Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Trekanten 16
9515 ALTA
Gnr./Bnr.: 31/706
Alta kommune

Areal

Del av tomannsbolig
Bruksareal: 69 m² (BRA-i: 69 m²)
Redskapsbod
Bruksareal: 4 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 73 m²

Befaring

Befaringsdato: 13.10.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.nord@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Tor-Einar Rydheim Tangen

Mobil: 97677897

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	13.10.2025
Referansenummer	15076395
Meglerforetakets oppdragsnummer	89-25-0205
Hjemmelshaver/selger	Utleie As Bo
Bygningssakkyndig inspektør	Tor-Einar Rydheim Tangen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	9 °C
Rapportdato	17.01.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Trekanten 16
Postnummer/sted	9515 ALTA
Kommune	5601 - Alta
Gnr./Bnr.:	31/706
Tomt	Eiet tomt: 145 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Del av tomannsbolig	1989		
Redskapsbod	Ukjent		

Byggemåte

Del av tomannsbolig beliggende på Elvebakken, Alta kommune. Tomt opparbeidet med gruslagte veier, diverse beplantninger, plenareal, terrasse på terreng og biloppstillingsplass. Frittstående redskapsbod.

Boligbygg oppført i 1989. Grunnmur av betong. Grunnmur av lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med takstein. Boligen har entrédør med glassfelter og elektrisk kodelås. Vinduer og balkongdør med karmer av tre, og tre-lags glass. Peisovn i stue. Elektrisk oppvarming. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Del av tomannsbolig over 2 etasjer bestående av:
1. etasje: Stue, kjøkken og entre.
Loftsetasje: Bad, to soverom og gang.
Utgang fra stue til terrasse.

Boligen disponerer parkeringsmuligheter på felles tomt.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater vegger	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Vannrør	9	
		Avløpsrør (ink. sluk)	9	
Kjøkken		Innredning	10	
		Annet	10	
		Overflater gulv	10	
		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
Øvrige rom		Overflater himling	11	
		Overflater vegger	11	
		Overflater gulv	11	
		Innerdører	11	
		Ventilasjon	11	
Krypekjeller		Utvendig inspeksjon	11	
		Innvendig inspeksjon	11	
Loft - innredet		Overflater gulv	12	
		Konstruksjonsoppbygging	12	
		Ventilasjon	12	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Annet	13	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	13	
Etasjeskiller - 1. etasje		Skjevhetsmåling	13	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	15	Kr 0 - 10 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	15	
Dører og vinduer		Vinduer	16	
Yttertak		Helhetsvurdering	16	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	16	
		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)		
		Fundamenter	17	
Drenering		Helhetsvurdering	17	
Frittstående byggverk		Frittstående byggverk	18	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Del av tomannsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	42			42	14
	Stue, kjøkken og entre				To terrasser
Loftsetasje	27			27	
	Bad, to soverom og gang				
SUM	69			69	14
	Total bruksareal: 69 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Redskapsbod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		4		4	
		Redskapsbod			
SUM		4		4	
	Total bruksareal: 4 m²				

Kommentar til areal

Boligen har følgende fordeling av primær- og sekundærareal: 69 m2 P-rom og 0 m2 S-rom.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 29 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 27 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m2.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra ukjent eksakt årstall.
Gulvflate belagt med gulvbelegg.
Baderomsplater og malte panel på vegger.
Panelbord i himling.
Gulvstående servantinnredning.
Speilskap med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjkabinett med dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder plassert i hjørne.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater gulv - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner - Annet

TG i

Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Relativ fuktighet ble målt til 49,4 prosent, ved 19,6 celsius.

TG 2

Overflater vegger	Det registreres åpning rundt avløpsrøret til servanten og tettesjiktet i veggen. Løsningen er ikke fullgod mot eventuelle lekkasjer. Tiltak bør iverksettes.
Fallforhold (gulv)	Det registreres åpning rundt avløpsrøret til servanten og tettesjiktet i veggen. Løsningen er ikke fullgod mot eventuelle lekkasjer. Tiltak bør iverksettes. Lokalfall i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det vurderes at fallforholdet ikke fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet i nedslagsfeltet. Tiltak bør iverksettes ved behov.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Eksakt alder på tettesjiktet er ikke kjent. Tettesjiktet er likevel vurdert til å ha en alder som tilsier at det er grunn til å varsle om risiko for svekket tettefunksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Tettesjiktets eksakte tilstand/eventuelle restelevtid er ikke kjent.
Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om tekniske anlegg.
Avløpsrør (ink. sluk)	Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om tekniske anlegg.

Kjøkken

Ikea kjøkkeninnredning.
Innredningen er fra ukjent årstall.
Innredning med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater.
Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon og avtrekk - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2

Innredning	Kjøkkeninnredningen har enkelte skader i fronter og sokkel. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Benkeplate har enkelte synlige riper. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter, og tiltak vurderes ikke som nødvendig.
Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. På grunn av manglende informasjon er det ikke kjent om kravet for komfyrvakt er gjeldende for bygningsdelen eller ikke. Forholdet påvirker brannsikkerheten. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Overflater gulv	Gulvets overflatemateriale er slitt/aldringspreget, har enkelte synlige skader, stedvise riper og glipperi gulvets overflatemateriale. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Vannrør	Se punkt "Vannrør" under avsnitt om teknisk anlegg.
Avløpsrør	Se punkt "Avløpsrør" under avsnitt om teknisk anlegg.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett og laminat.
Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og takplater.
Synlige takbjelker.
Profilerte innerdører.
Peisovn i stue.
Elektrisk oppvarming.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet

TG 2

Overflater himling	Himlingsflater har enkelte synlige skader i entré og stedvise skruhull i stue. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Overflater vegger	Veggflater har enkelte synlige skader. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Overflater gulv	Gulvets overflatemateriale er slitt/aldringspreget og har stedvis synlige riper. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det registreres stedvise gliper i gulvets overflatemateriale i entré. Eksakt årsak er ukjent. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Innerdører	Dørbladet i entré kommer i kontakt med karmen, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes.
Ventilasjon	Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes. Videre tiltak bør iverksettes ved behov.

Krypekjeller

Inngang til krypekjeller via luke i bjelkelag.
Steinmasser i grunn.
Grunnmur av betong og lettklinkerblokker.
Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner.
Asfaltplater i himling.
Synlige vann og avløpsrør.
Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 2

Utvendig inspeksjon	Det vurderes som sannsynlig at grunnmuren ikke har utvendig fuktsperre, noe som øker faren for fuktvandring og fuktbelastning i konstruksjoner under bakkenivå.
Innvendig inspeksjon	Symptomer på fuktvandring (avleiring av salt/kalkutslag) observeres på grunnmur. Det ble ikke påvist synlige skadesymptomer av større betydning, men det ble målt moderat/forhøyet fuktinnhold i treverk rundt ventil (piggmåling: 17,1 vektprosent). Selv om tydelige tegn på skader ikke er påvist, kan skjulte skader ikke utelukkes. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Loft - innredet

Gulvflater belagt med laminat.
Vegg- og himlingsflater i malte tapetserte flater og malt panel.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.
Elektrisk oppvarming.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Innerdører - Statikk - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet

TG 2	Overflater gulv	Det registreres stedvise gliper i gulvets overflatemateriale. Eksakt årsak er ukjent. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Konstruksjonsoppbygging	Deler av takkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader.
	Ventilasjon	Kondens registrert på enkelte vinduer, noe som tyder på at ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft over deler av boligen.
Adkomst via luke.
Gulvet er stedvis kledd med panelbord.
Synlige taksperrer.
Lufteluke i gavlvegg.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk - Annet

TG i	Overflater vegger/undertak	Misfarging observeres stedvis på taktro. Det ble hverken påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet i taktro (piggmåling: 12,7 vektprosent). Stikkprøveprinsippet er benyttet i områder med tilkomstmulighet. Ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling. Forholdet bør holdes under oppsikt.
TG i	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperren ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område (isolasjonen ble løftet opp på tilfeldig plass), uten at det ble oppdaget tegn til avvik.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Elementpipe fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

TG 2	Annet	Sotluke har ingen underliggende ubrennbar plate. Tiltak bør påregnes.

Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

TG 2	Innvendige trapper	Trappen har ikke håndløper på begge sider. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600. Om trappen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Etasjeskiller - 1. etasje

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Følgende rom er målt: Stue og stue (motsatt retning).

TG 2	Skjevhetsmåling	Det er registrert skjevheter i stue, hvor forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 18 mm. Målinger er gjort på tilfeldig steder. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent.

Etasjeskiller - Loftsetasje

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Følgende rom er målt: Soverom og gang.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Skjevhetsmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør av kobber.
Vanninntaksrør i plast.
Hovedstoppekran er plassert i krypekjeller i andre del av tomannsboligen.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Varmtvannsbereder på 198L (fra 2010) plassert på bad.

TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Det gjøres spesielt oppmerksom på at varmtvannsberederen er av typen med feil fra produsent og er brannfarlig. Det er ikke kjent om feilen er utbedret. Ytterligere undersøkelser og tiltak må påregnes.
TGIU	Hovedstoppekran	Innvendig stoppekran er plassert i andre deler av tomannsbolig og er ikke tilgjengelig. Stoppekran er derfor ikke funksjonstestet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Radon

TGIU	Radon	Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Sikringsskap med skrusikringer plassert i entré.
Boligen har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

Huseier er ikke tilgjengelig for å besvare spørsmål som gjelder for det elektriske anlegget. Følgende spørsmål er ikke stilt eier/selger:
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Ukjent.
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.
Forekommer det at sikringer løses ut: Ukjent.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Ukjent.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ukjent.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ukjent.
Fungerer hvitevarer som følger boligen som tiltenkt: Ukjent.

Forenklet vurdering:
Er det synlige tegn til merker på kontakt (plugg) til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlige tegn på varmeskader (termiske skader): Nei.
Er det synlige tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Ja.

TG 3 — Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er observert utettheter rundt kabelføringer i sikringsskap. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Huseier er ikke tilgjengelig for å besvare spørsmål som gjelder for det elektriske anlegget. Forholdet medfører at avhendingslovens minstekrav til undersøkelser ikke har blitt gjennomført og kan medføre at mulige relevante opplysninger vedrørende bruk, funksjon og tilstand ikke er blitt gjort oppmerksom på.

Med bakgrunn i TG3 må det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det må gjøres strakstiltak. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for el-kontroll.
Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående trekledning.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Konstruksjon

TG 2 — Fasader ink. kledning

Bygningens ytterkledning/fasade har stedvis slitt overflatebehandling. Forebyggende tiltak bør påregnes.

Ingen lufte og dreneringsspalte bak trekledning. Forholdet kan redusere levetiden til kledningen og påvirke veggkonstruksjonen negativt. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Vindusomramminger har stedvise symptomer på slitasje og elde, selv om det ikke ble observert tegn på større råteskader. Tiltak må påregnes.

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelter og elektrisk kodelås.
Vinduer med karmer av tre, og tre-lags glass (fra 2011 og byggeår).
Balkongdør med karmer av tre, og tre-lags glass (fra 2011).

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**

Takvinduer - Dører

TG 2 Vinduer

Enkelte vinduer bærer preg av slitasje og elde og skader på enkelte vinduer som er fra boligens opprinnelige byggeår. Tiltak bør påregnes.

Lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag under vinduet. Kan føre til fuktoppsug i trevirket, forkorte levetiden og vanskliggjør overflatebehandling. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon.
Utvendig belagt med takstein fra byggeår.
Undertak fra byggeår, av sutaksplater.
Pipe helkledd i metall.
Fotbeslag i bly.
Renner og nedløp i metall.

TG 2 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere yttertaket (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

På bakgrunn av bygningsdelenes alder er det grunn til å varsle om risiko for skader, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid. Det registreres mosevekster på yttertaket og i takrenner. Snøfangerutstyr er ikke etablert.

Det gjøres oppmerksom på at en komplett undersøkelse av yttertaket krever stillas og/eller andre sikkerhetsmessige forutsetninger som ikke var til stede på befaringsdagen. Basert på alle ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Restlevetiden på de forskjellige bygningsdelene er ikke kjent.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til vestvendt markterrasse på 10 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 0,69 meter.
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater belagt med terrassebord.
Terrassen har markise, uttrekkbar sidemarkise (vindskjerm), terrassevarmer og utvendig stikkontakt.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**

Fundamenter - Annet

TG 2 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)

Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde. Forebyggende tiltak bør påregnes.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra entré til sørvendt markterrasse på 4 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 0,87 meter.
Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.
Gulvoverflater belagt med terrassebord.
Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Terrasse med tilhørende rekkverk har synlige symptomer på slitasje/elde. Forebyggende tiltak bør påregnes.
	Fundamenter	Enkelte søyler til terrassen har liten avstand til terrenget. Forholdet kan føre til forkortet levetid.

Grunnmur, fundamenter

Boligen har grunnmur i betong og lettklinkerblokker.
Fundamentert på ukjent byggegrunn.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Grunnmur	
TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.
Tilnærmet flat tomt.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Dreneringens tilstand og funksjon påvirker innvendige bruksområder og innvendige bygningsdelers tilstand. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Bygningsdelen er nedgravd og skjult, noe som gjør at det er vanskelig å angi noen eksakt tilstand. Estimert teknisk levetid på drenssystemer har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Basert på alder er derfor restlevetiden vurdert til å være usikker. Det vurderes som sannsynlig at grunnmuren ikke har utvendig fuktsperre, noe som øker faren for fuktvandring og fuktbelastning i konstruksjoner under bakkenivå. Basert på alle ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Frittstående byggverk

Frittstående redskapsbod.
Bygning i trekonstruksjoner.
Fasaden er av laftet panelbord.
Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).
Yttertak er utvendig tekket med shingel.
Konstruksjonen er uisolert.

