 Generelt plankrav Tiltak, jf. plan- og bygningslovens § 1-6 kan bare settes i gang på bakgrunn av godkjent reguleringsplan. Hvorvidt det kreves område- eller detaljregulering er spesifisert i bestemmelsene tilknyttet det aktuelle formålet. Jf. også unntaksbestemmelser i pkt 1.1.2. Jf pbl § 11-9, pkt 1.	Generelt plankrav i pbl Med hjemmel i pbl § 12-1 kan kommunen kreve utarbeidet reguleringsplan for større bygge- og anleggstiltak selv om det i utgangspunktet ikke reises plankrav direkte av byplanens bestemmelser. Dette kan bli være aktuelt i tilfeller hvor fortetting/utnyttingsgrad bør vurderes nærmere.
1.1.2 Unntak fra plankrav Tiltak i eksisterende byggeområder kan unntas fra det generelle plankravet i 1.1.1 dersom følgende er oppfylt: a) Tiltaket skal være i tråd med formål i gjeldende regulerings-/kommuneplan. b) Tiltaket skal ikke være konfliktfylt i forhold til omgivelsene. c) Fortetting skal være i henhold til pkt. 2.2.3 d) Tiltaket skal være tilstrekkelig sikret mot fare og støy, og ikke bidra til fare og støybelastning i sitt nærmiljø. e) Tiltaket skal ikke berøre fredede kulturminner. Jf. også retningslinje om kulturminner. f) Grunnforholdene skal være vurdert, og det skal dokumenteres at det ikke være fare for kvikkleireskred eller andre	Unntak fra plankrav skal gi enklere fortetting <u>Generelt</u> Intensjonen med bestemmelse 1.1.2 er å fremme og forenkle fortetting i eksisterende utbyggingsområder ved at det på visse vilkår ikke kreves reguleringsplan. <u>Fare og støy</u> Sikkerhet mot fare vurderes opp mot kjent kunnskap. I rød og gul støysone bør det utarbeides reguleringsplan før støyømfintlige virksomheter etableres. <u>Kulturminner</u> Dersom arealet ikke omfattes av reguleringsplan skal det foreligge samtykke fra følgende kulturminnemyndigheter før tiltak kan settes i verk, (jf kulturminnelovens §§ 3, 8 og 9.): - Nordland fylkeskommune (norske k.minner) - Sametinget (samiske k.minner) - Tromsø museum (k.minner under vann) <u>Samfunnsikkerhet:</u> Alle type terrenginngrep og utbygging skal vise

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

1.2 Planer som oppheves

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

1.3 Krav til nye reguleringsplaner

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
1.3.1 Byutvikling Planer og nye tiltak skal gi et positivt bidrag til byutvikling i sentrum og i nærområdet. For øvrig skal tiltak bidra til å bygge byen innover. De til enhver tid gjeldende kommunale retningslinjer skal følges: • Retningslinjer for Sjøfronten • Retningslinjer for fargesetting av Blåbyen • Formingsveileder for Sentrum • Retningslinjer for lekeareal Jf pbl § 11-9, pkt 8.	
1.3.2 Barn og unges interesser Barn og unges interesser skal dokumenteres og sikres ved gjennomføring av nye tiltak/planlegging.	Det er utarbeidet Barnetråkkregistrering for alle skoler og barnehager i Sortland kommune. Egen rapport

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
Retningslinjer for lekeareal skal følges. Jf pbl § 11-9, pkt 8.	utarbeidet Se for øvrig bestemmelser i kap. 4; <i>Grønnstruktur</i> .
1.3.3 Byggeskikk og estetikk Tiltak og planer skal utformes i tråd med bestemmelser knyttet til tiltak i nye og eksisterende bygningsmiljø. De til enhver tid gjeldende kommunale retningslinjer skal følges: • Retningslinjer for fargesetting av Blåbyen • Formingsveileder for Sentrum Jfr. pbl. § 11-9, pkt nr 5, 6 og 8	
1.3.4 Folkehelse Nye tiltak og planer skal legge til rette for tiltak som kan bidra til bedre folkehelse.	
1.3.5 Friluftsliv Befolkningens tilgang til friluftsområder/- aktiviteter skal sikres. Grønn plakat og registrering av friluftsområder skal ligge til grunn for vurderinger. Se også egne bestemmelser i kapittel 4. Jf pbl § 11-9, pkt 8.	Det er utarbeidet "Grønn plakat" for planområdet som kartlegger og verdisetter ulike kvaliteter på grøntområder og rekreasjonsområder. Regionrådet har registrert og verdsatt alle friluftsområder i Vesterålen
1.3.6 Miljøvennlig energiforsyning I alle planer og ved større tiltak skal mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energiforsyning utredes. Jf pbl § 11-9, pkt 8.	
1.3.7 Matjord Matjord skal tas vare på og det skal skaffes bruker til jorda i samarbeid med kommunens landbruksmyndighet.	
1.3.8 Risiko og sårbarhet a) Havnivåstigning/stormflo Nye bygge- og anleggstiltak for beboelse og opphold tillates ikke under kote +3.30 moh. uten at det etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare/skade ved havnivåstigning og stormflo. Jf. retningslinje. På Strandsiden fastsettes kotehøyde i reguleringsplan.	ROS-analyse Det er foretatt en ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet.

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

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

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

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Generelle bestemmelser og rekkefølgekrav

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.1.1 Rekkefølgekrav Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder følgende: a) Dersom utbyggingen vil ha trafikale konsekvenser for riks- og fylkesvegnettet, krever Statens Vegvesen egen trafikkanalyse som synliggjør de trafikale forholdene, herunder tiltak som skal ivareta gode trafikale løsninger som følge av utbyggingen. b) Ved trinnvis utbygging kan det være aktuelt å dele opp rekkefølgekravet i takt med utbyggingen. I byggesaken skal det i tilfelle settes tidsfrister for når de enkelte tiltakene skal være ferdigstilt. c) <u>Det skal ikke gis igangsettelsestillatelse før:</u> • Kommunaltekniske anlegg er etablert • Nødvendige utbyggingsavtaler er inngått • Følgende skal være godkjent: (i utomhusplan) - Parkeringsløsninger (bil og sykkel) - Gang- og sykkelveiforbindelser, skolevei - Areal i forbindelse med lek og rekreasjon - Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, og fotgjengere (alle brukere) - Støynivåer og eventuelle støydempende tiltak både ut- og innvendig. - Utforming av sjøfronten ihht retningslinjer for sjøfronten, dersom dette er aktuelt d) <u>Det skal ikke gis brukstillatelse før følgende er opparbeidet:</u> • Parkeringsløsninger (bil og sykkel) • Gang- og sykkelveiforbindelser, skolevei • Areal i forbindelse med lek og rekreasjon • Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, og fotgjengere (alle brukere) • Støynivåer er registrert og eventuelle støydempende tiltak både ut- og innvendig er ferdigstilt. e) Fare- og risiko vurderinger skal være utført før reguleringsplaner sendes på høring. Jf pbl § 11-9, pkt 4	

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

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

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

2.2 Boligbebyggelse

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.2.1 Plankrav a) Nye boligområder i planen Følgende nye boligområder avsettes i planen: B01 – B12 og B20 N/OT/F/B 1-3, N/OT/B 1-3, b) Krav til kvalitet ved ny boligbebyggelse 1. Samlet regulering: For nye boligområder i byplanen skal hele feltet reguleres samlet. 2. Organisering: Nye boligområder skal organiseres slik at de får gode kvaliteter i fellesareal og best mulig boligkvalitet for hver enkelt boenhet. 3. Boligområdene skal ha varierte typer boliger. 4. Gjennomgående separat gang/sykkelvei skal videreføres inn i nye boligområder. Gjelder B20 og B12, der de er taget i kartet Jf pbl § 11-9, pkt 1 og 5	Sosial boligpolitikk I alle nye planer for boligområder skal boligsosialt behov avklares med kommunen og evt. innarbeides.
2.2.2 Lekeareal a) Sortland kommunes “Retningslinjer for Lekeareal “ gjelder for all ny boligbebyggelse.	For mere detaljert beskrivelse av opparbeidelse og innhold i lekeareal; se pkt 4.1.3 i bestemmelsene
2.2.3 Fortetting i eksisterende boligområder a) Det skal vurderes behov for utbyggingsavtale. Se bestemmelsene pkt. 2.1.1. b) Fortettingsprosjekter skal prioriteres, og er av denne grunn på visse vilkår unntatt plankrav, jf. bestemmelsenes pkt. 1.1.2 <i>Unntak fra plankrav</i>. Fortetting kan unntas fra plankrav dersom følgende er oppfylt: 1. Tiltaket skal være i tråd med formål i gjeldende regulerings-/kommuneplan 2. Tiltaket skal ikke være konfliktfylt i forhold til	Fortetting <u>Fortetting med kvalitet:</u> Boligfortetting skal bidra til å bygge byen innover, men samtidig sikre estetisk og funksjonell kvalitet både for ny og eksisterende bebyggelse.