TG 2 Frittstående byggverk

Det er gjort en samlet forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Deler av kledningen er avsluttet for nært terreng (eller andre bygningsdeler), noe som kan gi forkortet levetid og økt behov for vedlikehold. Yttertaket er mosegrodd.

Basert på alle ovennevnte forhold er restlevetiden på bygningsdelene usikker. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av fagkyndige for å kartlegge eksakt tilstand og hvilke tiltak som eventuelt skulle være nødvendig.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Er det avdekket at det er utført arbeider på brannskillende konstruksjoner som ikke er dokumentert: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

1. etasje: I stue er takhøyden målt til 2,36 meter og på kjøkken er takhøyden målt til 2,36 meter.

Loftsetasje: Takhøyden målt til 1,17 - 2,31 meter (skråtak).

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 20.04.2017, arbeidene gjelder installasjon av AMS-måler.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 13.10.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget - [Sikringsskap]



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget - [Utettheter i sikingsskap]

Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Les før du begynner

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

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

89250205

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

TREKANTEN 16

Postadresse (må fylles ut)

9515 ALTA

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

BO UTLEIE AS

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

Kristine@boeiendom.no

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

48218465

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Nei

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de - helt eller delvis - med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- [x] Ja
- [ ] Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- [x] Ja
- [ ] Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

Lekkasje fra toalett i 2.etg

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

- [x] Ja
- [ ] Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

WC bytlet av rørlegger

2.2 Årstall

2025

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ○ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

WC bytlet

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Kristiansen Rør

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ○ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

○ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

○ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

4.2 Årstall

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

○ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- ○ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ⊗ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ○ Ja
- ⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ⊗ Ja
- ● Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

Jordfeil sikring

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ⊗ Ja
- ○ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

Sikring jordfeil byttet

9.2 Årstall

2025

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ○ Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

Bytte sikring

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

BRAVIDA

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ○ Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (kke tilknyttet det offentlige vannettet? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

○ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.
Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

○ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

○ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

○ Ja

⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

○ Ja

⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

○ Ja

⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

○ Faglært ○ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

○ Ja ○ Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

○ Ja

⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

○ Ja

⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

○ Ja

⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

○ Ja

⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

○ Ja

⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)
Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

◯ Ja
⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

◯ Ja
⊗ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◯ Ja ◯ Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

◯ Ja
⊗ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)
Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

◯ Ja
◯ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)
For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

○ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)
Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

○ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)
Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

○ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

27 Er det utført radonmåling?
Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) https://dsa.no/radon

○ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

○ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

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

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

Dekning og vilkår
For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/

Priser
Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

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

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

○ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
☒ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Alta Dato: 13.1.2026 Sign: Kristine Kristoffersen

Gjensidige

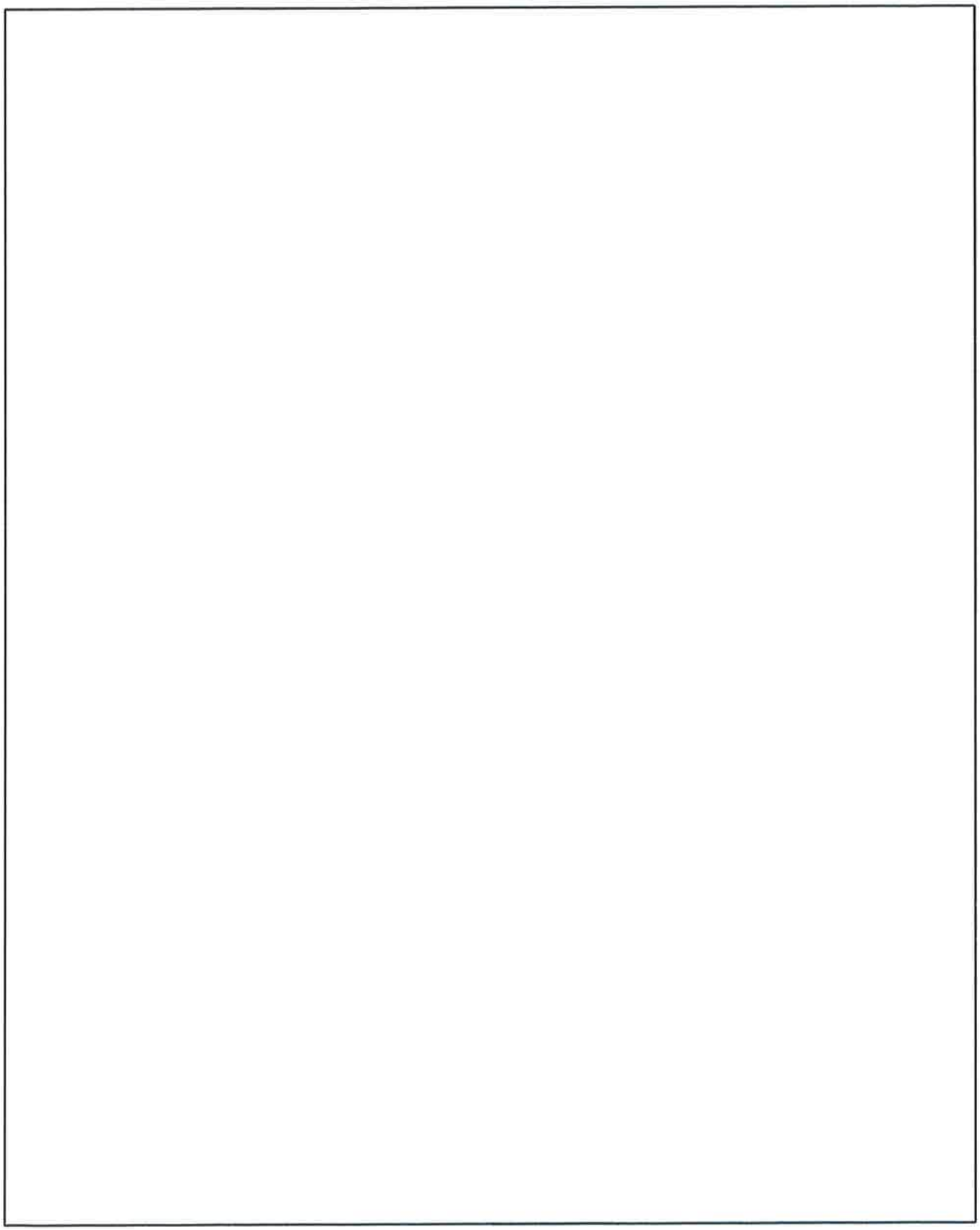
Vedlegg 1: Tilleggskommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

I forbindelse med utbedring av WC i 2. etg ble tak bytdet på Kjøkken i 1. etg. Taket ble bytdet av Serviceallianse (2025)

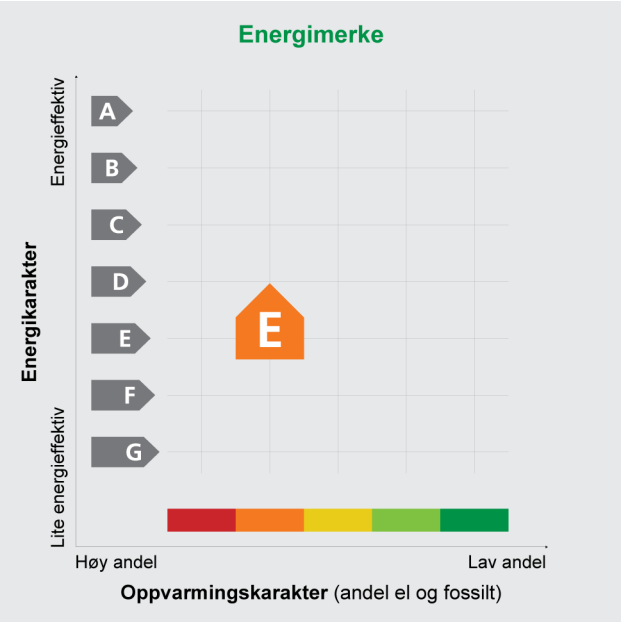
Vedlegg 2: Tilleggskommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.



ENERGIATTEST

Adresse	Trekanten 16
Postnr	9515
Sted	ALTA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	31
Bnr.	706
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	11667546
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1404518
Dato	31.05.2022



Innmeldt av	Kristoffer Solvang-Jansen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Trekanten 16
Postnr/Sted: 9515 ALTA
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 31.05.2022 18:31:07
Energimerkenummer: A2022-1404518
Ansvarlig for energiattesten: Kristoffer Solvang-Jansen
Energimerking er utført av: Kristoffer Solvang-Jansen

Gnr: 31
Bnr: 706
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 11667546

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: 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. Montér 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.

Tips 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.

Tips 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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. Kjøl- 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Trekanten 16

Nabolaget Elvebakken - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

Elvebakken vest Linje 40, 43, 45, 100, 110, 210, 218	2 min 0.1 km
Alta lufthavn	5 min

Skoler

Elvebakken skole (1-7 kl.) 266 elever, 23 klasser	8 min 0.6 km
Alta Kristne grunnskole (1-10 kl.) 135 elever, 11 klasser	20 min 1.7 km
Alta ungdomsskole (8-10 kl.) 448 elever, 35 klasser	7 min 3.6 km
Sandfallet ungdomsskole (8-10 kl.) 280 elever, 22 klasser	9 min 4.2 km
Alta videregående skole/Àlttà joat... 900 elever	7 min 3.3 km

Ladepunkt for el-bil

Alta lufthavn	10 min
Alta lufthavn P1	11 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

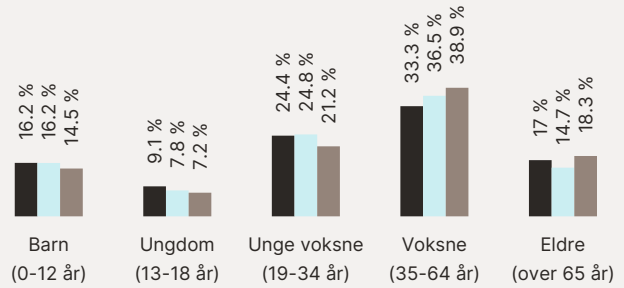
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Elvebakken	607	285
Alta	16 890	7 835
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Furua naturbarnehage (1-5 år) 66 barn	6 min 0.5 km
Rishaugen barnehage (1-5 år) 38 barn	8 min 0.7 km
Snehvit barnehage (1-5 år) 43 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Elvebakken Post i butikk	4 min 0.3 km
Kiwi Østre Elvebakken	5 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Samkjøring

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

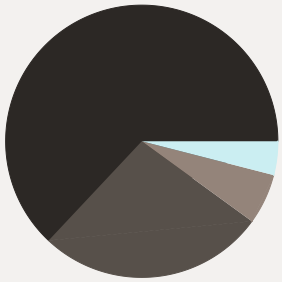
Gateparkering
Lett 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Sport

Elvebakken skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.6 km
Baddouodda Ballspill, fotball	20 min 1.8 km
Feel24 Kronstad	19 min
Spenst Alta	7 min

Boligmasse

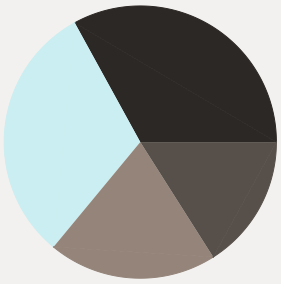


- 63% enebolig
- 4% rekkehus
- 6% blokk
- 27% annet

Varer/Tjenester

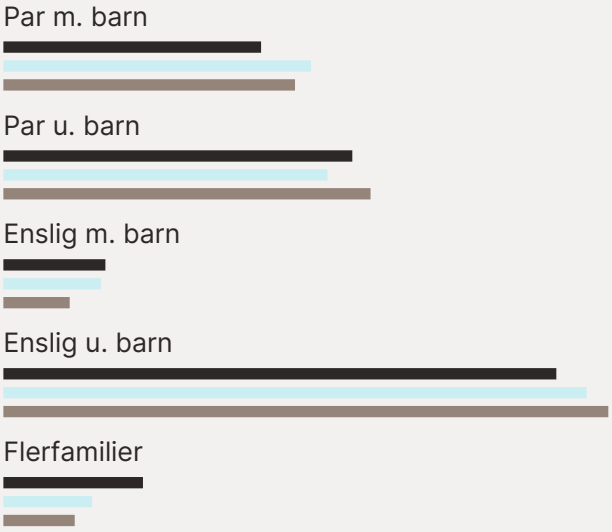
Parksenteret	9 min
Boots apotek Elvebakken	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 33% i barnehagealder
- 31% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 16% 16-18 år

Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

(Kommune)

ALTA

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Anmelder

A/S Finnmark Isolering
v/Oskar Larsen
Furuåsen 2
9500 ALTA

Byggherre

A/S Finnmark Isolering
v/Oskar Larsen
Furuåsen 2
9500 ALTA

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Elvebakken	31	692		

Deres søknad	Dato 6.09.88		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Boliger (selveierleiligheter)		
Behandling/ vedtak		Vedtak dato	Saksnr.

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[ ] hele bygget

[X] følgende del av bygget: Se vedlagt sit.kart, (bygg 1 og 2).