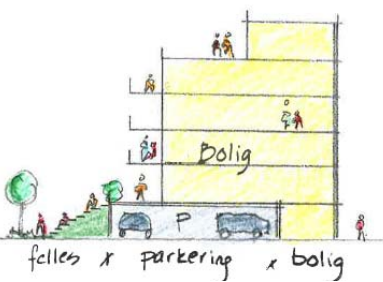
Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
omgivelsene? 3. Det tillates maks en BYA på 30 %, bruksareal inkludert garasje. 4. Følgende må være ivarettatt i henhold til gjeldende bestemmelser: • Atkomstforhold • Vann og avløpsforhold • Lekeareal, skoleveg • Parkering 5. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng og eksisterende bebyggelse i høyde og størrelse. 6. Det skal dokumenteres at ny bebyggelse ikke tar betraktelig kvalitet fra eksisterende bebyggelse. Dette skal minimum dokumenteres med: sol/skyggediagram og snitt som viser ny og eks bebyggelse i terrenget. 7. Over 4 boenheter krever alltid regulering.	
2.2.4 Eksisterende boligområder som ikke skal fortettes. Følgende områdene er avsatt med hensynssoner i plankartet: a) I Parkveien mellom Skolegata og Nordre Frydenlund, vist med skravur hensynssone, skal det ikke fortettes med nye boenheter. Ved oppføring av tilbygg/garasje og lignende skal områdets bebyggelsesstruktur og historiske karakter bevares. Ny bebyggelse skal underordne seg eksisterende boligbebyggelse.	
2.2.5 Arealkrav, boligtomter a) Eneboligtomter maks. 1000m². b) Tomt til vertikal delt bolig min. 300 m². c) Ved evt. avvik (dispensasjon) skal bla den helhetlige løsningen på tomte vurderes i forhold til uteoppholdsarealer (lek, solforhold), parkeringskapasitet med mer. Jf pbl § 11-9, pkt 5	Tomtestørrelse Intensjonen med bestemmelsen er å sikre at tomter ikke blir uhensiktsmessig små i forhold til formålet og samtidig sikre at arealene utnyttes mest mulig effektivt.

Bestemmelser		Beskrivelse/forklaring	
2.2.6 Reduksjon av uteoppholdsareal Dersom det settes av innvendig fellesareal gjesteleilighet og servicerom vil kravet til uteareal kunne reduseres som vist i tabellen under:		Etablering av fellesareal kan redusere størrelsen på hver enkelt leilighet, og ivareta sosiale behov for beboerne. Utviklingen viser at flere eldre med behov for hjelp i fremtiden må bo hjemme og ved å avsette et servicerom for omsorgstjenesten vil dette kunne drives effektivt.	
Areal	10 leiligheter	10-20 leiligheter	20-30 leiligheter.
Minimum inne fellesareal	50m2	80 m2	100 m2
Minimum felles lånehybel	-	20 m2	2 x 20 m2
Service/helserom	-	10 m2	20 m2
Redusert krav til MUA	5 m2 pr. leilighet	5 m2 pr. leilighet	5 m2 pr. leilighet
2.2.7 Garasjer - størrelse og plassering a) Garasjen skal ha et maks BRA på 50m2 b) Garasjer skal underordne seg eksisterende tilhørende bolig i størrelse og utforming. c) Avstand til adkomstveg: Inntil kommunens vegnorm er vedtatt, gjelder følgende: - For regulerte områder: fastsatt byggelinje i reguleringsplan - Ikke regulert område: 15 m fra vegmidte.			
2.2.8 Næringsvirksomhet på boligeiendom a) I områder avsatt til boligbebyggelse, kan det etter søknad tillates etablert lettere næringsvirksomhet på inntil 20 % av boligens BRA. b) Næringsvirksomheten må ikke være til miljøbelastning eller annen ulempe for boligområdet, og forutsettes primært å være av midlertidig og/eller småskala karakter. Jf pbl §§ 11-9, pkt 5		Lettere næringsvirksomhet I denne definisjonen inngår; Hjemmekontor, innomhus lagervirksomhet (gjelder ikke lagring av store kjøretøyer/anleggsmaskiner ol), småskala tjenesteyting, småskala produksjonsvirksomhet, samt andre typer virksomhet som ikke genererer trafikk av store kjøretøyer eller kundetrafikk i særlig grad. (ikke handel)	
2.2.9 Plankrav til det enkelte boligområde Gjelder for alle boligområdene: I organisering og plassering av bebyggelsen skal			

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

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
B07 – B09 Boliger langs lysløypa a) Høyden på bebyggelsen skal ikke være høyere enn at det er mulig å se sundet fra lysløypa. Mønehøyde skal til en hver tid ligge lavere en kotehøyden på lysløypa. b) Det skal sikres atkomst mellom boligene og opp til lysløypa innenfor hvert område. c) B08 og B09 skal ha atkomst fra Bjørklundveien	
B20: a) Avbøtende tiltak mot utmark og reinbeite skal etableres i samarbeid og etter avtale med reindriftsnæringen. Avbøtende tiltak etableres før bygging kan igangsettes. b) Plassering av kvartalslekeplass og trygge gangveiforbindelser til skole, lekeplass og marka må avklares i oppstart av regulering. c) Gjennomgående gang og sykkelvei fra Strand II og nordover skal videreføres i B20. d) Utbygging kan ikke starte opp før gangbru over Sortlandssundet er etablert. e) Avkjøring til området skal skje via vei til Strand sentrum.	
Eksisterende boligområder med hensynssone: Parkveien: Se pkt 2.2.4 i bestemmelsene.	

2.3 Sentrumsformål

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.3.1 Generelle bestemmelser a) Formål: Som sentrumsformål defineres forretninger, kontorer og andre publikumsintensive virksomheter /tjenesteytinger som eksempelvis hoteller, frisørsalonger, helse- og velværetjenester, kjøpesentre og boliger. b) Industri og plasskrevende næring tillates ikke i sentrum. c) Kjøpesentre skal ha flere innganger, med mulighet til å gå gjennom senteret i flere retninger der det er naturlig i forhold til bystrukturen. d) Boliger og parkering tillates ikke i 1. etasje ut mot gaten eller byrom i sentrum. e) For kvartalene; kv 23, 24, 25 og 26, samt nye utfyllingsprosjekt i sjøfronten, tillates parkering og bolig i 1. etasje dersom de avsluttes mot gate eller byrom som følger: • Med nedtrapping/skråning som skaper en oppholdssone. • Dersom det etableres bolig i 1. etg, skal det etableres en buffersone mellom bolig og byrom, slik at byrommet ikke privatiseres. f) Ny bebyggelse skal ikke føre til betraktelig økt skyggelegging av parkarealer og andre viktige byrom på vår og høstjevndøgn som vil gå utover bruken av det aktuelle byrommet. g) Eksisterende trær i sentrum skal bevares, så langt det er mulig. Fjerneing av trær på privat eller offentlig eiendom krever kommunal godkjenning. h) P-areal skal være knyttet til hovedatkomstene. Nedkjøring til privat p-kjeller fra gaten skal ha port. i) Det skal være minst 70 % vindus- og eller dørareal i 1. etasje mot sentrumsgater. Vindusutstillinger skal være aktive og det skal avsettes en min dybde på 50 cm. j) Søppelhåndtering og lagring tillates ikke utendørs.	For å skape aktivitet i bygatene, havnepromenaden og byrommene må bygningene rundt fylles med utadrettede funksjoner. Prinsippet i planen er at i hele kvrtalsstrukturen skal det være næring og service i 1. etasje mot gata. I sjøfronten sør for torget med boligprosjekt tillates bolig og parkering i 1. etasje, men ut mot allment tilgjengelig areal skal bebyggelsen utformes slik at de ikke virker privatiserende. Det må etableres en buffersone mellom privat og felles areal. Den kan være ved hjelp av høydeforskjell, aktivitetssone ol. Dette gjelder ikke i kvartalsstrukturen.  Dersom det er nødvendig for organisering av virksomheten, kan det tillates at 20 % av vindusareal unnlates fra dette. Det totale vindu/dørareal skal likevel ikke være under 70 %.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.3.2 Byform og estetiske krav i sentrum a) Ny bebyggelse skal ha et variert formspråk som speiler samtiden. b) Bebyggelsen skal henvende seg direkte til gaten eller andre byrom. c) Ny bebyggelse skal plasseres på linje med vegglivet på annen bebyggelse i gateløpet. Gate- og fortaubredde skal ikke reduseres i kvartalsstrukturen. d) Samspill mellom eldre og ny bebyggelse søkes oppnådd ved tidsmessig kontrast slik at de forskjellige tidsepoker synliggjøres.	
2.3.3 Høyder i sentrum Dokumentasjonskrav: 1. Sol/skyggediagram for vårjevndøgn/høstjevndøgn, som viser skyggelegging av byrom på de klokkeslettene – 0900, 1200 og 1600. 2. Illustrasjoner som viser volumoppbygging og sammenheng med omkringliggende bebyggelse. 3. Fjernvirkning <u>Tillatte maksimums høyder i sentrum i ulike områder:</u> Sjøfronten: Opp til 7 etasjer, maks 30 % av bebyggelsen innenfor hvert kvartal <u>Det stilles følgende krav til bebyggelsen i sjøfronten</u> 1. Kontakten med sjøen og siktlinjer gjennom byen skal ivaretas. 2. Høyde og utforming skal sees i sammenheng med omkringliggende bygg i sjøfronten. 3. Nye bygg skal ikke skyggelegge viktige private og felles uterom for prosjekt mot nord 4. Nordsiden av byggene skal ikke utformes som baksider. 5. Det tillates signalbygg i opp til 15 etasjer. Om full høyde kan tillates må vurderes ut i fra byggets funksjon, plassering og omkringliggende bebyggelse og uterom. Det forutsettes høy estetisk utforming og at bygget har en viktig funksjon. Forholdet til annen bystruktur er avgjørende. 6. Det kreves reguleringsplan for hele kvartalet der det skal bygges over 5 etasjer.	Brutto etasjehøyde er inklusive overliggende etasjeskille <u>Beskrivelse av delområdene:</u> 1. <u>Sjøfronten:</u> Utfylte sjøområder- bebygget med enkeltstående bygningskropper, stort utbyggingspotensiale. 2. <u>Utviklingsområde:</u> Store kvartal, lav utnyttelse. Stort potensiale for transformasjon og mulighet for de store prosjektene. 3. <u>Kvartalsstrukturen:</u> historisk bykjere, klare kvartaler som strukturerer bebyggelse og byrom. For å oppnå vekst åpnes det for en høyere utnyttelsesgrad enn i tidligere planer. For at det skal tillates maksimal høyde, forutsetter det at viktige kvaliteter i sentrum ivaretas.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
Utviklingsområde: opp til 9 etg., maks 20 % av bebyggelsen innenfor hvert kvartal/utbyggingsprosjekt. <u>Det stilles følgende krav til bebyggelsen i utviklingsområdet:</u> 4. Siktlinjer gjennom byen skal ivaretas. 5. Nye bygg skal ikke skyggelegge viktige private og felles uterom for omkringliggende prosjekt 6. Det tillates signalbygg i opp til 15 etasjer. Om full høyde kan tillates må vurderes ut i fra byggets funksjon, plassering og omkringliggende bebyggelse og uterom. Det forutsettes høy estetisk utforming og at bygget har en viktig funksjon. Forholdet til annen bystruktur er avgjørende. 7. Det kreves reguleringsplan for hele kvartalet der det skal bygges over 5 etasjer. Kvartalsstrukturen; 4 etasjer med en tilbaketrukker 5. etasje <u>Det stilles følgende krav til bebyggelsen i kvartalsstrukturen:</u> 1. I kvartalsstrukturen tillates det en generell byggehøyde på 4. etasjer, en tilbaketrukken 5 etasje tillates dersom forhold til omkringliggende bebyggelse og byrom kan ivaretas. 5 etg. tillates ikke i Kv18 og Kv 20b. I Kv 13 skal fylkeskommunens uttalelse om forholdet til historisk bebyggelse t vektlegges i vurdering på om det skal tillates 4 eller 5 etasjer. Ny bebyggelse skal tilpasse seg den vernede bygningsstrukturen i høyde og volumoppbygging. 2. Ny bebyggelse skal ikke skyggelegge viktige byrom i kvartalsstrukturen. Skyggelegging må vurderes ut i fra hvert enkelt byroms kvalitet og bruk. 3. Det tillates ikke signalbygg med høyde over 5 etg. i Kvartalsstrukturen.	Byrom skal ikke skyggelegges slik at de får en endret bruk. Enkelte byrom kan være lune ettermiddagsplasser mot vest, mens andre steder blir benyttet om formiddagen. Det settes derfor ikke krav til sol på gitte tidspunkt. Målet er at kvaliteten i byrommene ikke skal forringes vesentlig.
2.3.4 Akser – siktlinjer a) Følgende gater er definert som akser i sentrum og er markert i temakart for byrom og høyder. • Gårdsaleen • Rådhusgata • Byaksen • Nordre Frydenlund allé • Kjempenhøy	Aksene er i tillegg viktige tverrgående forbindelser for syklende og gående. Aksene skal opparbeides som forbindelseslinjer i forhold til bredde og utforming. Aksene skal utformes som alléer og eventuelt forsterkes med annen vegetasjon der dette er

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
a) Akser skal bevares som viktige siktlinjer til sundet og skal ikke bygges igjen. b) Aksene er åpne korridorer og skal ha minimum åpen bredde tilsvarende gateløpet. Dette gjelder likt på begge sider av senterlinjen.	hensiktsmessig.
2.3.5 Grønne sentrumsgater Strandgata og Sjøgata er sentrumsgater. (se temakart for gatebruk) - Gatene skal beplantes med alléer. - Dersom det bebygges i kvartal som grenser til gater som skal beplantes, er utbygger ansvarlig for beplantning. Beplantning skal tas inn i utbyggingsavtalen.	
2.3.6 Parker og plasser a) <u>Generelt:</u> - Parker og plasser skal ikke bebygges. - Det kan tillates små installasjoner i forbindelse med funksjonen i parken, som ikke forringer romdannelsen. - Varelevering kan tillates. - Møblering og utforming av byrom skal ha en god estetisk utforming som tar opp i seg element av blåbyen. b) <u>Offentlige parker:</u> - Offentlige parker og plasser skal være tilgjengelig for allmenheten, og det skal tilrettelegges for bruk som innbyr til aktivitet for alle aldersgrupper. - Universell utforming skal legges til grunn for planlegging og opparbeidelse. - Alle parker og plasser skal ha grønne element. c) <u>Følgende parker og plasser er avsatt i sentrum og skal ikke bebygges:</u> - Minnelunden - Kulturtorget - Georg Ellingsens plass - Kv 18, sørsiden av Ellingsengården - Plass ved Strandgata nr 18. - Torget - Kv. 13- gangakse - Paviljongparken	<u>Definisjon:</u> Byens parker, torg og plasser er avsatt som formål Grøntstruktur parker (GP) - GP kan være i offentlig eller privat eie - GP må være offentlig eie dersom tilgjengelig for allmenheten skal sikres.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
9. Plass v/Håndtverkeren, KV. 12 10. Lykkentreff 11. Frydenlundparken 12. Rådhusparken d) <u>Plass ved Håndtverkeren- tilleggssbestemmelser.</u> Uterommet v/Håndtverkeren er tilknyttet selve bygget slik det fremstår i dag og bygg og uterom må sees i sammenheng. Dersom det vurderes å endre hele bebyggelsesstrukturen for denne delen av kvartalet, kan også utbygging av uterommet vurderes. Det forutsettes at kravene som stilles til utforming av bygg i kvartalsstrukturen blir ivare tatt .	
2.3.7 Lekeareal for bolig i sentrum a) <u>Kvartalslekeplasser i sentrum.</u> Følgende offentlige byrom kan opparbeides til urbane byrom og kvartalslekeplasser for by-boligen. Dette gjelder for følgende byrom: 1. Torget, GP2 2. Paviljongparken GP1 3. Lykkentreff GP3 b) Dersom disse byrommene skal gjelde som lekeareal for private boliger, skal de opparbeides ihht retningslinjene for lekeareal. Innhold og ansvarsfordeling for opparbeidelse av lekearealet skal være del av reguleringssaken og utbyggingsavtalen. c) Kvartalslekeplassene skal ha en god estetisk og urban utforming og tilrettelegges for alle brukergrupper. d) Fargevalg på dekke og møblering skal følge opp intensjonen med Blåbyen. e) Plan for utforming og utbyggingsavtale/ bindende avtale for gjennomføring og ferdigstillelse skal være godkjent som del av byggesaken.	Offentlige grøntareal/byrom kan regnes som kvartalslekeplass i sentrum dersom de opparbeides. Nye boliger kan være med å finansiere opparbeidelse av disse. Byrommene skal være fler funksjonelle og ha en urban utforming slik at de er attraktive for alle brukergrupper. De skal ikke ensidig oppfattes som lekeareal med tradisjonelle lekestativ. Lekeskulpturer og Parkour kan være eksempel på slike lekeelement.
2.3.8 Parkering a) <u>Tidsbegrenset parkering:</u> Åpne parkeringsplasser for publikum i sentrum skal ha felles tidsbegrenset bruk. b) <u>HC- parkering:</u> Det skal være tilstrekkelig antall p-plasser med rett utforming. Det skal dokumenteres i uteromsplan.	“Åpne” parkeringsplasser er plasser som alle kan benytte og kan være både private og offentlige. Dette kan være store og små parkeringsplasser og gateparkering.

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.3.9 Støy i sentrumsområdene I Sortland sentrum, jf. avgrensning på plankartet, kan en mer liberal praksis legges til grunn ved planlegging og tiltak. Her kan støyfølsom bebyggelse tillates i både rød og gul sone, men da på følgende vilkår: a) Det skal dokumenteres i byggesaken at støykrav er ivarettatt. b) Plassering og utforming av felles uteoppholdsareal skal gjøres på en slik måte at støy og klimatiske forhold blir ivarettatt på best mulig måte. Uteoppholdsarealet, skal så fremt det er mulig, ligge på den stille siden og ha gode solforhold.	Behovet for ytterligere skjerping og detaljering av støykrav, samt avbøtende tiltak, skal vurderes i reguleringsplan eller byggesak.
2.3.10 Formingsveileder for Blåbyen a) Den til enhver tid gjeldende formingsveileder for sentrum skal følges. b) <u>Inntil formingsveileder er vedtatt gjelder følgende:</u> 1. Markiser, installasjoner og innretninger i tilknytning til salg og service langs fasadene, må være underordnet og tilpasset bygningens og nabobygningens arkitektoniske utforming, proporsjoner, materialer og farger. 2. Skilt og reklame skal ikke dominere eller skjemme det offentlige rom, men sikres en god estetisk utforming i samsvar med omgivelsene. Skilt og reklame med blinkende lys tillates ikke. 3. Skilting skal plasseres på fasaden og ikke i offentlige byrom. Det tillates ikke skilting på tak. 4. Fortausbukk med reklame tillates kun plassert i møbleringssone eller langs husvegg, dersom det ikke kommer i konflikt med en min 2 m. bred fri fortausbredde.	
2.3.11 Fargesetting av Blåbyen a) Den til enhver tid gjeldende palett og retningslinjer for fargesetting av Blåbyen skal følges.	Se "Retningslinjer for fargesetting av bygg på Sortland"

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
b) <u>Krav til fargesetting av nybygg:</u> 1. Blåbypaletten skal benyttes ved fargesetting av nybygg i sentrum og sjøfronten. 2. Fargesettingen skal komme tidlig inn i prosjekteringen og være integrert i materialbruk og arkitektur. 3. Krav til dokumentasjon: Det fargesatte bygget skal vises med omkringliggende bebyggelse. 4. Fargebruk skal godkjennes som del av byggesaken c) <u>Skrift på blå bunn</u> De til enhver tid gjeldende retningslinjer for skrift på blå bunn skal følges	- Alle nye bygninger i fokusområdet skal være med å forsterke identiteten til "Den blå byen" og føringene som ligger i det kunstneriske prosjektet. - Bygninger skal fargesettes ut i fra sin rolle og plassering i sentrum ihht retningslinjene.
2.3.12 Lysplan for sentrum Det skal utarbeides en lysplan for Sortland sentrum. I tillegg til å ivareta trafikksikkerhetsmessige hensyn skal lysplanen også være med å gi blåbyen et helhetlig og spennende uttrykk som forsterker den kunstneriske opplevelsen av blåbyen.: 1. Trafikksikkerhet, opplevelse, estetikk, blåby, byens identitet og visuell effekt skal ivaretas. 2. Lyssetting av sentrum skal sees i sammenheng med lyssetting av Sortlandsbrua og hele sjøfronten.	