Ferdigattest må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført

Utvendig: Slemming av mur.
Opparbeide uteareal, gangareal og parkeringsplass.
Innvendig: I hus nr. 2 mangler nødvendige elektriske tilkoblinger,
Innvendige dører ikke montert.
Brannslukningsapparat og røykvarsler mangler i samtlige 5 besiktigede leiligheter.

Dette arbeidet må være fullført innen: Snarest.

UNDERSKRIFT

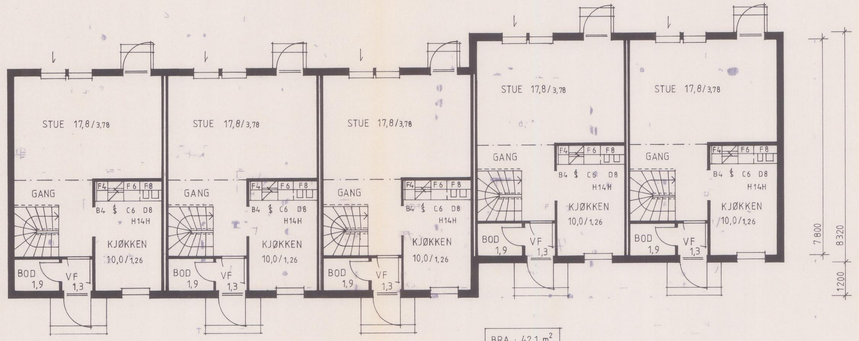
Sted	Dato	Sign. / Stempel
ALTA	17.07.89	Hallgeir Strifeldt

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
[ ] ansvarshavende		
[ ] andre	Navn	Adresse
	Navn	Adresse
	Navn	Adresse

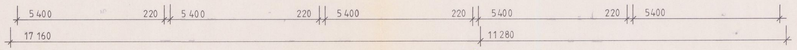
Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-86

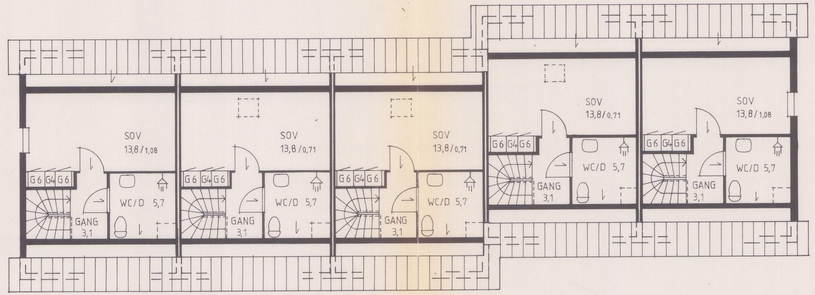


HOVEDPLAN

BRA : 42,1 m²
BA 42 m²



28.44



PLAN UNDER SKRÅ HIMLING

BRA : 28,6 m²
BA : 20 m²

Bra pr. leil. etasje : Hovedplan: 5,4·7,8 = 42,1m²
Loftsetg: 5,4·5,3 = 28,6m²
70,7m²

Totalt antall leiligheter 7stk · 70,7 = 494,9m²

∑ BRA : 70,7 m²
∑ BA : 62 m²

REG	ANT	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN	DATUM

GULLRINGSHUS AB
59081 GULLRINGEN
0492-22200 vx

A/S FINNMARK ISOLERING
FURUÅSEN 2
9500 ALTA - TLF. 084/34 837

RITAD KONSTR AV	GRANSKAD AV	ORDER NR
Helmi Johansen		

GULLRINGEN

88.08.26

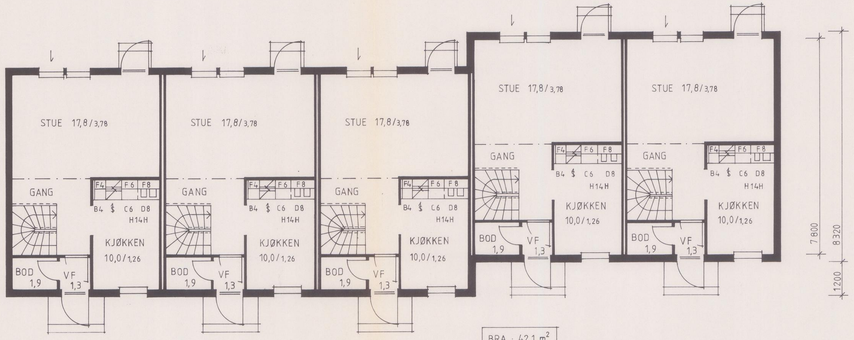
SKALA

TYP	RITNINGSNUMMER	REG
SN 992	41 390-1	

AARQUE UF 2000 RITFILM

AARQUE 8761/86 (20/44)

5,6 × 8,3

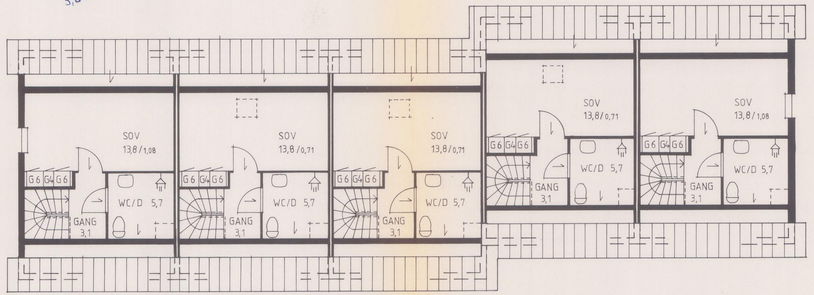


HOVEDPLAN

BRA : 42,1 m²
BA : 42 m²



5,6 × 8,3



PLAN UNDER SKRÅ HIMLING

BRA : 28,6 m²
BA : 20 m²

Σ BRA : 70,7 m²
Σ BA : 62 m²

REG	ANT	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN	DATUM

GULLRINGSHUS AB
59081 GULLRINGEN
0492-22200 vx

RITAD KONSTR AV: Helene Eriksson
GRANSKAD AV:
ORDER NR:

GULLRINGEN
88.08.26

A/S FINNMARK ISOLERING
FURUÅSEN 2
9500 ALTA - TLF. 084/34 837

37199 SKALA

TYP: SN 992
RITNINGSNUMMER: 41 390-1
REG:

AARQUE 6761/86 (20/44)

AARQUE LY 2002 RITFILM

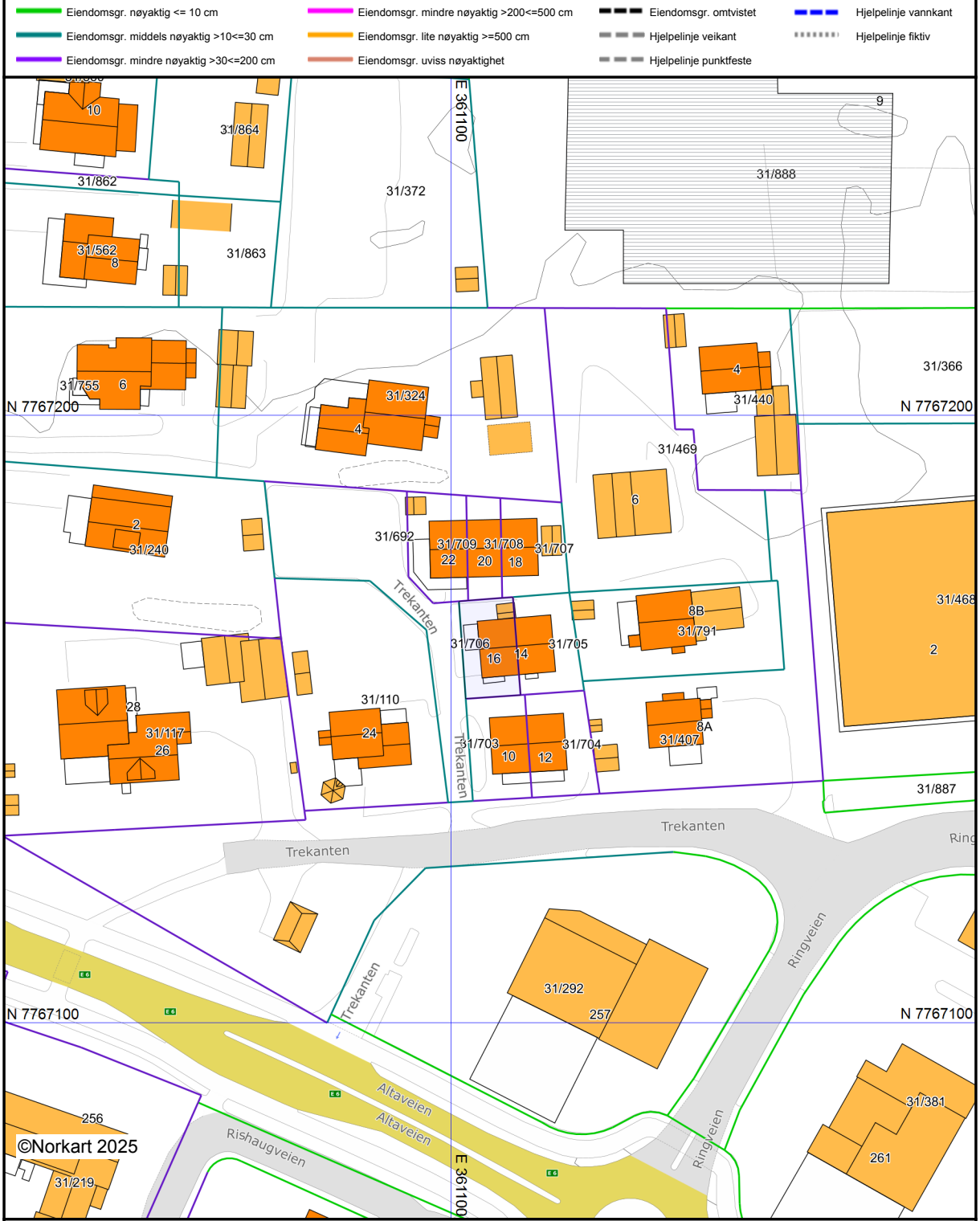
Alta kommune

Grunnkart

Eiendom: 31/706
Adresse: Trekanten 16
Dato: 07.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel
2021-2040

Alta kommune

Kommuneplanens arealdel 2021-2040

Bestemmelser og retningslinjer

Planid: 5403-20170001

Vedtatt av kommunestyret 15. februar 2021

Oppdatert etter løsning av innsigelser 15. november 2021

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

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

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

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

1. GENERELLE BESTEMMELSER

Jf. pbl. § 11-9

1.1 Formålet med planen

Kommuneplanens arealdel skal gjennom en langsiktig og målrettet arealdisponering balansere hensynene til bruk og vern av arealer, og bidra til vekst og utvikling i Altasamfunnet.
Planen skal underbygge hovedsatsningsområdene som er nedfelt i kommuneplanens samfunnsdel «Alta vil»:

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

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

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

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

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

1.2.1 Generelt plankrav

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

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

Jf. også unntaksbestemmelser i pkt. 1.2.2.

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

1.2.2 Unntak fra plankrav

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

a) er i tråd med formål og bestemmelser i gjeldende regulerings-/kommuneplan.
b) ikke overstiger
   - 400 m^2 nytt tillatt bruksareal (BRA) eller tre nye boenheter i boligområder
   - 1000 m^2 nytt tillatt bruksareal (BRA) i de øvrige byggeområdene.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Forholdet mellom kommuneplanen og øvrige planer

1.3.1 Planer som fortsetter å gjelde og planer som er opphevet

a) Tidligere vedtatte regulerings-, bebyggelses-, og kommunedelplaner som fortsatt skal gjelde, samt hvilke som oppheves, fremgår av liste i vedlegg 1.
b) Der reguleringsplan fortsatt skal gjelde, fungerer kommuneplanens bestemmelser som supplement og utfylling til reguleringsplanens bestemmelser. Ved motstrid mellom kommuneplanens og reguleringsplanens bestemmelser er det reguleringsplanens bestemmelser som er førende.

Tidligere vedtatte regulerings- og bebyggelses-planer som fortsetter å gjelde etter vedtak av kommuneplanens arealdel er vist på plankartet med egen hensynssone h_910.

1.3.2 Formål som fortsetter å gjelde

a) Avkjørsler vedtatt i reguleringsplaner som er opphevet skal fortsatt gjelde. Disse ligger i eget temakart som gjøres juridisk bindende gjennom denne bestemmelsen.
b) Faresoner (frisiktsoner og høyspentledninger) og byggelinjer/-grenser skal fortsatt gjelde.

Denne planinformasjonen er for detaljert til å vises tydelig på papirkartet, men framkommer i planbasen/digital kartversjon.

1.4 Innholdet i utbyggingsavtaler

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

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

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

1.5.1 Trafikkforhold

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

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

1.5.2 Vannforsyning og avløp

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

VAO-rammeplan skal inngå i alle reguleringsplaner.
Rammeplanen skal tilpasses plannivået, og vise løsninger for hele planområdet og sammenheng med overordnet hovedsystem.

Jf. Alta kommunes VA-norm

1.5.3 Overvannshåndtering

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

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

1.5.4 Avfallshåndtering

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

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

Anlegg for avfallshåndtering skal plasseres lett tilgjengelig for henting.