2.4 Sjøfronten

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

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
tilgjengelighet skal være ferdig før tiltaket gis brukstillatelse. c) <u>Prinsippplan for sjøfronten</u> Plassering av ulike aktiviteter, bredde og innhold skal følge prinsippplanen, med mindre det kan vises til en løsning som vil bli bedre for brukerne på sikt. 2.4.2 Utførelse, kvalitet og gjennomføring a) <u>Plastret fyllingsfront</u> Dersom sjøfronten plastres skal det være en plan plastret fylling. Blokkstørrelse minimum Ø 0.5 m. b) <u>Kaifront</u> - Det skal være mulig å komme til med båt ved kaikanten og minimum dybde ved kaikant ved laveste lavvann skal være 50 cm. til sjøbunnen. - Dersom kai legges utenpå en fyllingsfront skal kaia ha vertikal fendring. c) <u>Pir</u> - En pir skal fremstå som en lett konstruksjon ut i sjøen, og ikke ligge på fylling - Det skal legges til rette for utsikt og fiske fra piren. - Piren skal ha rekkverk og belysning som ikke blender. d) <u>Nedtrapping til sjøen</u> Nedtrappingen skal være utformet i forhold til tiltenkt bruk og plassering langs sjøfronten. e) <u>Sitteplasser</u> - Hvileplassene skal plasseres der det er attraktivt å stoppe. - Maksimum avstand mellom hvileplasser er 100 m. f) <u>Bakenforliggende områder</u> skal ikke privatisere sjøfronten	For å oppnå en variert og innholdsrik sjøfront skal det legges inn "hendelser underveis" som vist på prinsippplanen. Dette kan være, utkikkspunkt, kunstprosjekt, bål plass, leskur, lekeskulpturer, fiskeplass, trapper ned til sjøen og lignende, Det skal tilstrebes variasjon langs sjøfronten. Nedtrapping: - Helningsgrad og materialbruk skal vurderes. - Konsekvenser av høy og lavvann skal vurderes, både i forhold til estetikk og brukelighet. Sitteplasser skal plasseres og utformes slik det er naturlig ut i fra klima, opplevelse og aktiviteter.
2.4.3 De ulike områdene langs sundet a) For utforming og innhold i de ulike områdene langs sundet, gjelder de til enhver tid gjeldende retningslinjene og prinsippplaner. b) <u>Sentrum:</u> - Det tillates ikke eksponerte steinfyllinger eller plastring i sentrum. - Avslutning mot sjøen skal være; kai, nedtrapping, strand eller bebyggelse rett i sjøen.	Se retningslinjer og prinsippplan for sjøfronten

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
- Opparbeidelsen av sjøfronten skal ha en urban utforming og være av høy kvalitet	
2.4.4 Havnepromenaden Det skal etableres havnepromenade i sentrum og langs Natstensøyra. 1. Havnepromenade skal være sammenhengende. 2. Den skal være offentlig tilgjengelig for alle 3. Havnepromenaden skal skiltes 4. Materialbruk og estetisk utforming skal gjenspeile Havnepromenadens beliggenhet. 5. Det skal så langt det lar seg gjøre etableres skrift på blå bunn langs Havnepromenaden. 6. Den skal ha en minimums fri bredde på 3 m. 7. Havnepromenaden skal utformes slik at den kan brukes av alle hele året 8. Dekke og belysning skal vurderes helhetlig. Også fra sjøsiden. Belysning skal ikke være blendende 9. Når det utarbeides lysplan for Sortland, skal denne også inkludere Havnepromenaden. 10. De til enhver tid gjeldende sikkerhetskrav vil gjelde også for Havnepromenaden. Det skal etableres en nedre sikring- /stoppkant med høyde minimum 20 cm. Vannavrenning må sikres. 11. Havnepromenaden skal opparbeides, driftes og vedlikeholdes av grunneier. 12. Havnepromenaden kan avhengig av grunneier, enten reguleres til privat eller offentlig formål. Reguleringsbestemmelser, utbyggingsavtaler og privatrettslige avtaler skal sikre allmen tilgjengelighet, opparbeidelse, drift og vedlikehold.	Se retningslinjer for sjøfronten, kapittel om Havnepromenaden Der materialbruk og utforming vil variere skal overgangen mellom ulike områder ivaretas spesielt Skilt skal plasseres der det er naturlig og behov, slik at Havnepromenaden inviterer til bruk Materialene skal være robuste, kraftige og naturlige. Tre, betong, granitt og stål. Utforming av havnepromenaden skal være med å forsterke Blåbyens estetiske uttrykk Belysning, søppelkasser, benker og lignende skal legges i en møbleringssone utenfor gangsonen. Den skal være trinnfri og ha naturlige ledelinjer. Dersom situasjonen ikke muliggjør tilgjengelighet til alle deler av promenaden, skal det etableres alternative ruter som alle kan benytte. Belysning skal legges i stoppkant eller i lave pullerter

2.5 Offentlig og privat tjenesteyting

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.5.1 O01 –O06 Offentlig og privat tjenesteyting. Institusjoner Følgende nye områder avsatt til offentlig tjenesteyting skal forbeholdes skole og barnehage, helse- og omsorgsinstitusjoner, evt. i kombinasjon med sosial boligbygging (omsorgsboliger for eldre, funksjonshemmede med mer). a) O01: Annen offentlig og privat tjenesteyting b) O02, Utvidelse Lamarktunet c) O03: Barnehage d) O04: Utvidelse av Lamarka skole e) O05 og O06: Utvidelse av Håløytunet, parkering skal fortrinnsvis være på O-06 Jf pbl §§ 11-9, pkt 5 og 11-10, pkt 3	
2.5.2 OT- Sortland kirke a) Det tillates kun HC-parkering på oppmerkede plasser innenfor kirkeporten. b) Det kan tillates oppført servicebygg for avfallshåndtering, utstyrlagring og toalett, i tilknytning til Sortland kirke. c) Servicebygget skal underordne seg kirka i form, farge, materialbruk, takform mm. Bygget skal plasseres min. 30 m fra selve kirkebygget. Maksimal gesimshøyde 3,5 m.	

2.6 Grav- og urnelunder

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.6.1 Eksisterende gravplasser <u>GU1-GU4</u> a) Tre-rekker og alléer skal ikke forringes. Fjerning av tre på grunn av elde og nyplantning skal skje etter en helhetlig plan for hver enkelt allé. Treslag kan vurderes.	Det forutsettes gjenbruk av GU 1-GU 3.