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

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

1.5.5 Overskuddsmasser

a) For større tiltak og nye reguleringsplaner skal det gjøres rede for massebalanse (masser ut og inn), senest i forbindelse med byggesøknad.

b) Det skal ved søknad om ferdigattest dokumenteres at overskuddsmasser er levert til godkjent deponiområde for henholdsvis rene og urene masser.

Godkjent deponiområde for rene masser: Holmen
Godkjent deponiområde for urene masser: Stengelsmoen

Rene masser kan benyttes til jordforbedringstiltak i samråd med lokale landbruksmyndigheter. Areal/volum over 1 daa utløser søknadsplikt eter plan- og bygningsloven.

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

1.6.1 Samfunnsservice

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

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

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

1.6.2 Teknisk infrastruktur

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

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

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

Følgende normer skal bl.a. legges til grunn:

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

1.6.3 Rigg og gjennomføringsplan

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

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

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

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

1.7.1 By og stedsutvikling

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

1.7.2 Universell utforming

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

Strandpromenaden skal være universelt utformet der terrenget tillater det.

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

Jf. www.bufdir.no/Uu/nytt
For øvrig gjelder krav til universell utforming gitt i pbl § 29-3 samt teknisk forskrift (TEK).
I alle nye planer skal det søkes medvirkning fra lokale brukergrupper..

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

1.8.1 Miljøvennlig energiforsyning

a) I alle planer og ved større tiltak skal mulighetene for bruk av miljøvennlig, fornybar energi utredes.
b) I alle planer og større tiltak skal det, tilpasset tiltakets omfang redegjøres for:
   - Tiltak for å redusere energibruk
   - Tiltak for å redusere klimagassutslipp
   - Valg av energiløsninger og byggematerialer
c) Klimagassregnskap skal utarbeides i forbindelse med alle større tiltak som gjelder:
   - Vesentlige naturinngrep
   - Nybygg større enn 1000 m^2 BRA
   - Ved valg mellom riving eller renovering av eksisterende bygg.

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

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

Jf. tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg på Alta sentrum, vedlegg 9.
Eksempler på alternative energiløsninger: solenergi, geovarme, sjøvarme, ulike former for lokale nærvarmeanlegg, kombinasjoner av løsninger etc.

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

1.8.2 Byggeskikk og estetikk

a) Byggeskikkveileder: Tiltak og planer skal utformes i tråd med retningslinjer gitt i kommunens vedtatte byggeskikkveileder. Det skal utarbeides material- og fargepallett til alle nye reguleringsplaner.
Se for øvrig bestemmelser knyttet til tiltak i eksisterende bygningsmiljø i pkt 2.3.2.

b) Skilt og reklame: Skiltvedtektene gjelder nå som bestemmelser til kommuneplanens arealdel. Jf. vedlegg 9.

1.8.3 Landskap og natur

c) Tiltak skal underordne seg landskapet på en slik måte at de ikke bryter horisontlinjer (åsprofiler, bakkekanter med mer) eller kommer i konflikt/konkurranse med andre markerte landskapstrekk.
Skjæringer/fyllinger skal unngås.

d) Stedlig vegetasjon skal framstå i mest mulig opprinnelig form etter utbygging. Det er ikke tillatt å fjerne høyverdig furuvegetasjon eller annen representativ, stedegen vegetasjon uten at dette er vurdert og godkjent gjennom plan- eller byggesaksbehandling.

e) Naturmangfoldet (biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold) skal dokumenteres og sikres i størst mulig grad

f) I lokaliserte kulturlandskapsområder skal det vurderes hvorvidt det er behov for skjøtselsplaner. Jf. Hensynssoner i 7.3.6.

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

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

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

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

Informasjon om biologisk mangfold kan finnes på følgende digitale baser:
- www.geodata.alta.no
- www.naturbase.no
- www.artsdatabanken.no

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

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

1.9.1 Verneverdier knyttet til bygnings- og kulturmiljø

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

Jf. bestemmelser gitt i kulturminneloven og naturmangfoldloven. Jf også
- www.askeladden.ra.no;
- www.kulturminnesok.no;
- www.nordatlas.no;

1.9.2 Buffersoner for bergkunstområder (#1)

a) Innenfor bestemmelsesområder #1 skal tiltak underordne seg verdensarvområdene i Alta på en slik måte at de ikke virker forstyrrende eller skjemmende med støy, lukt, lys eller visuelt.

b) Nye tiltak skal ikke sperre for utsikten fra bergkunstlokalitetene til fjorden og naturlige kommunikasjonslinjer.

c) Ved utbygging innenfor bestemmelsesområder #1 skal ny bebyggelse ikke overstige 9 m mønehøyde ved saltak. Ved andre takformer tillates høyeste gesims maks 6,5 m.

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

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

1.10 Risiko og sårbarhet

a) Flom:
Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal 200-årsflommen legges til grunn som dimensjonerende. En sikkerhetsmargin på + 30 cm skal alltid legges til ved praktisk bruk. Jf. bl.a. flomsonekart for Alta og Eiby.

b) Havnivåstigning/stormflo:
Nye bygge- og anleggstiltak for beboelse og opphold tillates ikke under kote +3.00 uten at det etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare/skade ved havnivåstigning og stormflo. Jf. retningslinje.

c) Kvikkleire:
Ved planlegging og realisering av nye bygge- og anleggstiltak skal skredfare og stabilitet i grunnen utredes særskilt. Stabilitet er spesielt viktig å utrede/ dokumentere under marin grense. Behovet for å utrede områdestabilitet må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Som

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

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

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

NB! Plankartet til arealdelen viser ingen faresoner. Disse er trukket ut i egne temakartlag i den digitale kommuneplanklienten:
https://kommunekart.com/klient/alta/20170001_by_og_kommune

marin grense regnes i denne sammenheng: + 75 moh.

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

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

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

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

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

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

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

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

Havnivåstigning/stormflo
Jf. veileder «Havnivåstigning og stormflo – samfunnssikkerhet i kommunal planlegging», utgitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap i 2016.
https://www.dsb.no/globalassets/dokumenter/veiledere-handboker-og-informasjonsmateriell/veiledere/havnivastigning-og-stormflo.pdf

Restriksjoner Avinor
https://avinor.no/konsern/miljo-og-samfunn/byggerestriksjonar/bra-kart

Støy, støv og annen forurensning, Jf.

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

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

støynivå som tilfredsstiller grenseverdikravet i tabell 3 i T-1442.
- Innglasset balkong kan tillates, men det skal være mulig å åpne.
- Vinduer mot soleksponert side skal ha utvendig solskjerming.
- Behov for ytterligere skjerping og detaljering av støykrav samt avbøtende tiltak skal vurderes i reguleringsplan.
- Arealbruk og plankrav i sentrumsområdene styres gjennom egne reguleringsplaner (områdeplan).
- Der områdeplanen åpner for utbygging uten detaljregulering, skal det ved byggesøknad være utarbeidet en støyutredning som viser at støykravene i denne bestemmelsen overholdes.

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

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

1.11.1 Planbeskrivelse

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

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

Reguleringsplaner skal kun bestå av tre dokumenter, hvorav kun de to første har rettskraft:
1) Kart
2) Bestemmelser
3) Planbeskrivelse

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

Ved utarbeiding av reguleringsplaner skal Alta kommunes maler benyttes:

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

Oppdaterte maler: www.alta.kommune.no

Jf pbl § 2-1.

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Generelle bestemmelser, jf. pbl. § 11-9

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

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

Før E6 avlastningsveien mellom E45 og Alta sentrum er etablert:
Rundkjøring på E6 i Bossekop og planfri kryssing ved Bossekop skole skal etableres før det tillates utbygging ut over 400 boenheter vest for Alta sentrum, eller 25 000 m^2 næringsarealer som ikke var omfattet av vedtatt reguleringsplan 01.01.2021.

Etter E6 avlastningsveien mellom E45 og Alta sentrum er etablert:
Når det er etablert 6000 m^2-BRA næring eller 200 boenheter innenfor områdereguleringen av Bossekop, skal rundkjøringen på E6 og en planfri kryssing av E6 ved Bossekop skole etableres før det tillates ytterligere utbygging innenfor avgrensningen av Bossekop områderegulering.

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

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

Jordvern
Det vises bla til Jordvernstrategi for Finnmark 2015-2020.

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

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

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

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

2.2.1 Krav til parkering

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

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

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

2.2.2 P-plasser for forflytningshemmede

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

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

2.2.3 Størrelse på p-plasser

For parkeringsplasser på bakkenivå/ bakkeparkering beregnes det 18 m^2 per parkeringsplass. For parkeringsplasser i p-hus/kjeller beregnes minimum 25 m^2 per plass. Angitte størrelser er inkludert manøvreringsareal.

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

2.2.4 Sykkelparkering

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

2.2.5 Frikjøp parkering

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

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

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

2.3.1 Bebyggelsesstruktur

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

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

Bebyggelsesstruktur
Jf. kommuneplanens samfunnsdels retningslinjer om å bygge byen innover samt realisere fortettingspotensialet innenfor Alta by.
Totalt sett i arealdelen bør det tilstrebes følgende prosentvise fordeling på ulike boligtyper:

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

2.3.2 Tiltak i eksisterende bygningsmiljø

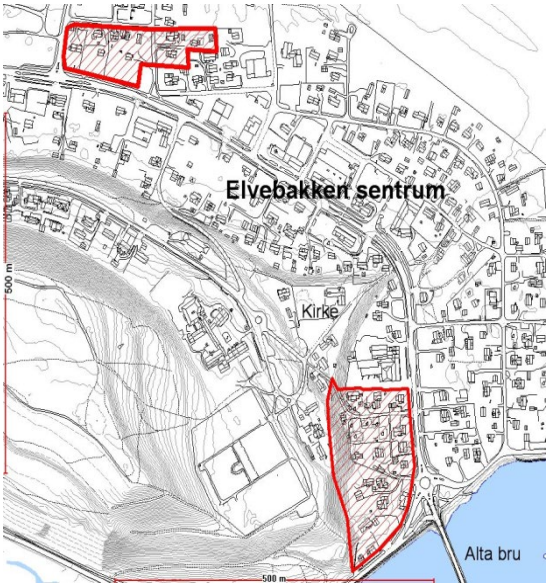
Nye tiltak skal harmonere med eksisterende bygningsmiljø, jf. kommunens byggeskikkveileder. Spesielt skal det legges vekt på følgende:

Kommunens byggeskikksveileder finnes på www.alta.kommune.no
For vurdering av tiltak i eksisterende bygningsmiljø skal sjekkliste for helhetsvurdering av tiltak benyttes.

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

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

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



Skifertak (utdrag fra reguleringsplanen for Elvebakken sentrum):
Ny bebyggelse:
Ny boligbebyggelse skal oppføres med skifer som taktekkingsmateriale. For annen type bebyggelse skal skifer fortrinnsvis benyttes som taktekkingsmateriale, men annen taktekking kan også benyttes dersom det etter bygningsmyndighetenes skjønn ansees å være godt tilpassede løsninger, jf. reguleringsplanens bestemmelse 2.1.2 g).

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

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

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

2.4.1 Gjerde mot grønnstruktur og dyrka mark

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

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

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

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

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

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

2.5.1 Plankrav og utnyttelsesgrad

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

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

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

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

I planen skilles mellom tre typer boliger:

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

<u>Boligtyper i by, nærområde og distrikt</u>
En grovfordeling mellom eneboliger, rekkehus og blokkbebyggelse på de enkelte felt er vist i vedlegg 2, og er retningsgivende for reguleringsplanleggingen.

Eksempler på fellesarealer

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

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

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

c) Hoveddelen av boligbyggingen i Alta skal skje innenfor grensen til Alta by.

d) Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.

2.5.2 Utbyggingsrekkefølge/boligbyggeprogram

a) Utbyggingsrekkefølge for boligbyggingen styres gjennom Boligbyggeprogrammet, i vedlegg 12 til disse bestemmelsene.

Boligbyggeprogrammet skal rulleres årlig, og vedtas av planutvalget.

b) Boligbyggeprogrammet inneholder oversikt over alle arealer avsatt til boligformål, både for utvikling i kommunal og privat regi, og samordner utbyggingsbehov og kapasitet på teknisk og sosial infrastruktur.

2.5.3 Fortetting (#2 og #3)

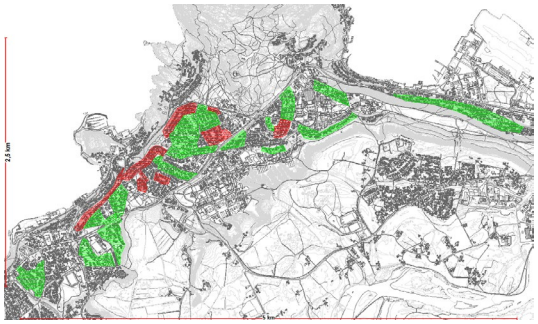
Fornyingsområder #2

a) Fornyingsområder er angitt med bestemmelsesområde #2. Her åpnes det for en transformasjon med høyere utnyttelsesgrad enn i dag.

b) Fornyingsområdene kan utvikles i sin helhet, eller stykkevis. Det er ikke satt felles plankrav for større områder, det generelle plankravet i pkt. 1.2.1 og unntaksbestemmelsen i 1.2.2 gjelder.

c) Tillatt tetthet: inntil 4 boenheter per daa, og maks 70 % BRA, forutsatt at krav til uteoppholdsareal og parkering innfris.

d) Leilighetsbygg (blokk og konsentrert småhusbebyggelse) skal organiseres omkring felles uteoppholdsareal.