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

2.7 Fritids- og turistformål

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

2.8 Råstoffutvinning

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

2.9 Nærings- og forretningsområder

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
2.9.1 Plankrav Generelle bestemmelser 1. Utbygging av nye områder krever reguleringsplan 2. Dersom utbyggingen vil ha trafikale konsekvenser for riks- og fylkesvegnettet, krever egen trafikkanalyse som synliggjør de trafikale forholdene, herunder tiltak som skal ivareta gode trafikale løsninger som følge av utbyggingen. 3. Det tillates ikke enkeltbygg med et bruksareal til forretning på over 3000m². To eller flere forretninger skal ikke fremstå eller drives enhetlig. 4. Utforming og organisering av områder langs Vesterålsgate skal gjøres slik at de eksponeres positivt mot Vesterålsgata og ses i sammenheng med nærliggende bebyggelse langs gata. Det tillates ikke høye og tette gjerder mot Vesterålsgate. 5. Virksomheten skal hensynta omkringliggende boligbebyggelse i forhold til forurensninger som støy, støv. 6. Avslutning mot sjø skal følge retningslinjer for sjøfronten, se pkt. 2.4 Sjøfronten og egne retningslinjer. I områdene nord for Havna og sør for Sørhamna skal kvalitetskrav ang plastring følges, se 2.4.2 a) 7. Områder mot sjøfronten skal ha en god estetisk utforming og sjøsiden av området skal ikke fremstå som bakside. 8. Det tillates ikke utelagring direkte mot Vesterålsgate eller sjøfronten som kan være skjemmende. 9. Dersom utbyggingen ligger ved en skolevei, skal trafiksikkerhet hele veien fra bolig til skole vurderes. Nødvendige tiltak for å ivareta dette skal være en del av reguleringsplan og utbyggingsavtale.	
2.9.2 Plankrav til det enkelte utbyggingsområde N01 – N02 Vesterålen næringspark • Området er avsatt til kontor, lettere industri, håndverks- og lagervirksomhet	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
• Før det gis igangsettingstillatelse til nye tiltak skal gang- og sykkelvei langs Markveien og Blåheiveien til Øvre Ånstadvei ferdigstilles. • <u>Avbøtende tiltak mot friområdene:</u> Til næringsområder som ligger mot rekreasjonsområdene langs Selneselva og Lysløypa stilles følgende krav: • Virksomheten skal organiseres slik at det gir minst mulig støy og visuell forstyrning mot friluftsområdet. • Det skal opparbeides en jordvoll mellom virksomheten og friluftsområdet på næringseiendommen. Denne skal være min. 3 m høy og beplantet og utformet som landskap. Jordvollen skal være sammenhengende mellom eiendommene. • Byggegrense settes til 10 m. mot avsatt friområde. • Belysning skal være lavest mulig og plasseres slik at den er minst mulig skjemmende for friområdet. N01: • G/S vei langs Markveien skal være etablert før det gis brukstillatelse til første bygg og anlegg i området. • Ved utbygging skal torvsjøen flyttes til Selnes friområde- GF 1 • I reguleringsplan skal plassering vurderes i samarbeid med Historielaget. • Rekkefølgekrav: dersom det finnes realistisk, alternativt ledig areal i N02, skal dette benyttes før N01 utbygges.	
N04 – Sør for Prestelva • Området er avsatt til fremtidig næringsareal og krever utfylling i sjø. • Avslutning mot Prestelva i nord skal ivareta elvas naturlige utløp • Rekkefølgekrav: N04 skal ikke utvikles dersom det finnes alternative nærings- og handelsarealer med en mer sentral plassering. I vurderingen og sammenligningen av områdene som tilbys skal følgende vurderes: logistikk, tilgjengelighet, synlighet, miljø samt bransjetilhørighet.	
N20 – Utfylling nord for fergekaia på Strand • Området er avsatt til fremtidig næringsareal og krever utfylling i sjø • Avkjøring fra RV 85 og sikker kryssing for fotgjengere i forbindelse med fergekaia, skal være ferdig før utfyllingsarbeidet starter. • Området skal utfylles og bebygges fra sør til nord.	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
• Avkjøring for N20, SI20 og SH 20 skal samordnes. Det må utarbeides en prinsipplan for bruk og organisering av hele utfyllingsområdet SH 20, N20 og SI20, før enkeltområdene kan reguleres. • Området er svært eksponert i Sortlandssundet og skal ha en god estetisk utforming mot sjøen. Det tillates ikke skjemmende utelagring mot sjøen eller veien. • Utfyllingen skal ha en god avslutning mot sjøen, med plastring, kai eller nedtrapping. Utforming skal være ihht retningslinjer for sjøfronten, paragraf 2.4.2 i bestemmelsene. • Avbøtende tiltak for tap av rekreasjonsområdet i fjæra: parkeringsplass for besøkende til eksisterende fjære, for min 5 biler skal etableres nord i området. Skal være ferdigstilt når næringsområdet tas i bruk. • Forbindelsen for gående fra kyststien til småbåthavna gjennom området skal ivaretas. Stien som er markert på plankartet kan flyttes for å oppnå best mulig fleksibel løsning for de gående og bruk av næringsområdet. • Kotehøyde på fyllinga må nærmere avklares på reguleringsplannivå, da området er svært værutsatt. • Det tillates ikke utfylling og massedeponering på N/F 2 før området er regulert. • Rekkefølgekrav: N20 skal ikke utvikles dersom det finnes alternative nærings- og handelsarealer med en mere sentral plassering. I vurderingen og sammenligningen av områdene som tilbys skal følgende vurderes: logistikk, tilgjengelighet, synlighet, miljø samt bransjetilhørighet.	
F20 Nord for bruhodet på Strand a) Området er avsatt til utvidelse av eksisterende virksomhet. Det tillates ikke etablering av ny virksomhet. b) Varegruppe: Plasskrevende varer: bil og caravan c) Det tillates forretningsareal med bruksareal på maks 2000m². d) Bruk av områdene til næring skal ikke hindre allmenn ferdsel langs sjøen	

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

Illustrasjon til N01-N02 – med buffersone mot Selneselva .



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

2.10 Kombinerte områder

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
2.10.1 Generelle bestemmelser: Alle bestemmelsene i 2.9.1 gjelder uavkortet for de kombinerte områder. <u>For storhandel gjelder følgende:</u> a) Virksomheten skal ha et bruksareal for forretning på 1500m² – 3000m². (Det tillates ikke forretninger under 1500m²) b) Forretninger skal ha en markedsdekning ut over kommunegrensen. c) Varegrupper som ikke tillates: dagligvare (52.11), vin og brennevin (52.251) d) Varegrupper som ikke skal utgjøre mer enn til sammen 30% av den totale omsetningen: klær (52.42), sko og lærvarer (52.43), fritidsutstyr, spill og leker (52.483), jernvare og glass (52.46) e) Det tillates kun etablering av 2 storhandelskonsept totalt sett utenfor sentrum i planperioden. f) Etableringen skal ikke ha negativ effekt på byutviklingen. Dette skal dokumenteres i analyse. g) Det skal dokumenteres tilgjengelighet for gående/syklende, trafiksikkerhet, kapasitet på veinettet og miljøvirkningen av økt	

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

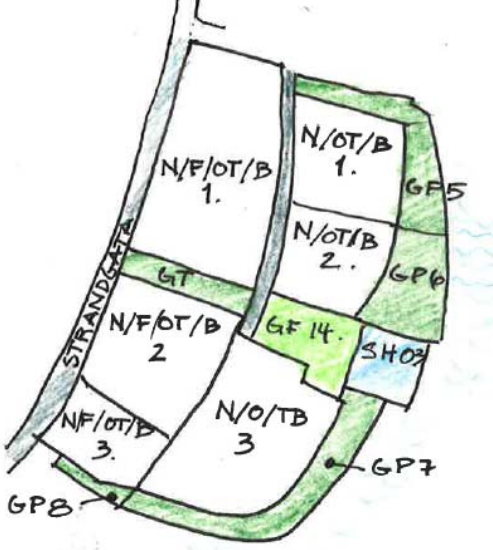
Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
2.10.3 Bestemmelser til de enkelte planområdene:	
N/F 1-Ånstadsjøen a) Området er avsatt for å sikre utvidelsesmuligheter for eksisterende og ny næring og forretning. b) Følgende gjelder for forretningsformålet: a. Varegruppe: plasskrevende varer. b. Det tillates nytt bruksareal til forretning på maks 1000m². c. Totalt bruksareal til forretning skal ikke overstige 2500 m². c) VA-anlegg skal etableres før igangsetting. d) Det skal etableres en samlet atkomst til nytt og eksisterende næringsområde. e) Ny næringsbebyggelse skal hensynta turistanlegget. Nye bygg og anlegg skal utformes slik at de gir minst mulig negative konsekvenser for turistanlegget mht. sol/skygge, utsikt, størrelse osv. Det må vurderes om det skal etableres en buffersone mellom de ulike funksjonene. f) Det tillates ikke utfylling og massedeposering på N/F 1 før området er regulert.	
N/F 2 Nord for Selneselva • Området er avsatt til nye nærings- og handelsareal gjennom utfylling i sjø • Følgende gjelder for forretningsformålet: - o Varegruppe: plasskrevende varer. - o Det tillates totalt bruksareal til forretning på maks 5000m². - o Det tillates enkeltbygg med et bruksareal på maks 3000m². - o To eller flere forretninger skal ikke fremstå som enhetlig. • Siktakse i forlengelse av Blåheiveien skal holdes åpen. • Avslutning av fyllingen i sør skal ivareta Selneselvas utløp • Rekkefølgekrav: N/F 2 skal ikke utvikles dersom det finnes alternative nærings- og handelsarealer med en mer sentral plassering. • Det tillates ikke utfylling og massedeposering på N/F 2 før området er regulert. • Det skal etableres felles avkjøring fra FV 820	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
N/F 3 Utfylling nord for Sortlandsbrua a) Området er avsatt til næring- og handelsareal gjennom utfylling i sjø b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 2. Varegruppe: plasskrevende varer og dagligvare. 3. Det tillates nytt bruksareal til forretning på maks 1500m². 4. Eksisterende dagligvare skal ikke overstige bruksareal på 2000m² 5. Totalt bruksareal til forretning i området skal ikke overstige 5500m² 6. Det tillates enkeltbygg med et bruksareal på maks 3000m². 7. To eller flere forretninger skal ikke fremstå som enhetlig. c) Det tillates ikke utfylling og massedeponering på N/F 2 før området er regulert.	
N/F 4 Sør for Sortlandsbrua. a) Området er avsatt til næring- og handelsareal b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Plasskrevende varer med bruksareal til forretning på maks 2000m².	
N/F 5 Vest for Kystvakta a) Området er avsatt til næring- og handelsareal b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Varegruppe og størrelse: a) Plasskrevende varer med bruksareal til forretning på maks 3000m². b) Storhandel med bruksareal til forretning på maks 3000m² 2. Storhandel kan erstattes med plasskrevende varer	
N/F 6 Vest for Sortland Havn a) Området er avsatt til næring- og handelsareal b) Videre utbygging forutsetter oppgradering av krysset FV82 og Havnegata c) Følgende gjelder for forretningsarealet: Varegruppe og størrelse:	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
1. Plasskrevende varer og storhandel 2. Totalt bruksareal til forretning for plasskrevende varer og storhandel: 3000m².	
N/F 7 Kvartal 1 a) Området er avsatt til næring- og handelsareal b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Varegruppe: plasskrevende varer. 2. Det tillates nytt bruksareal på maks 1500m². 3. Totalt bruksareal til forretning skal ikke overstige 2000m². c) Fremtidig adkomst til området legges til Strandgata.	
N/F 8 Nord for Sørhamna a) Området er avsatt til næring- og handelsareal b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Varegruppe: plasskrevende varer og dagligvare. 2. Det tillates nytt bruksareal på maks 500m². 3. Totalt bruksareal skal ikke overstige 2500m² 4. Eksisterende dagligvare skal ikke overstige bruksareal på 1500m² c) Ved utbygging av området skal avkjørsel til Strandgata reguleres. d) Rekreasjonsområde/naturlig strand på nordsiden skal ivaretas og ny bebyggelse skal ikke skyggelegge stranden i vesentlig grad.	
N/F 9 Strandskogjordet a) Området er avsatt til næring- og handelsareal b) Følgende gjelder for forretningsarealet: Varegruppe og størrelse: 1. Plasskrevende varer og storhandel. 2. Totalt bruksareal til forretning: 6000m². Av dette kan maksimalt 3000m² benyttes til storhandel. c) Storhandel kan erstattes med plasskrevende varer d) Atkomst skal legges fra Steiroveien e) Ny bebyggelse skal holdes lav og hensynta eksisterende boligområder. Det skal legges en buffersone mot eksisterende boligbebyggelse i vest.	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
N/F 10 Utvidelse av Strandskog næringsområde i sjø. a) Området er avsatt til næring- og handelsareal og skal brukes til utvidelse av eksisterende næringer b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Varegruppe: plasskrevende varer. 2. Størrelse: nytt bruksareal til forretning på maks 1000m². a) Før utbygging skal ny adkomstvei og kryss FV.82 etableres sør for området. b) Når ny adkomst etableres skal det også inkludere utfylling av et areal til turistinformasjon. Informasjonsområdet (SI01) skal være godt eksponert mot Fv. 82. Det tillates kun korttidsparkering.	
Natsteinsøyra Generelle bestemmelser • Området vil på sikt vokse sammen med sentrum og skal ha høy tetthet og urbane kvaliteter. • Større forretningsbygg skal ha utadvendte fasader og flere innganger • Det tillates ikke større bygningskropper i kun en etasje. • Store areal med overflateparkering bør unngås. Større parkeringsplasser skal utformes med beplantning og hensynta gående. • Helhet og estetikk i området skal ivaretas på en god måte. • Dersom området ikke fylles helt ut, skal det planlagte rekreasjonsområdet ikke reduseres. Det åpnes for justering av plassering og utforming av grøntstrukturen, men dette skal ikke forringe kvaliteten.	
N/OT /F /B 1 Natsteinsøyra nordvestre del a) Området er avsatt til bolig, forretning, offentlig tjenesteyting og næring. b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Varegruppe: plasskrevende varer og storhandel. 2. Størrelse: Totalt bruksareal til forretning: 6000m². Av dette kan maksimalt 3000m² benyttes til storhandel. c) Behov for Helsehus og barnehage skal vurderes i reguleringsplan-arbeidet. d) Området skal reguleres slik at GT skal inkluderes i reguleringsplanen. GT	

Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for området. e) Områdene skal ha en relativt høy utnyttelse og gode kvaliteter for boliger, forretnings- og publikumsformål. f) Ved en trinnvis utbygging, med etablering av disse områdene før utfylling av N/OT/B 1-2, skal det etableres midlertidig sjøfront og havnepromenade i tråd med retningslinjene for Sjøfronten. N/F/OT /B/ 2-3 Natsteinsøyra sørvestlige del a) Områdene er avsatt til bolig, forretning, offentlig tjenesteyting og næring. b) Følgende gjelder for forretningsarealet: 1. Varegruppe: plasskrevende varer og storhandel. 2. Størrelse: Totalt bruksareal til forretning: 6000m², av dette kan maksimalt 3000m² benyttes til storhandel. c) GT skal inkluderes i reguleringsplanen for N/F/OT/B 1 og/eller N/F/OT/B2-3 og være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for området som først bygges ut. d) GP 8 skal inkluderes i reguleringsplanen for N/OT/B 3, og være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for dette området. e) Ved en trinnvis utbygging, med etablering av disse områdene før utfylling av N/ OT/B 1-3, skal det etableres midlertidig sjøfront og havnepromenade i tråd med retningslinjene for Sjøfronten.	

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

Idrettsanlegg

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.10.4 IO1 Skianlegg a) Område IO1 kan nyttes til skistadion og skileikanlegg. b) Det skal utarbeides en helhetlig plan for området, før tiltak igangsettes. c) Det kan tillates mindre terrengarronderinger. d) Det kan tillates bygninger og installasjoner som tribuneanlegg, tidtakerbu/varmestue/ toalett o.l. Bygningsmassen skal være av permanent karakter og framstå som en samlet enhet. Det skal legges opp til flerbruk. e) Før området opparbeides skal det være etablert planfri gangadkomst fra Vestmarka boligområde.	Anlegget skal ikke være til vesentlig hinder for dyr på beite i sommerhalvåret. Etablering av anlegget forutsetter utvidelse av parkering. Ved store arrangementer bør det legges opp til samarbeid med campingplass for å løse parkeringsbehovet. Flerbruk kan f.eks. være asfaltert rulleskiløypetrasé som er universelt utformet.
2.10.5 IO2 Sortland idrettspark a) Område IO2 kan nyttes til idrettshaller og andre typer idrettsanlegg samt parkeringsplass. b) Det skal utarbeides en felles detaljreguleringsplan for IO2 og GF 13. c) IO2, GF 13 og eksisterende idrettsanlegg skal sammen tilfredsstille kravene til sentralt lekefelt d) Parkering forutsettes løst på stor felles parkeringsplass innenfor IO2, med adkomst fra Kong Øysteins vei og Bjørklundveien/ Fagerlundveien. Ny og eksisterende parkeringsplass i idrettsparken skal kunne sambrukes.	

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Kraftforsyning, telekommunikasjonsanlegg mm

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

3.2 Veg, vann og avløp

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

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

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

4 Grønnstruktur

4.1 Grønnstruktur. Turdrag, friområder og parker

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

Bestemmelser			Beskrivelse/forklaring					
• Parker kan være i offentlig eller privat eie. • Det tillates enklere og lettere anlegg i forbindelse med parken og torget, som fremmer bruken av området, og som ikke forringer plassdannelsen og byrommet. • Varelevering kan tillates over torg.								
Følgende parker og torg er avsatt i planen:								
GP 1	Pavillion parken	Park og kvartalslekeplass						
GP 2	Sortland torg	Møteplass, torssalg, kvartalslekeplass						
GP 3	Lykkentreff	Park og kvartalslekeplass						
GP 4	Frydenlundparken	Park og kvartalslekeplass						
GP 5	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø						
GP 6	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø						
GP 7	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø						
GP 8	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø						
C) Turdrag- GT Er grønne forbindelseslinjer som skal sikre sammenhenger atkomst til marka, sjøen, friområder og parker. Følgende nye turdrag er avsatt i planen: <table><tr><td>GT 1</td><td>Selneselva</td><td>Turdrag/rekreasjonsområde.</td></tr><tr><td>GT 2</td><td>Prestelva</td><td>Turdrag/grønn korridor</td></tr></table>			GT 1	Selneselva	Turdrag/rekreasjonsområde.	GT 2	Prestelva	Turdrag/grønn korridor
GT 1	Selneselva	Turdrag/rekreasjonsområde.						
GT 2	Prestelva	Turdrag/grønn korridor						
d) Naturområde- GN Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Det tillates avbøtende tiltak for å ivareta reindriftsnæringen.								
4.1.2 Generelle kriterier a) Eksisterende trær og annen vegetasjon i grøntstrukturen skal i størst mulig grad ivaretas og utnyttes til klimavern og lek. b) Lekearealene skal i størst mulig grad samordnes med overordnet grønnstruktur for å sikre et sammenhengende vegetasjonsbelte. c) Hvis grønnstrukturen omdisponeres til annet formål skal det skaffes fullverdig erstatning i nærområdet, se rikspolitiske retningslinjer for barn og unge. d) Tilrettelegging: Turområder skal i størst mulig grad være tilrettelagt for flest mulig brukergrupper. e) Følge områder skal være universelt utformet: - Lysløyppa fra Skibua til Prestelva - Selnesstien			<u>Plan for utforming og opparbeidelse</u> Kommunen kan be om egen plan for utforming, møblering og opparbeidelse av friområder.					

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
- Kringelneset: Fra parkeringsplassen i Steinbruddet til Kringelfjæra f) Utbygger har ansvar for opparbeidelse av påkrevd grønnstruktur, herunder sandlekeplass, kvartals-lekeplass og annet fellesareal. g) Vedlikeholdsansvar for kvartalslekeplass og nærlekeplass og annet fellesareal ligger hos de aktuelle eiendommene. Rettslig bindende avtale for drift av disse arealene skal følge med byggemelding.	
4.1.3 Lekeareal a) Ved utbygging og fortetting over 4 boenheter skal kravene til kvartalslekeplass og sentrale lekefelt være oppfylt. All ny boligbebyggelse skal ivareta kravet til sandlekeplass. b) Nærområder (lekeplasser) skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene og skal planlegges for samhandling mellom forskjellige alders- og brukergruppe sommer som vinter. Det skal for hele eller deler av arealene sikres universell utforming. c) Arealene skal ha trafiksikker adkomst, være solvendt og skjermet for støy, fare, vind og luftforurensning. d) Lekeareal skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse. e) Utforming og innhold i lekeplassene skal gjøres i henhold til de kommunale retningslinjene. • <u>Sandlekeplass:</u> Min 100 m², maks 50 m. fra boligen, for maks 30 boenheter. • <u>Kvartalslekefelt:</u> Min areal 1.5 daa, maks 200 m. fra boligen • <u>Sentralt lekefelt:</u> Min 5daa (2X2.5 daa), maks 500 m. fra boligen. h) Følgende områder er avsatt til sentrale lekefelt og skal opparbeides ihht retningslinjene: GF 2: Øvre Selnes GF 3: Røslungveien lekefelt GF 6: Oppslåttveien nærmiljøanlegg GF 7: Grusbanen GF 8: Skoleparken	De til enhver tid gjeldende retningslinjer for lekeareal skal følges.

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

4.2 Turløyper, skileikanlegg mm

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
4.2.1 Skiløypeløypetraseer ned i bebyggelsen Følgende forbindelser er avsatt til tursti og lysløype: 1. Fra Skibua til Grusbanen 2. Fra Rundheia til Skoleparken 3. Fra Skjellbakken til Lamarka skole. 4. Fra ny skiløype på Strand til Strand skole - Det skal etableres sikker kryssing av Vesterveien til pkt. 1. og 2. - Løypa skal være opparbeidet på en slik måte at løypemaskin kan benyttes. - Ved lyssetting skal det tas hensyn til omkringliggende bebyggelse.	Se temakart grønt.

4.3 Sortlandsmarka

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
4.3.1 Tverrgående forbindelseslinjer Tydelige grønne forbindelseslinjer til marka skal etableres for gående og syklende, med spesiell fokus på krysningspunkt på følgende strekninger: 1. Prestelva- Skjellbakken-Vannverket 2. Nattsteinsøyra- Bjørklundparken - Lamarka 3. Frydenlund Strand – Parken - Rundheia 4. Torget- Skoleparken- Rundheia 5. Kulturfabrikken- Skolekvartalet- Grusbanen - Skibua 6. Selneselva – lysløypa (Munningssletta sør)	Jf. Temakart Grønt
4.3.2 Bruk av Sortlandsmarka, inkludert elvene Gapahuger, lavoer og bålplasser som settes opp i Sortlandsmarka skal ikke privatiseres, men kunne benyttes av alle og være universelt utformet der det er relevant.	
4.2.3. Bestemmelser for enkeltområder <u>GF1 Selnesstien.</u> - Selnesstien skal være universelt utformet. Et hvert nytt tiltak som etableres skal være tilrettelagt for flest mulig brukergrupper. - Eksisterende vegetasjon skal bevares og eventuelt forsterkes. <u>GT og GT2 (Selnesstien , langs elva)</u> - Forbindelseslinje fra fjæra ved utløpet av Selneselva til lysløypa i Sortlandsmarka. - Fri ferdsel kan ikke hindres. Når stien rehabiliteres og opparbeides skal det så langt mulig være universelt utformet. <u>GF 8 Skoleparken.</u> - Skal være et nærrekreasjonsområde for skolene, barnehagene og beboerne i området. - Skoleparken skal beholdes som et naturområde, der eksisterende vegetasjon og terreng i størst mulig grad skal bevares.	Avbøtende tiltak mot Vestmarka næringspark, se pkt. 2.9.2 N02-N03

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

5.1 Generelt om LNF/LNFR

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

6 Sjø, vassdrag og strandsone

6.1 Områder i og langs vassdrag

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
6.1.1 Forbud og plankrav langs vassdrag Selneselva og Prestelva: a) Det avsettes et minimum 25 m belte på hver side av elvene, som vist i plankartet med hensynssone. b) Gapahuker og bålplasser som settes opp i hensynssonen skal ikke privatiseres, men kunne benyttes av alle og være universelt utformet der det er relevant. c) Ved utvikling av Ånstad næringsområde kan torvsjøen flyttes til Selneselva. d) De naturlige elveløpene skal bevares ved utbygging av Ånstad næringspark og videreutvikling av Vestmarka Næringsområde. Mindre elver og bekke drag: a) Det skal avsettes en buffersone på 10 m. ved mindre vassdrag, av hensyn til flom og erusjon. Tiltak etter vannressursloven: a) Tiltak i vassdrag som kan medføre nevneverdig ulempe for allmenne interesser må ha tillatelse etter vannressursloven. b) Større tiltak som oppdemming og bekkelukking må ha konsesjon. Jfr. Pbl. §§ 11-9, pkt 1 og 11-11, pkt 5.	

6.2 Områder i og langs sjø

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

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
b) Plankrav til den enkelte småbåthavn: • <u>SH01</u>: Utvidelse av småbåthavna skal utformes slik at kvaliteter i eksisterende turistnæring ikke forringes betraktelig. • <u>SH02</u>: er avsatt til gjestehavn. • <u>SH03</u>: (Natsteinsøyra) området kan nyttes til småbåthavn/sjøretta aktivitet som badestrand med mer. Aktiviteten skal samordnes med øvrig aktivitet i parkbeltet mot sjøen på Natsteinsøyra. • <u>SH20</u> Strand fergeleie/småbåthavn tillater følgende bruk : småbåthavn, beredskapsformål og enkel næringsvirksomhet knyttet opp mot småbåthavna. - o SI20- portal til Sortland/turistinformasjon, utsikts/aktivitetspunkt skal tas med i reguleringsplanen. Grensen mellom disse to formålene kan justeres. - o Avkjøring for N20, SI20 og SH 20 skal samordnes. Det må utarbeides en prinsipplan for bruk og organisering av hele utfyllingsområdet SH 20, N20 og SI20, før enkeltområdene kan reguleres. - o Området er svært eksponert i Sortlandssundet og skal ha en god estetisk utforming mot sjøen Retningslinjer for sjøfronten gjelder. - Plandelt gangforbindelse fra skole boligområder øst for RV 85. skal være ferdigstilt før SH20 kan tas i bruk.	
6.2.2 Naturlig fjære 1. Naturlig fjære skal bevares i størst mulig grad. 2. All endring av eksisterende fjære krever regulering.	

7 Hensynssoner

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
7.1.1 Fareområder a) Tankanlegg: - Det tillates ikke boligbebyggelse innen hensynssonen til tankanlegget - Ved andre tiltak innen hensynssonen, skal tiltaket utredes og avklares spesielt	Generelt om fareområder For nye utbyggingsområder der det foreligger kjent kunnskap om potensiell fare, er det lagt på en egen hensynssone for fare på plankartet, Snøskred Jf. aktsomhetskart for snøskred som er publisert av NVE.
7.1.2 Forurensset grunn	Forurensset grunn innenfor planområdet fremkommer i ROS-analysen.

Sone med særlig hensyn

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

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

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
for framtidig matproduksjon og i hensyn til verdifulle områder for landbrukets kulturlandskap skal være tungtveiende.	langsiktig vern i arealforvaltningen.
7.1.5 Hensynsone bevaring kulturmiljø H570 Innenfor området angitt som hensynsone H570 Kulturmiljø jf. Pbl. § 11-9 nr. 7 områder vist med hensynsone H570 gjelder følgende: Verneverdige bygninger skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes. Kommunen kan stille krav om faglige begrunnelser for løsningene som velges. Mindre bygningsmessige endringer er tillatt så lenge verneverdien ikke forringes. Dette innebærer bl.a. antikvarisk forsvarlig behandling av fasade og at utforming av tilstøtende bygninger og tilbygg tilpasser seg bygningen mht byggehøyder, målestokk og formspråk. Ved tiltak og regulering innenfor hensynsone eller ved tiltak som på annen måte berører kulturminner slik disse fremgår av plankart, skal det redegjøres for hvordan hensynet til tilgjengelighet, landskap, bygnings- og kulturmiljø bevares. Plan og byggesaker der verneverdige kulturminner berøres skal sendes til regional kulturminneforvaltning for uttalelse. Dette kan også kreves før ombygging eller riving av eldre SEFRAK-registrerte bygninger godkjennes. <u>Bavaringsverdig bebyggelse :</u> Høyde og utforming på nybygg må vurderes i forhold til kulturminnet. Nybygg skal utformes slik at det hensyntar og bevarer kulturminnets kvalitet. Bygg og bygningsmiljøer avsatt til bevaring i planen: - Sortland hovedgård - Kv. 20. Trehusbebyggelsen - Kv 20. Den gamle telegrafen - Kv 27. Rødbrygga og Kvitbrygga - Kv.18. Bakerikvartalet - Kv 15. Myhregården - Kv. 13. Søndre bygningsrekke - Rødskolen, Skolekvartalet - Uhre-eiendommen på Selnes	Ved utbedring av verneverdig bebyggelse kan bygninger tilbakeføres til godt dokumenterte faser i bygningens historie. Eldre bygningsdeler bør bevares og gjenbrukes i sin opprinnelige sammenheng.

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

7.2 Sone for båndlegging

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

Vedlegg 1: Reguleringsplaner som skal oppheves

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

Elvebakken 54C

Nabolaget Steiro - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Lamarka skole	8 min
Linje 845	0.7 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	17 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 33 min

Skoler

Lamarka skole (1-7 kl.)	7 min
238 elever, 15 klasser	0.7 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
421 elever, 32 klasser	3.1 km
Sortland videregående skole	8 min
650 elever, 32 klasser	3.5 km
Sortland videregående skole - Filial K...	8 min

Ladepunkt for el-bil

PWR UP - Coop Sortland	13 min
------------------------	--------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

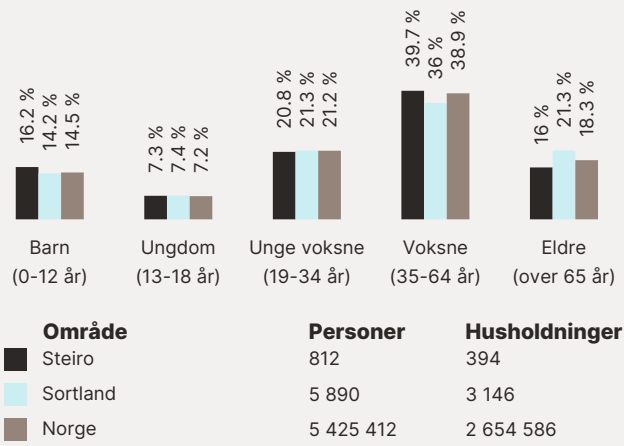


Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Prestelva barnehage (0-5 år)	7 min
98 barn	0.6 km
Blåfjell barnehage (0-5 år)	11 min
57 barn	1 km
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år)	17 min
10 barn	1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Sortland	13 min
Kiwi Lykkentreff	5 min
PostNord	2.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået
Lite støynivå 94/100

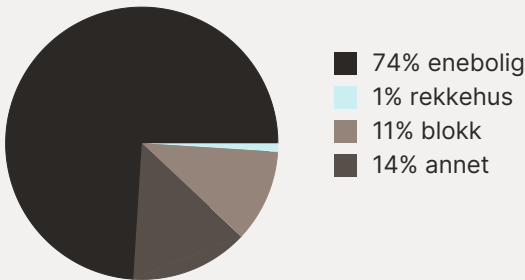


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Sport

⚽ Lamarka skole Ballspill	10 min 🚶 0.9 km
⚽ Blåbyhallen Sortland Friidrett	18 min 🚶 1.6 km
🏊 Frisk Sortland	6 min 🚗
🏊 Feel24 Kjøpmannsgata	6 min 🚗