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

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

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

e) Avstand mellom bygg på tomt: minimum 2/3 av den høyeste fasaden, men ikke mindre enn 6 m.

f) Byggehøyde: Inntil 4 etasjer (Møne/høyeste gesims: 12,0 m)

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

Skal ikke fortettes #3

g) Områder angitt med bestemmelsesområde #3 skal ikke fortettes med flere bygninger.

h) Eksisterende bebyggelsesstruktur (høyder, plassering, volum) skal bevares.

Generell fortetting

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

2.5.4 Uteoppholdsareal

Generelt

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

Lekeplasser
Bestemmelser for lekeplasser:
Disse bestemmelsers punkt. 4.3.1-4.3.4.

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

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

Eneboliger og rekkehus

e) Ved etablering av eneboliger og rekkehus skal det settes av min. 100 m^2 egnet uteoppholdsareal pr. boenhet.

Blokkbebyggelse/andre typer leilighetsbygg

f) Ved etablering av blokkbebyggelse/leilighetsbygg skal alle leilighetene ha tilgang til privat balkong på minimum 5 m^2 i tilknytning til leiligheten.

g) For blokkbebyggelse/leilighetsbygg skal det avsettes minst 25 m^2 egnet uteoppholdsareal per boenhet på bakkeplan, som fellesareal. Arealet kan være inkl. småbarnslekeplass og møbleres for uteaktivitet for barn og voksne.
h) Felles uteoppholdsareal skal ha et tydelig, grønt preg.
i) Felles uteoppholdsarealer skal sikres sollys på minst ¼ av området i fem timer eller mer ved høstjevndøgn (i tidsrommet 9-18).

2.5.5 Arealkrav boligtomter

a) Eneboligtomter:
Alta by: 600-800 m2
Nærområdet: 700-1000 m2
Distriktet: Skjønnsvurderes

b) Tomt til vertikaldelt bolig:
400-600 m2 per boenhet

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

2.5.6 Antall bygg på boligeiendom

På eneboligtomter tillates ett boligbygg og én frittliggende garasje/carport (se egne bestemmelser om garasjer). I tillegg tillates mindreverdige bygg på til sammen maks BRA= 30 m^2, forutsatt at krav til uteoppholdsareal og parkering er oppfylt.

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

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

2.5.7 Garasje/carport – størrelse og plassering

a) Etg: Garasjer skal bygges i en etasje.

b) Kjeller (helt under bakkenivå) kan tillates.

c) Sokkel til garasje kan tillates der naturlig terreng gjør dette mulig.

d) Størrelse: Boliggarasjer skal ikke overstige BYA=50 m^2 i Alta by, samt i regulerte boligfelt i nærområdene. For øvrig kan det maksimalt tillates BYA = 75 m^2.

e) Tillatt høyde målt fra ferdig gulv:
Saltak: Maks gesimshøyde: 3,0 m.
Maks mønehøyde: 5,5 m.
Pulttak: Øvre gesims: 4,3 m.
Flatt tak: Maks gesimshøyde: 3,0 m.

Til punkt d): Størrelseskravet gjelder både frittliggende og sammenbygde garasjer.
I områder der det kan tillates garasje med BYA= 75 m^2, vurderes størrelsen skjønnsmessig i f.h.t. tomteareal/utnyttelsesgrad, nabobebyggelse med mer.

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

2.5.8 Næringsvirksomhet på boligeiendom

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

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

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

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

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

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

2.6.1 Krav om områderegulering

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

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

2.6.2 Krav om detaljregulering

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

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

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

<u>Krav om detaljregulering</u>
Detaljregulering for hytteområder må ikke nødvendigvis utarbeides for hele området samlet. Dette avgjøres på planoppstartsmøtet.

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

<u>Områder med stor sannsynlighet for funn av kulturminner</u>
For områdene Rivarbukt, Isnestoften, Kråknes, Storvika og Sommarbukt er det stor sannsynlighet for funn av kulturminner.

2.6.3 Standardklasser

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

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

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

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

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

2.6.4 Størrelse, utforming og lokalisering

a) Størrelse på tomt for fritidsbolig skal være inntil 1000 m^2.

b) På punktfester skal all bebyggelse plasseres innenfor en radius på 18 m (tilsvarer tomt på ca 1 daa).

c) På hver tomt tillates maksimalt 3 bygg, hvorav én hytte. Ev. anneks tillates inntil 20 m^2 BRA.

d) Høyde på fundamentene skal ikke overstige 60 cm over gjennomsnittlig terreng. Ingen fundament skal overstige 1 m.

e) Arkitektur, materialbruk og fargesetting skal bidra til god stedstilpasning, hindre unødvendige terrenginngrep og sjenerende nær- og fjernvirkning.

2.7 Sentrumsformål (BS)

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

2.7.1 Krav om områderegulering

For følgende områder skal det utarbeides områderegulering:

BS4 Prestegårdsjorda (sentrumsformål)

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

2.7.2 Kjøpesenter

a) Kjøpesenter tillates ikke etablert utenfor avgrensningen av BS2, Alta sentrum.

b) I bydelssentrene Bossekop (BS1) og Elvebakken (BS3) tillates det mindre handelsetableringer og sentrumsfunksjoner som bygger opp under områdenes funksjon som bydelssentra, uten å være i konkurranse med Alta sentrum.

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

<u>Mindre handelsetableringer:</u>
Eksempelvis større dagligvarehandel, apotek, kiosk, bydelskafe, frisør etc. Arealbegrensning 3000 m^2 BRA.

2.8 Forretninger (BF)

Innenfor arealer avsatt til forretning tillates etablering av dagligvareforretninger og annen detaljhandel, inntil 1500 m^2 BRA ekskl. areal til parkering.

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

2.9 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)

2.9.1 Forsamlingslokale (BOP101-115)

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

2.9.2 Skole (BOP101-115)

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

2.9.3 Barnehage (BOP 201-217)

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

Saga barnehage (BOP215)
Tidligere regulert forretningstomt sør for Saga barnehage avsettes nå til offentlig og privat tjenesteyting for å kunne utvide/øke kapasiteten på Saga barnehage.

Rafsbotn barnehage (BOP217)
Utvidelse av barnehagearealet mot nord krever utredning av byggegrunnens stabilitet, jf KU.

2.9.4 Institusjoner (BOP301-305)

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

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

2.9.5 Sosial boligbygging (BOP401-405)

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

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

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

Sosial boligpolitikk
Kommunens sosiale boligpolitikk er definert i tematisk kommunedelplan for boligpolitikk vedtatt 18.06.2019.
I tillegg til de områder som spesifikt er avsatt i pkt. 2.9.1 skal behov for boenheter til sosial boligbygging utredes i alle nye reguleringsplaner.

2.9.6 Annen offentlig eller privat tjenesteyting (BOP501-508)

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

2.10 Fritids- og turistformål (BFT)

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

2.10.1 Turistanlegg (BFT_T)

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

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

2.10.2 Caravanoppstillingsplasser (BFT_C)

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

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

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

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

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

Stilla
Caravanoppstilling/oppstart skuterløype

Parkeringskrav til caravanoppstillingsplasser er angitt i vedlegg 3.

2.11 Råstoffutvinning (BRU)

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

2.11.1 Krav om detaljregulering

a) For nye, ordinære uttak (OU) kreves utarbeidelse av detaljregulering før tiltak kan settes i verk. Det samme gjelder utvidet drift i eksisterende uttak og uttak i 100-metersbeltet langs verna vassdrag, jf opplisting i pkt. 6.4.

b) Utvidelse av mindre uttak (MU) tillates ikke før eksisterende uttaksområde er avsluttet på en tilfredsstillende måte og hensynene til kulturminner, fare, vassdrag m. m er ivaretatt, jf pkt 2.7.1 a), 1.1.2 og 6.1.1.

c) For eksisterende skiferområder kreves ikke detaljregulering, kun for nye uttak.

d) For området Pæska (BRU22) kreves det utarbeidelse av detaljregulering for etablering av produksjonslokaler og administrasjonsbygg knyttet til hovedvirksomheten. Plankravet gjelder ikke for skiferhaller til de enkelte skiferdriverne.

e) Detaljreguleringen skal redegjøre for adkomst til offentlig veg, og plan for istandsetting og revegetering med stedegen vegetasjon etter bruk. Suksessiv avslutningsplan skal vurderes i reguleringsplan. Ved regulering av nye områder skal det vurderes tilrettelegging for deponi/mottak av overskuddsmasser.

f) Inntil det er utarbeidet en samlet områderegulering for Bollo-området, tillates drift av caravanoppstilling (25-30 plasser) og containerutleie på 35/1/153 innenfor BRU23 Detsika. Hvorvidt tiltaket skal videreføres etter dette, må vurderes i forbindelse med områdeguleringen.

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

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

Søknadspliktige tiltak:
Byggesaksforskriftens § 4-3 punkt f gir mineralindustrien fritak for søknadsplikt etter plan- og bygningslovens byggesaksbestemmelser, forutsatt at tiltakene er i samsvar med reguleringsplan og det er gitt konsesjon etter mineralloven. Byggverk som ikke er knyttet direkte til primærproduksjon i uttaket, f.eks oppredningsverk, asfaltverk, betongstasjon, oppholdsrom og kontorbygninger er ikke unntatt søknadsplikt. Sorteringsanlegg som blir bygd inn i form av en bygning omfattes ikke av unntaket.
Adkomstveg med tilhørende konstruksjoner, støyvoller etc. er ikke unntatt byggesaksbestemmelsene.
Jf. temaveileder «uttak av mineralske forekomster og planlegging etter plan- og bygningsloven»

2.11.2 Områder avsatt til råstoffutvinning (BRU)

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

Pæska, (BRU22)
Utvidelse av eksisterende skiferområde (jf plankart) forutsetter underjordisk drift.

Midlertidig deponiområde Holmen (BRU28)
Dette omdisponeres til landbruksformål når området er ferdig fylt inn.

Jordfallet (BRU7):
Detaljregulering for utvidet drift ble vedtatt i kommunestyret høsten 2018, med innsigelse fra Mattilsynet. Saken er oversendt fylkesmannen for endelig avgjørelse i departementet.

2.12 Næringsbebyggelse (BN)

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

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

2.12.1 Krav om område- eller detaljregulering

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

2.12.2 Ulike områder for ulik næringsvirksomhet

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

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

Tre typer næringsområder

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

2.13 Idrettsanlegg (BIA)

a) Det kan kreves detaljregulering for etablering av nye idretts- og nærmiljøanlegg. Dette avgjøres etter en skjønnsvurdering av tiltakets omfang og disse bestemmelser.

b) For støyende virksomheter skal det ved plan- eller byggesak følge en støyfaglig redegjørelse, jf. pkt. 1.10 f). Dette gjelder også for tiltak på eksisterende anlegg.

Idrettsanlegg
Det legges til rette for følgende nye idretts- og nærmiljøanlegg

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

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

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

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

2.14 Grav- og urnelund (BGU)

2.14.1 Krav om detaljregulering

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

Område		Detaljreg.
BGU1	Rafsbotn gravlund	X

2.15 Kombinerte områder (BKB)

2.15.1 Detsika – fritidsbebyggelse/caravanoppstilling BKB1

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

Området omfattes av felles områdeplankrav for Bollo.

2.15.2 Storekorsnes – havn/turistanlegg BKB2

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

2.15.3 Camp Alta – Bolig/Turistanlegg BKB5

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

2.15.4 Bruflaten BKB6

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

Forutsetter alternativ løsning for fremtidig adkomst til næringsområdet på Jørginasletta.

2.15.5 Talvik v/småbåthavna BKB7

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

2.15.6 Heggeli BKB8

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

2.15.7 Amtmannsnesvegen 101 BKB9

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

2.15.8 Talvikbukt BKB10

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

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

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

3.1.1 Krav om detaljregulering

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

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

3.2.1 Avlastningsveg til E 6

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

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

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

3.3.1 Overføringsanlegg/kabler

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

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

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

3.4.1 Byggeskikk og estetikk

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

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

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

3.4.2 Master

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

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

3.5 Havn (SHA)

3.5.1 Om formålet

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

b) Nye og større utvidelser av større kaier, moloer og utfyllinger krever godkjent reguleringsplan.

Storekorsnes (statlig fiskerihavn): egen reguleringsplan gjeldende

3.6 Fysisk utforming av anlegg

3.6.1 Veg, vann og avløp

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

Oppdatert informasjon finnes her:

https://www.alta.kommune.no/kommunal-veinorm.6077027-470841.html
https://www.alta.kommune.no/getfile.php/.../Veilysnorm%20ver4%20B%20samlet.pdf
https://www.alta.kommune.no/vann-og-avloep.363546.no.html
https://www.vegvesen.no/Fag/Publikasjoner/Handboker

3.6.2 VEG1

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

3.7 Arealer som skal være til offentlig formål eller fellesareal

3.7.1 Parkeringsplasser (SPA)

a) Parkeringsplassene tillates benyttet som biloppstillingsplasser i forbindelse med utøvelse av friluftsrelatert virksomhet. Plassering av gumpi, spikertelt, campingvogn og andre mobile konstruksjoner innenfor områdene er ikke tillatt.

b) Plankrav må vurderes særskilt i hvert enkelt tilfelle. Dersom plan ikke utarbeides kommer bl.a. pkt.1.2.2 d) (fare) og e) (kulturminner) til anvendelse.

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

4. GRØNNSTRUKTUR

Generelle bestemmelser, jf. pbl. § 11-9

4.1 Generelt om grønnstruktur (GN)

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

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

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

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

4.2 Krav om reguleringsplan

Strandpromenade, elvepromenade og ny turløype langs Sandfallfoten

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

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

Strandpromenaden

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

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

Arealspesifikke bestemmelser, jf. pbl. § 11-10

4.3 Friområder og lekeplasser (GF)

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

4.3.1 Om formålet

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

4.3.2 Generelle kriterier

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

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

4.3.3 Norm for utforming av lekeplasser

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

4.3.4 Realisering av lekeplasser

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

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

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

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

4.4 Turløyper (GTD)

4.4.1 Aktivitetsløype ut fra Alta sentrum

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

4.4.2 Byløypa

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

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

Arealspesifikke bestemmelser, jf. pbl. § 11-11

5.1 Generelt om LNFR

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

Definisjon
LNFR-områder omfatter områder som skal brukes og sikres for landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder og områder for friluftsliv.
I avgrensede områder kan det åpnes for spredt bolig-, fritids- og ervervsbebyggelse som ikke har tilknytning til stedbunden næring.

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

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

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

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

5.1.1 Landbruk pluss

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

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

Landbruk pluss med «Finnmarksvri»
I gårdens eget ressursgrunnlag kan også festet areal på FeFo's grunn inngå. Det samme gjelder naturressurser erververt fra FeFo, eksempelvis skog på rot.

Jf Veileder H-2401 – Garden som ressurs.

5.1.2 Eksisterende bebyggelse i LNFR

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

Det kreves i utgangspunktet ikke dispensasjonsbehandling for tiltak på eksisterende, godkjent bebyggelse. Skjønnsmessig vurdering i forhold til tiltakets karakter/størrelse.

5.1.3 Eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR

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

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

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

5.2 Generelt om spredt bebyggelse (LS)

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

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

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

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

Lokalisering: Spredt bebyggelse bør fortrinnsvis etableres nært eksisterende infrastruktur.

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

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

5.2.1 Unntak fra plankrav

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

a) For utmark: avstanden mellom de spredte enhetene er minimum 150 m

b) For innmark/etablerte bygder: det ikke etableres mer enn tre nye enheter pr 10 daa eller tre nye enheter pr eiendom. I områder hvor det er åpnet for mindre enn 5 spredte enheter, jf. vedlegg 11, skal man være varsom med å tillate tre enheter på én eiendom – dersom det er flere eiendommer i området. Plassering skal ikke medføre ulemper/sjenanse for naboer/omgivelser.

c) Tiltaket skal ikke plasseres i strid med følgende interesser:
   a. dyrka (fulldyrka og overflatedyrka) og dyrkbar jord og produktiv skog.
   b. områder med kartlagte naturtyper verdi A og B slik disse fremkommer i www.naturbase.no.

a) Dersom terreng og vegetasjon skaper skjerming mellom enhetene kan tettere plassering tillates.

c) Der deres interesser er berørt skal spørsmålet forelegges disse partene for uttalelse:
   i. Landbruksmyndighetene (alltid)
   ii. Fylkesmannens miljøvernavdeling
   iii. Statens vegvesen
   iv. Kulturminnemyndighetene (Finnmark fylkeskommune,

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

Sametinget og evt Tromsø museum (kulturminner under vann)
v. NVE

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

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

5.2.2 Omfang og lokalisering

I områder avsatt til spredt bebyggelse er tiltak ikke tillatt nærmere sjø enn:
i. Sør for luftlinja Talvik-Altenes: 100 m
ii. For øvrig: 50 m

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

Kaier, naust med mer
Jf. egne bestemmelser i pkt 6.1.2.

5.3 Spredt boligbebyggelse (vedlegg 11)

5.3.1 Utforming av boligbebyggelse

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

5.3.2 Størrelse og utnyttelsesgrad

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

5.4 Spredt fritidsbebyggelse (vedlegg 11)

5.4.1 Utforming av fritidsbebyggelse

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

knyttet til fritidsboliger i kapittel 2 også benyttes for spredte fritidsboliger.

b) Spredt fritidsbebyggelse som etableres utenfor etablerte bygder skal som hovedregel etableres med standardklasse 2. I bygder med god tilgang på infrastruktur (VVA) kan standardklasse 1 benyttes. Jf. pkt 2.6.3

5.5 Spredt næringsbebyggelse (vedlegg 11)

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

5.5.1 Utforming næringsbebyggelse

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

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

5.5.2 SN01 Eidsnes, Langfjorden

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

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

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

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

Generelle bestemmelser, jf. pbl. § 11-9

6.1 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

6.1.1 Marinaer, kaier, flytebrygger og båtopptrekk (fritidsformål)

a) Kaier, flytebrygger, og båtopptrekk skal som hovedregel etableres/tilrettelegges som fellesanlegg. Det tillates imidlertid ikke etablering av private kaier, båtopptrekk og flytebrygger nærmere offentlige eller felles marinaanlegg enn 5 km. Unntak kan etter særskilt vurdering gjøres for anlegg som er felles for minimum tre brukere.

b) Rettigheter/hefte knyttet til adgang til fellesanlegg skal tinglyses på de angjeldende eiendommene.

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

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

6.1.2 Særskilt om naust (fritidsformål)

a) Naust skal samlokaliseres i størst mulig grad, og ligge såpass langt fra sjø at allmennheten kan benytte fjæresonen, og ellers komme uhindret forbi.

b) Naust skal ikke overstige 30 m^2, være uisolerte, i 1 etasje og røstet mot vannet. Gesims skal ikke overstige 2,0 m målt fra ok gulv.

c) Naust skal som hovedregel ha rød hovedfarge og hvit detaljering (kantbord, vindusomramming og lignende).

d) Tillatt takform er saltak, og takvinkelen skal være bratt, fra 35-45 grader. Taktekket skal være mørkt og matt. Torvtak kan også tillates.

e) Naust som oppføres i eksisterende naustrekke skal i størrelse, utforming, farge-/materialbruk og lokalisering tilpasse seg eksisterende bebyggelse.

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

Behov for reguleringsplan vurderes i den enkelte sak.

6.1.3 Nausttomter i Talvik (BAS1 og BAS2)

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

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

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

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

6.2 Bruk og vern av vannflate, vannsøyle og bunn

6.2.1 Områder avsatt til akvakultur (VA)

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

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

c) I tilknytning til eksisterende slakterier og serviceanlegg kan det gis tillatelse til etablering av serviceområder i sjø for reparasjoner og korttidslagring av merdeutstyr. Dette gjelder følgende lokaliteter:
   i. Ulsvåg
   ii. Kongshus
   iii. Nyvoll
   iv. Lille Lerresfjord
   v. Kvalfjord

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

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

e) Anlegg må plasseres utenfor områder med skredfare.

Områder avsatt til akvakultur
Følgende områder er avsatt til akvakultur i planen:

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

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

6.2.2 Områder avsatt til FFNFA

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

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

FFNFA: Fellesområde for fiske, ferdsel, natur, friluft og akvakultur. Se for øvrig retningslinje om akvakulturanlegg under 6.2.1
FFNF: Samme som over, men akvakulturanlegg er ikke tillatt

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

6.2.3 Fiskeområder (VFI)

Følgende fiskeområder ligger inne i planen

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

6.3 100-metersbeltet langs sjø

I 100-metersbeltet langs sjø kan det tillates oppført bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, fangst, akvakultur, eller ferdsel til sjøs.
Generelle bestemmelser om plankrav og unntak fra plankrav (kapittel 1) kommer her til anvendelse.

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

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

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

6.4 100-metersbeltet langs vassdrag

a) I 100-metersbeltet langs hovedelva av verna vassdrag (se oversikt i retningslinjene) samt langs
   i. Lille og Store Lerresfjordelva
   ii. Skillefjordelva
   iii. Altaelva
   er tiltak nevnt i pbl § 1-6 ikke tillatt. Fasadeendringer og riving kan dog tillates. Det samme gjelder tiltak som det av hensyn til stedbunden næring er nødvendig å plassere i 100-metersbeltet.

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

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

d) I 25-metersbeltet langs hovedelva av følgende elver er nydyrking og snauhogst forbudt:
   i. Tverrelva
   ii. Lakselva, Kviby
   iii. Lille og Store Lerresfjordelva
   iv. Skillefjordelva

e) Bledningshogst kan tillates etter samtykke fra skogoppsynet.

<u>Verna vassdrag:</u>
Vassdrag som er varig verna mot kraftutbygging (såkalt «verna vassdrag») er:

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

I tillegg ligger deler av følgende vassdrag i Alta kommune;

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

<u>Nærmere om forbudet i 6.4.a)</u>
Forbudet retter seg primært mot nye, frittliggende bygninger. På bolig- og landbrukseiendommer kan mindreverdige bygg (uthus, garasjer og lignende) føres opp nærmere vassdrag enn 100 m dersom de likevel blir liggende i tilknytning til eksisterende tun.

<u>Eksisterende fritidsboliger nært sjø/vassdrag</u>
Se også bestemmelser knyttet til fritidsboliger i 100-metersbeltet, pkt.6.1.3

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

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

6.5 Nasjonal laksefjord (#4)

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

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

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

6.6 Elvekorridor Altaelva (#5)

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

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

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

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

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

7. HENSYNSSONER

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner

7.1.1 Drikkevannskilder og nedslagsfelt

Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskilder og tilhørende nedslagsfelt. Før det ev. gis tillatelse til tiltak her skal godkjenning foreligge fra vannverkseier og vannverkets tilsynsmyndigheter.
Vurderingene skal gjøres med basis i drikkevannsregelverket, Folkehelseinstituttets veiledere, restriksjonsbestemmelsene og kunnskap om kilden.

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

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

7.1.2 Alta havn – oppankring

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

7.1.3 Avinor – høyderestriksjoner

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

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

7.2.1 Områder og anlegg i reindrifta (H520)

<u>Ilandførings- og prammingsanlegg</u>
Følgende ilandførings- og prammingsområder er vist som hensynssone på plankartet:

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

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

7.2.2 Kjerneområde landbruk (H510)

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

7.2.3 Viktig barskogområde

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

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

Hensynssonen gjelder så lenge forskriften gjelder.

7.2.4 Kulturlandskap (H570)

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

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

Direktoratet for naturforvaltning har under utarbeidelse en ny rapport om kulturlandskapet i Finnmark.
Fylkesmannen i Finnmark bør på denne bakgrunn høres i forbindelse med tillatelse til tiltak i disse områdene.

7.2.5 Mineralressurser (H590)

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

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

7.3 Sone for båndlegging

7.3.1 Båndlegging for vern etter naturmangfoldloven (H720)

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

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

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

Verneprosess pågår/fremtidig:
1. Lopphavet, marin verneplan – prosess pågår

7.3.2 Båndlegging for vern etter kulturminneloven (H730)

Områder som er båndlagt/fredet med hjemmel i kulturminneloven:
1. Talvik vegstasjon
2. Kåfjord - helleristninger
3. Hjemmeluft – helleristninger
4. Storsteinen i Bossekop
5. Amtmannsnes, Områdefredning, bergkunst
6. Altagård
7. Raipas, Punkt på Struves meridianbue
8. Vegen over Bæskades
9. Komsa, områdefredning, Komsakulturen

7.3.3 Båndlegging etter energiloven (H740)

420 kV-linje og 132 kV-linje
Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

7.3.4 Sone med krav om felles planlegging (H810)

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

For følgende områder forutsettes det utarbeidet områderegulering:
1. Kvenviknes industriområde
2. Lille Skoddevarre boligområde (igangsatt)
3. Prestegårdsjordet (sentrumsutv.)
4. Bollo/Detsika

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

Jf bestemmelser knyttet til de enkelte formål.

7.4 Sone hvor reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (H910)

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

8. OVERSIKT OVER VEDLEGG

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

Vedlegg 2: Boligpotensiale i plan

Vedlegg 3: Parkeringsbestemmelser

Vedlegg 4: P-plasser i planen

Vedlegg 5: Oversikt over nye veger i planen

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

Vedlegg 7: Frikjøp parkering

Vedlegg 8: Skilt og reklame

Vedlegg 9: Tilknytningsplikt til fjernvarme

Vedlegg 10: Innholdet i utbyggingsavtaler

Vedlegg 11: Spredt bebyggelse i LNFR

Vedlegg 12: Boligbyggeprogram

Alta kommune

Reguleringsplan for Elvebakken sentrum

Reguleringsbestemmelser

Egengodkjent av Alta kommunestyre 23.06.03

Revidert med planendring datert 18.03.22 (sak 2022/398)
Revidert med planendring datert 09.09.25 (sak 2025/5300)

Org.nr. 944 588 132
Bankgiro: 7575.07.00209

Postadresse:
Postboks 1403
9506 ALTA

Besøksadresse:
Sandfallveien 1
ALTA

Plan- og utviklingssektoren
Telefon: 78 45 50 00
Telefaks: 78455016

NORDLYSBYEN ALTA

Bestemmelser

Hjemmel for bestemmelsene gis ihht. plan- & bygningslovens §26. Bestemmelsene er sammen med plankartet, et juridisk bindende dokument.

1. plankart og bestemmelser

Ihht. PBL § 26 gjelder disse bestemmelsene området som er vist med reguleringsgrense på plankart datert 09.05.03. I tillegg til disse bestemmelsene gjelder bestemmelser og retningslinjer for kommunedelplanen for Alta tettsted, når de er relevant for området, og i den grad de ikke blir satt til side av reguleringsplanens bestemmelser.