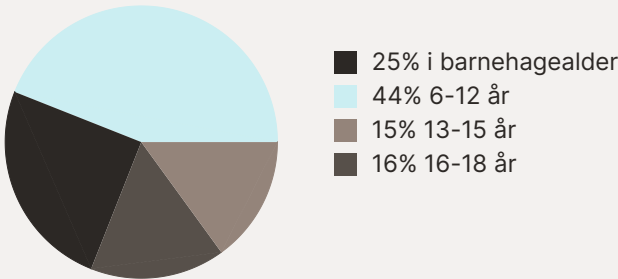
Boligmasse



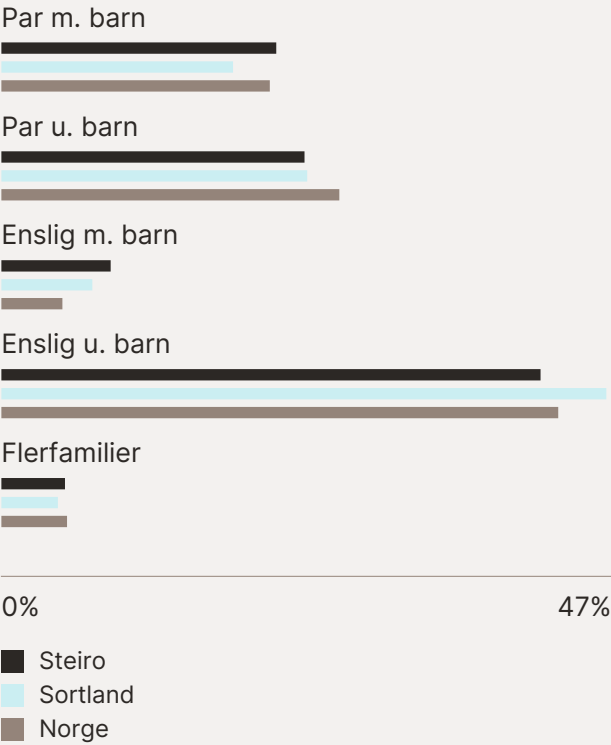
Varer/Tjenester

📍 Sortland Senter	6 min 🚗
📍 Apotek 1 Blåbyen	6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)

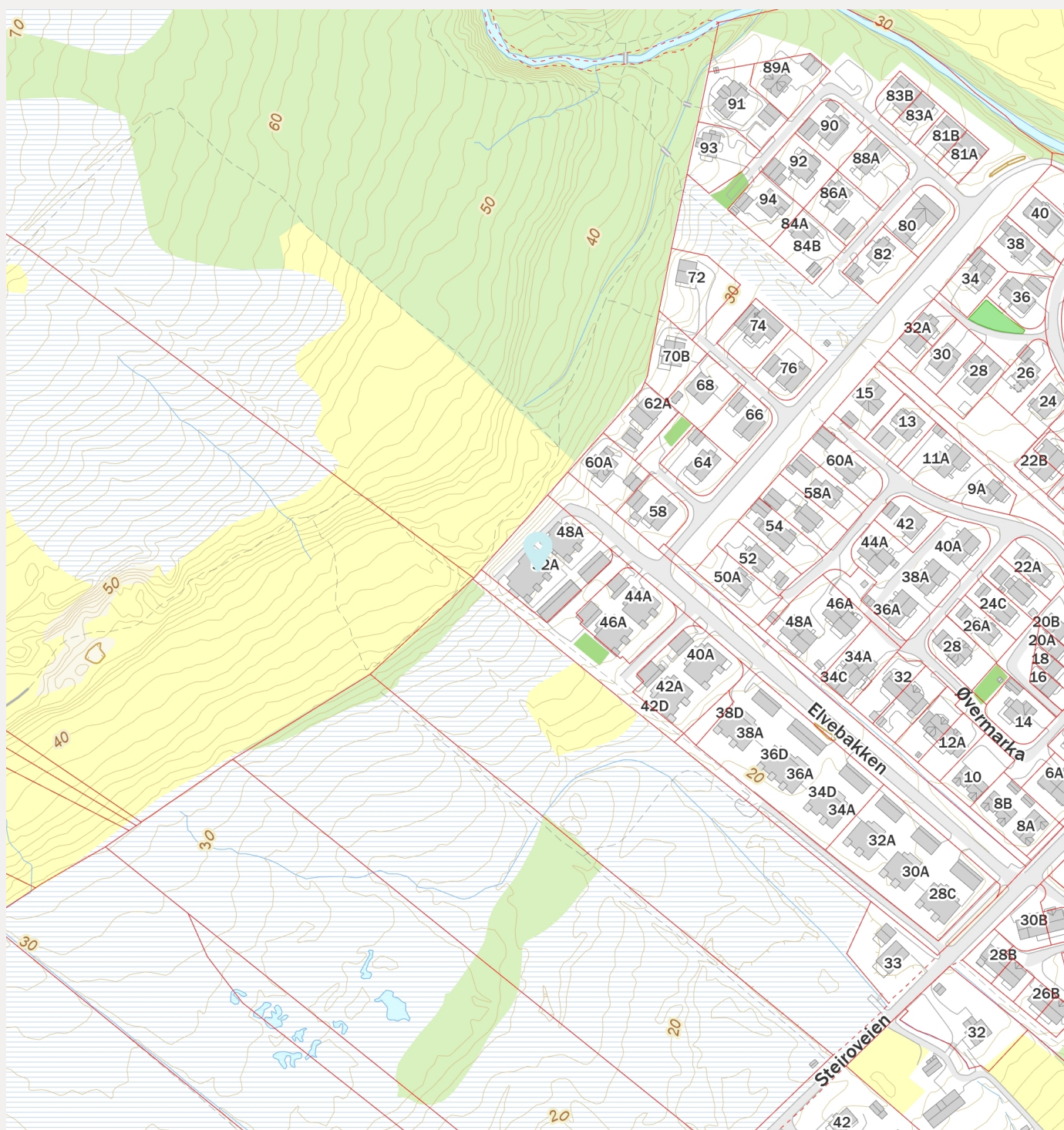
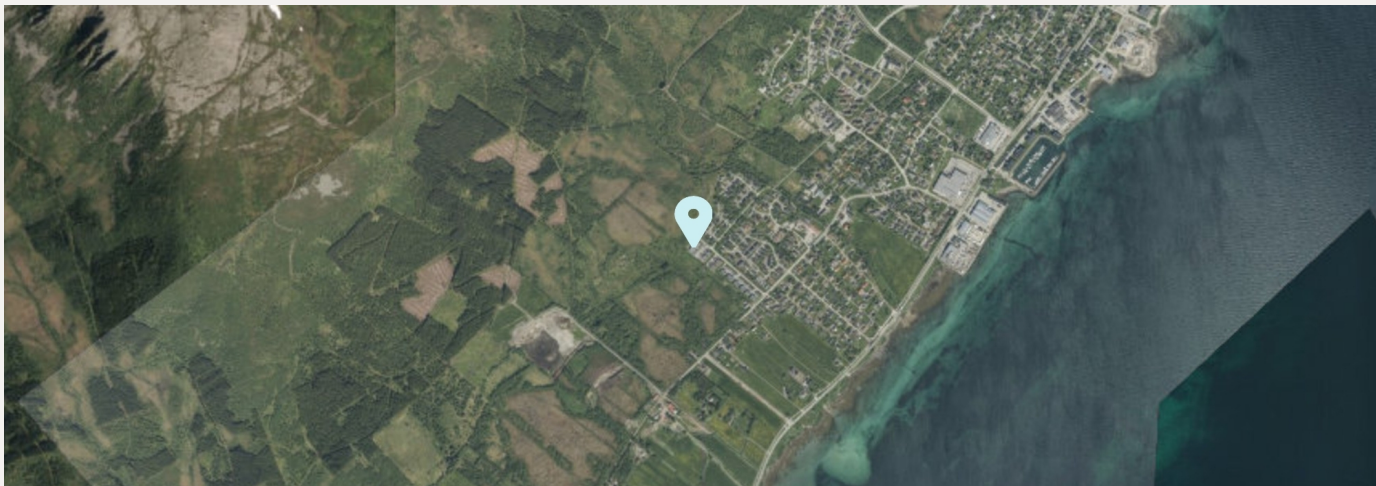


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Elvebakken 54C

Nabolaget Steiro - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Lamarka skole Linje 845	8 min 0.7 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	17 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 33 min

Skoler

Lamarka skole (1-7 kl.) 238 elever, 15 klasser	7 min 0.7 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 32 klasser	7 min 3.1 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	8 min 3.5 km
Sortland videregående skole - Filial K...	8 min

Ladepunkt for el-bil

PWR UP - Coop Sortland	13 min
------------------------	--------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

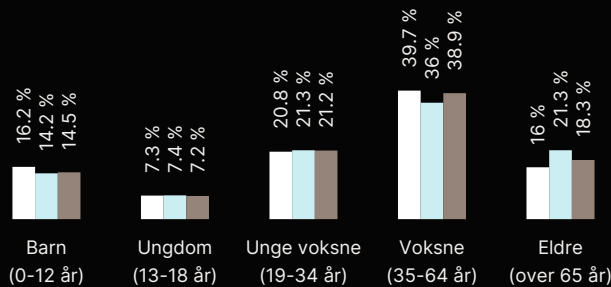


Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Steiro	812	394
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Prestelva barnehage (0-5 år) 98 barn	7 min 0.6 km
Blåfjell barnehage (0-5 år) 57 barn	11 min 1 km
Hoppensprett Bjørkmo (1-5 år) 10 barn	17 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Sortland	13 min
Kiwi Lykkentreff PostNord	5 min 2.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026