2. Reguleringsformål

Ihht. PBL § 25 er det regulerte området delt inn i avgrensa områder med følgende formål:

Byggeområder (PBL §25, 1.ledd nr.1)	
Bolig-konsentrert småhusbebyggelse	B 1 - 3
Bolig-frittliggende småhusbebyggelse	B 4-9
Bensinstasjon	Bensinstasjon 1 –2
Kombinerte byggeområder	
Bolig / Kontor	BK 1
Bolig / Forretning / Kontor	BFK 1 - 10
Bolig/Forretning/Kontor/Annet formål	BFKA 1 – 2
Forretning/ Kontor	FK 1 og FK3
Forretning / Kontor / Industri	FKI 1 – FKI2
Offentlige trafikkområder (PBL § 25 , 1.ledd nr. 3)	
Kjørevei	TK 1 – 10
Gang- og sykkelvei	GS 1 – 13
Bussholdeplass	Buss 1-5
Annen veggrunn (sidearealer)	A
Torg	Torg 1
Parkeringsplass	P 1 – 5
Friområder (PBL §25, 1.ledd nr.4)	
Park	Park 1 – 3
Spesialområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)	
Kommunaltekniske anlegg (VA)	VA 1 - 2
Anlegg for telekommunikasjon	Tele 1
Klimavern	K 1 – 2
Annet spesialområde	Støyskjerm
Flystøysoner/høydebegrensinger	linjer/tekst på kart
Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)	
Felles avkjørsel	FA 1 - 8
Felles parkering og avkjørsel	FPA 1 – 6
Felles lekeareal for barn	Flek 1
Kombinerte formål (PBL § 25, 2. ledd)	
Parkering (*offentlig trafikkområde- PBL §25, 1.ledd nr. 3*) /Park (*Friområde-PBL §25, 1.ledd nr.4*).	

Retningslinjer

Retningslinjene er veiledende og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter reguleringsplanen.

Kommunedelplanen for Alta tettsted ble vedtatt i 1997 og er for tiden under rullering. Planen vil i den forbindelse skifte navn til kommunedelplan for Alta by.

Postadresse:
Postboks 1403
9506 ALTA

Besøksadresse:
Sandfallveien 1
ALTA

Saksbehandler:
Telefon: 78455114
Telefaks: 78455016

3. Planens intensjoner (formålsparagraf)

Hovedmål :

Elvebakken skal være et bydelssenter : møteplassen for hele østsida av Alta

- *Stedet skal ta rollen som kultur-tyngdepunktet i tresenterstrukturen*
- *Rollen som handelssted skal suppleres med aktivitet og næring basert i kunnskap og kultur.*
- *Stedsidentiteten skal forsterkes på basis av stedets tradisjoner, for både beboere og næringsliv.*
- *Planen er beredskap for prosjekter som må initieres lokalt av private aktører.*
- *Østre Alta Næringsgruppe og Elvebakken Bygdelag er sentrale i diskusjon av stedets rolle.*

Planprogram (funksjoner) :

Elvebakkens aktivitet og funksjoner skal ha flere ben å stå på enn ren handel :

- *Kultur som næring, næring som kultur, kunnskapsbasert næring*
- *Allmennyttige formål i et bydelsperspektiv : grendelagshus, barnehage, helsestasjon.*
- *Møteplasser i uterom*
- *Nyetablering av mindre boliger i sentrum styrker sentrum og frigjør eneboligstrukturen rundt*

Arealbruksstrategier :

Hovedvekt av boliger sør for E6, forsterke forretning nord for E6

- *Eksisterende sentrum skal revitaliseres og ferdigstilles før en tar i bruk nye områder til sentrumsformål ; reserveareal / fremtidig utvidelse av sentrumsområdet : Skipper Wirkolas vei*
- *Lyngsvingen : kombinasjon med allmennyttige formål som ikke krever tung infrastruktur*
- *Eksisterende forretninger sikres utvidelsesmuligheter.*
- *Nye større tomter og sentrale boligområder reguleres til bolig med høy utnytting*
- *Strategi støy : redusere støykilden E6 med lav fart, bruke planløsning til å skape støyredusert henvendelse, sekundært støyskjerming.*

Stedsformingsstrategier :

Elvebakken skal gjenopprette den tapte kontakten med landskapet

- *Lyngsvingen bebygges slik at landskapskvalitetene styrkes : byrom og park med gangbru*
- *Siktlinjer til sjøen og bakken ivaretas, også i rommene på tvers av E6 i sentralsekvensen*
- *Spredtstedet skal samles og danne et to-sidig tett sted :*
- *Sentralsekvensen (handels- og forretningsområdet nord for E6 mellom de to rundkjøringene) og Lyngsvingen skal markeres og styrkes med god tilgjengelighet og tilrettelagte gode uterom.*
- *Nye boligområder skal bebygges med høy utnytting, parkering i kjeller og gode utearealer.*
- *Reservearealet for forretning skal beholde siktlinjer til sjøen, bygges opp rundt uterom med oppholdskvaliteter og sikres god adkomst for både kjørende og gående.*
- *Arkitektur og byggeskikk er viktige meningsbærende elementer som forklarer Elvebakken.*
- *Nye bygninger skal ha et bevisst forhold til gjenreisnings-arkitekturen.*
- *Om- og tilbygginger bør tydeliggjøre både det gamle og det nye. Hovedvolumets dimensjoner, takform, materialbruk, detaljering og fargebruk er elementer som skal vurderes.*
- *Det stilles krav om at prosjektering av form utføres av fagfolk.*

Prinsipper for utforming av E6 og sekundærveinettet :

- *E6 skal miljøprioriteres med fartsgrense 40 km / t. Fartsdempes fysisk med små rundkjøringer og opphøyde gangfelt, visuell fartsdemping gjennom utforming av sidearealer og midtrabatter.*
- *Sekundærveinettet skal ha lav fart, separering og støyskjerming om nødvendig.*
- *Gangveinettet må legges i traseer som vil brukes, skolevei sikres planskilt med gangbru.*

Postadresse:
Postboks 1403
9506 ALTA

Besøksadresse:
Sandfallveien 1
ALTA

Saksbehandler:
Telefon: 78455114
Telefaks: 78455016

§ 1. Plankrav og rekkefølgebestemmelser

§ 1.1 Krav om bebyggelsesplan

a) For områdene opplistet under stilles krav om samla bebyggelsesplan for hele området, før tiltak kan igangsettes :
- A. Parkering/Park, Torg 1 og P3
- B. BFKA 1 og Tele
- C. B 2

til a)
A. Ishavstorget utvidet, park og offentlig parkering nord for Infohuset.
B. Lyngsvingen: Blandet byggeområde og Tele
C. Johansens eiendommer sør for E6

b) Bebyggelsesplan skal avklare:
- Bygningers plassering, møneretning, form og materialbruk.
- Eiendomsforhold/tomtegrenser
- Adkomstforhold/avkjørsler
- Støyberegning og tiltak mot støy
- Utomhusareal ihht kdp's krav om parkering, uteopphold og lek.
- Riggplan
- Areal for oppføring av trafostasjon (4X4 meter) innenfor områdene B, C og D, jfr. bestemmelsens §1.1.a).

til b) : *støyberegning : etter gjeldene normer og forskrifter (jfr § 2.3.c). Utearealer : herunder dekkers material-bruk og høyder, bevaring av eksisterende vegetasjon, ny beplantning og belysning*

c) I bebyggelsesplanene kan det foretas mindre justeringer av de regulerte rammebetingelsene m.h.t. formålsgrenser, tomtetnyttingsgrad, bygningers høyde og avkjørsel mot kommunale veier. Endringene skal grunngis og være av et omfang som ikke rokker ved intensjonene i reguleringsplanen.

d) Tiltak som tillates uten at det utløser krav om bebyggelsesplan, jfr. § 1.1 a):
- pkt. B: Etablering av midlertidig avkjørsel fra TK 7 til eksisterende forretning/bolig på eiendommen 31/312.
- pkt. C og E : midlertidig bruk til for eksempel parkering/tivoli.
- pkt. D : Oppføring av ny bolig og garasje innenfor eiendommen 31/582. Etablering av midlertidig avkjørsel fra GS14 frem til eksisterende bolig på eiendommen 31/326.

til d) *pkt. D**:** Bolig og garasje som skal reetableres som følge av rundkjøringsetablering .ligger i dag på eiendommen 31/327.*

§ 1.2 Krav om byggeplan

a) For følgende områder stilles det krav om samla bygge-plan før tiltak kan igangsettes :
- TK1 (E-6) med tilhørende gang- og sykkelveier GS 1 – 17 (*herunder også gangbru GS 5 og GS9*), samt de kommunale veiene TK 2-8 og TK10.

til a) kommunale veier :
- *TK2: Ny vei mellom TK3 og Rishaugveien*
- *TK3: Ny vei sør for vestre rundkjøring*
- *TK4: Ny vei sør for østre rundkjøring*
- *TK5: Ishavsveien*
- *TK6: Vestre del av Smibakken*
- *TK7: Østre del av Smibakken*
- *TK8: Ny vei mellom bensinstasjoner samt vestre del av Ringveien.*
- *TK10: Trekanten*

b) Byggeplan skal avklare:
- rekkefølge av utbygging, evt. byggetrinn
- utforming av veianlegget herunder dekkers materialbruk og høyder, bevaring av eksisterende vegetasjon, ny beplantnin, belysning og skilting. Det skal legges vekt på å etableres løsninger som markerer/tydeliggjør Elvebakken som forretnings- og handelsområde.
- avklaring mot tilgrensende områder:
  - Lyngsvingen mht høyder og gangbru
  - mot veinett i neste byggetrinn
- støyberegning og tiltak mot støy for boliger riggplan

til b): *støyberegning : etter gjeldene normer og forskrifter (jfr § 2.3.c). Rigg kan ikke plasseres slik at den er til skade for eksisterende vegetasjon.*

til c): *Alta kommune skal være part i utarbeidelsen av byggeplan. Østre Alta Næringsgruppe og*

Postadresse:
Postboks 1403
9506 ALTA

Besøksadresse:
Sandfallveien 1
ALTA

Saksbehandler:
Telefon: 78455114
Telefaks: 78455016

•midlertidige løsninger av trafikk i anleggsfase •fartsgrense c) Prosesskrav til byggeplan: Det stilles krav til prosess og offentlighet rundt utarbeidelse av byggeplan. ***§ 1.3 Rekkefølgekrav*** a) Offentlige trafikkarealer: Følgende trafikkanlegg må opparbeides samtidig: •TK1 (E6) opparbeides samtidig med kommunale veier ihht byggeplan, jfr. § 1.2a). •FA 1 skal enveiskjøres inn når TK 2 er opparbeidet. •Støyskjerming av boliger tilknytta TK 6 og TK10 opparbeides samtidig som vei. •Kommunal vei TK 5 med tilhørende fortau (GS13) skal opparbeides før tiltak tillates innafor FK 1 og FK 2. •Opparbeidelse av FPA 4 og FPA5, herunder flytting av eksisterende avkjørsel mot TK8 (Ringveien), skal skje samtidig med opparbeidelse av sistnevnte vei. • Før det gis brukstillatelse for nye tiltak innenfor områdene FKI 1 – FKI 2 samt FK 1 og FK3, forutsettes det at kommunal veg TK9 opparbeides og ferdigstilles i tråd med vedtatt plan og iht. godkjent utbyggingsavtale mellom de representative parter og Alta kommune. b) Byggeområder : •Utomhusplan, herunder plan for leke- og parkeringsarealer, skal godkjennes av kommunen innen utbygging igangsettes. •Utomhus, leke- og parkeringsarealer skal ferdig-stilles før bygning tas i bruk. •Adkomst ihht plan skal ferdigstilles før bygning tas i bruk. •Boliger tillates ikke i BFK 7 før lekearealer for disse i Parkering/Park (gnr. 31/bnr 624 og 361) er ferdig opparbeidet. ***§ 1.4 Dokumentasjonskrav tilknytta søknad om tillatelse til tiltak (pbl § 93)*** a) Følgende dokumentasjon skal vedlegges søknad om ramme-tillatelse: •støyberegning og tiltak mot støy for boliger b) Følgende dokumentasjon skal vedlegges søknad om igang-settingstillatelse: •utomhusplan, herunder plan for leke- og parkeringsarealer, skal være utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer, herunder typiske snitt av overgang mellom bygg og utearealer •riggplan ***§ 1.5 Opparbeidelses/utbyggingsavtale*** a) Det skal inngås opparbeidelsesavtale mellom berørte grunneiere / festere, Alta kommune (som eier av kommunaltekniske anlegg og kommunale veier, gater og fortau) og utbygger, før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis. b) Utbyggingsavtale skal avklare praktisk og	*Elvebakken Bygdelag kan brukes som fora for offentliggjøring, utenom kontakt med berørte parter.* ***til a):*** *<u>Støyskjermes :</u> Boliger bak Shell og nord for Smibakken, se plankart.* ***Til b):*** *Etablert sentrumsområde bør ferdigstilles og eksisterende forretningslokaler tas i bruk, før kontor eller forretning etableres innafor FK 2 og FK 3.* *BFK 7 er gnr. 31/353 (Infohuset)* ***til a):*** *<u>støyberegning</u> : etter gjeldende normer og forskrifter (jfr § 2.3.c).* ***til b):*** *Rigg skal plasseres slik at den er til skade for eksisterende vegetasjon.*

Postadresse:
Postboks 1403
9506 ALTA

Besøksadresse:
Sandfallveien 1
ALTA

Saksbehandler:
Telefon: 78455114
Telefaks: 78455016

økonomisk ansvar for både opparbeidelse og drift av anlegget, samt eiendomsforhold dersom dette er uavklart.	
§ 2. Byggeområder ***§ 2.1 Felles bestemmelser for byggeområder*** § 2.1.1 Tomteutnyttingsgrad a) Samla utnyttingsgrad er angitt på plankartet for alle byggeområder. Arealer i kjeller skal ikke medregnes i utnyttingsgraden. § 2.1.2 Bygningers volum/form/materialbruk a) Innenfor byggeområdene B1-B9 skal nye boliger oppføres med saltak. Innenfor de øvrige byggeområdene skal ny bebyggelse fortrinnsvis oppføres med saltak, men andre takformer kan unntaksvis tillates, dersom det etter bygningsmyndighetenes skjønn anses å være gode tilpassede løsninger. b) Påbudt møne-/ gesimshøyde og takvinkel for de enkelte felt: 1) B1– B3, B5 , BK 1, og BFKA2 : max/min mønehøyde : 9,0/ 8,5 m max/min gesimshøyde : 6,5/5,5 m max/min takvinkel : 35/25 grader 2) B 4, B6 – B9, BFKA 1 og BFK 10: max/min mønehøyde : 9,0/8,0 m max/min gesimshøyde : 6,5/4,5 m max/min takvinkel : 38/27 grader 3) BFK 1-9 max/min mønehøyde : 11,0/9,0 m max/min gesimshøyde : 8,0/6,0 m max/min takvinkel : 35/25 grader 4) FK 1: max/min mønehøyde : 11,0/8,0 m max/min gesimshøyde : 8,0/4,5m max/min takvinkel : 32/25 grader 5) Bensinstasjoner 1 – 2 : max gesims : 4,5 m , flate tak 6) FKI 1: max gesims: 6 m , flate tak 7) FKI 2: max/min mønehøyde: 11,0 / 5,7 m max/min gesimshøyde: 8,0 / 3,0 m 8) FK3: max/min mønehøyde: 11,0 / 5,2 m max/min gesimshøyde:7,4 / 2,8 m c) Ny bebyggelse skal gis en skala som svarer på omkringliggende bebyggelses dimensjoner. d) Det arkitektoniske uttrykket skal dokumentere referanser til eksisterende og omkringliggende bebyggelse mht. bygningsform / volum / skala, fasader, gesimser, samt farge- og materialbruk. e) Bebyggelse mot E6 skal gis en utforming som bygger opp	***til a):*** *For områder regulert til frittliggende småhusbebyggelse (B4 –B9) gjelder angitt utnyttingsgrad pr. tomt.* ***til a):*** *Områdene B1-B9 består av småhusbebyggelse hvor tilnærmet all eksisterende bebyggelse har saltak. Innenfor de øvrige byggeområdene bør ny bebyggelse som regel oppføres med saltak, men andre takformer vil kunne være aktuelt i forbindelse med større bygningsvolum.* ***til b):*** ***Underpunkt 1):*** *Eksisterende bebyggelse innenfor disse områdene består m/unntak av to stk. en-etasjes boliger i B3, av to-etasjers gjenreisningsboliger.* ***Underpunkt 2):*** *Eksisterende bebyggelse innenfor disse områdene domineres av gjenreisningboliger i 11/2 og 2 etasjer, men har også innslag av nyere bebyggelse, herunder bl.a. bygg i 1 etasje.* ***Underpunkt 3):*** *Eksisterende bebyggelse innenfor disse områdene domineres av 2 etasjers gjenreisningsbygårder (kombinasjonsbygg), hvorav flere har hatt til dels betydelige ombygginger.* ***Underpunkt 4):*** *Områdene er ubebygd med unntak av en gjenreisningb+fjøs innenfor FK2. Innenfor de nordlige delene av områdene må høyden på ny bebyggelse tilpasses gjeldende høyderestriksjoner.* ***Underpunkt 5):*** *Eksisterende byninger har flate tak.* ***Underpunkt 6):*** *Eksisterende bygg har flatt tak.* ***til c og d):*** *Hvis husets bredde gir det en form som avviker fra gjenreisnings-bebyggelsens volum, bør det løses opp i flere volumer som adderes / sideforskyves / bindes med mellombygg for å bedre volumoppbygginga.* ***til e)****:Se også veileder : Husbanken HB7.F.25* ***Til g):*** *Områdene B4-B9 består av frittliggende småhusbebyggelse med lav utnyttingsgrad og lite/moderat potensiale til etablering av ny bebyggelse. De øvrige byggeområdene har all hovedsak bygninger med større volum*

under E6 som gate. f) Publikumsinnganger skal markeres i fasadene, og det skal etableres utstillingsvinduer i 1. etasjes fasader mot offentlige rom. g) Taktekking: I) Ny bebyggelse: Innenfor byggeområde B4-B9 skal oppføres med skifer som taktekkingsmateriale. Innenfor de øvrige byggeområdene skal ny bebyggelse fortrinnsvis har skifer som taktekkingsmateriale, men innslag av annet takmateriale kan også tillates, dersom det etter bygningsmyndighetenes skjønn anses å være godt tilpassede løsninger. II) Eksisterende bebyggelse: I forbindelse med tilbygg, påbygg (*jfr. PBL § 93 a*), fasadeendring samt vesentlig endring eller reparasjon av foran nevnte tiltak (*jfr. PBL § 93 b*) skal fortrinnsvis eksisterende bygnings taktekkingsmateriale benyttes. I forbindelse med større påbygging hvor eksisterende tak/takonstruksjon i sin helhet fjernes og erstattes av ny skal fortrinnsvis skifer benyttes som taktekkingsmateriale, men innslag av annet takmateriale kan også tillates, dersom det etter bygningsmyndighetenes skjønn anses å være godt tilpassede løsninger. § 2.1.3 Krav til utforming (ansvarlig prosjekterende) a) Innenfor byggeområde B5-B9 defineres tiltak etter PBL § 93 a) og b), c) og f) innenfor tiltaksklasse 2 mht prosjektering av bygningsutforming (PRO 110.2). Innenfor de øvrige byggeområdene defineres tilsvarende tiltak innenfor tiltaksklasse 3 (PRO 110.3). § 2.1.4 Infrastruktur a) Adkomster for bil tillates kun der slik er vist med avkjørsler eller piler på plankartet. b) Søppelrom skal plasseres innebygget i bygg. c) Utelagring er ikke tillatt, med unntak av containere for kildesortering. d) Nettstasjoner for el og tele samt stasjoner for VA skal fortrinnsvis plasseres innebygget i bygg. § 2.1.5 Støy fra veitrafikk langs E6 a) Støyfølsomme bruksformål som for eksempel boligenheter	*(forretningsgårder) og har i tillegg også et større fremtidig utbyggingspotensiale. I forbindelse med oppføring av nybygg samt tilbygg, påbygg og fasadeendring av eksisterende bebyggelse innenfor disse områdene bør innslag av annet takmateriale (eksempelvis glass) kunne tilltates.* ***Til II)*** *Med større påbygging menes i dette tilfelle heving av antall etasjer.I forbindelse med fullstendig omlegging av taktekke på bygninger som i dag ikke har skifer, men som har takkonstruksjon dimensjonert for tung tekking, bør skifer benyttes.* ***til a)*** • *tiltak etter 93:* *a) Oppføring, tilbygging, påbygging, under-bygging eller plassering av varig, midlertidig eller transportable bygning konstruksjon eller anlegg.* *b) Fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under a)* *c) Bruksendring eller vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt under a).* • *PRO 110.2: Dvs. at faglig leder som ikke er sivilarkitekt må kunne vise til omfattende erfaring fra bygningsutforming innenfor denne tiltaksklassen. Det legges avgjørende vekt på om faglig leder kan vise til solid arkitektfaglig praksis/erfaring.* • *PRO 110.3 : Dvs. at faglig leder skal være sivil-arkitekt.* ***til a):*** *Varelevering til forretninger i BFK, BFKA og FK skal skje via varemottak som skal gis en skjermende utforming, til minst mulig sjenanse for naboer og allmenheten.* ***til b):*** *Søppelhåndtering skal fortrinnsvis skje via varemottak.* ***til d):*** *Etter avtale med hhv. nett-leverandør (Alta kraftlag) og Alta kommune. Stasjonene skal være tilgjengelig for service.* ***til a):*** *For boliger langs E6 skal tiltak mot støy legges til grunn for planlegging av bygningen på tidlig stadium dvs. bygningens plassering, boligens planløsning, tiltak som tung fasade mv., fremfor etablering av støyskjerm for boliger med alminnelig utførelse.* ***til b)*** *Støyrapport 993/02 fra Kilde Akustikk dat. 09.10.02 viser at anbefalte bygningsutforming gir gode uteoppholds-plasser. Noen bygninger spes. i BFK9, B2 og B5 trenger spesiell isolasjon av fasade og vinduer, jfr. pkt. 7 i rapporten.* ***til a)****: Støyfølsomme bruksformål er : bolig, skole, hotell, barnehage, helsesinstitusjon, fritidsbolig,*

skal sikres i hht gjeldene forskrifter med tanke på miljøulemper som støy, støv og vibrasjoner fra trafikk. b) Støyrapport legges til grunn for planlegging og vurdering av tiltak mot støy.	*kirke, kulturbygg mv. Støyfølsomme områder er : gravlund, friområder og friluftsområde etter nærmere regler.* *<u>Flystøysonene</u> ligger nord for begrensingslinjen på kartet (sone I nord for strek mrk I). Innafor flystøysone I legges ingen restriksjoner på arealbruk som følge av flystøy.*
<u>§ 2.1.6 Flystøysoner og høydebegrensing</u> a) Innafor de respektive flystøysonene avmerka på plankartet tillates støyfølsomme formål som vist i nasjonale retningslinjer for flystøysoner. b) Innafor <u>flystøysone II</u> kan, hvis det gis særskilt begrunnelse, tillates oppføring av nye bygninger med støyfølsomme formål. c) Innafor <u>flystøysone III</u> tillates ikke oppføring av nye bygninger med støyfølsomme formål. d) Nye bygningers høyde må ikke overstige høydene som defineres i høydebegrensinger som følge av flyplassens sikkerhetsområde.	***til d):*** *høydebegrensinger som følge av flyplassens sikkerhetsområde er avmerket på plankartet.* ***til c) :*** *Eksempel på forretning som genererer mye trafikk er dagligvareforretning (kolonialforretning).*
§ 2.2 Kombinerte formål BFK, BFKA, BK og FK a) Boliger tillates ikke i 1. etasje b) Områdene BFK1 – 10 skal hovedsakelig nyttes til forretninger med tilhørende fellesarealer i første etasje og kontorer og boliger i overliggende etasjer. I BFK 6 østre del tillates kun utvidelse av eksisterende forretning uten etablering av nye forretningsinnganger eller p-plass på 31 / 363. Boliger kan tillates i BFK 7 når Parkering/Park er opparbeidet, jfr. § 1.3 b). c) I BFKA 1-2 tillates kun kontor og forretningsdrift som ikke genererer mye trafikk. d) Området BK 1 skal hovedsakelig nyttes til kontor med tilhørende fellesareal i første etasje og boliger i overliggende etasjer. e) Områdene FK 1– 3 skal hovedsakelig nyttes til forretninger samt offentlig/privat tjenesteyting med tilhørende fellesarealer i første etasje og kontorer i overliggende etasjer. f) For øvrig gjelder bestemmelser knytta til de enkelte formål.	***til e):*** *Vaktmesterleilighet kan tillates.*
§ 2.3 Bolig <u>§ 2.3.1 Felles bestemmelser for områdene B1-B9</u> a) B 1 – 9 skal hovedsakelig nyttes til boliger med tilhørende anlegg. b) Boenhetene skal sikres i hht gjeldene forskrifter med tanke på miljøulemper som støy, støv og vibrasjoner fra trafikk. c) Til hver boenhet skal det knyttes privat uteoppholdsplass på min. 5 kvm, evt. på balkong. d) Til hver boenhet skal det avsettes låsbar utebod eller kjellerbod på min. 3 m2. e) Garasje/carport kan plasseres inntil 6 meter fra senterlinje	***til a)*** *-I B 1 og B2 <u>bør</u> egenparkering vuderes løst i kjellerareal såfremt dette er mulig.* *-Innpassing av kontorvirksomhet eller allmennyttige formål (for eksempel barnehage) kan godkjennes, men tillates da kun i første etasje og med adkomst som ikke kommer i konflikt med boligers krav til*

på kommunal veg eller inntil 2 meter unna ytterkant på fellesavkjørsler når portveggen ikke vender mot veien. f) For blanda formål med bolig: Felles interne boligadkomster innenfor hvert enkelt byggeområde skal adskilles mest mulig fra kontor- og forretningsadkomster. <u>§ 2.3.2 - konsentrert småhusbebyggelse (B1-B3)</u> a) For B1-B3 stilles det følgende krav til antall parkeringsplasser per boenhet : -1 plass for egenparkering -0.25 plass gjesteparkering. b) Innenfor områdene B1-B3 skal garasjer fortrinnsvis oppføres som felles garasjeanlegg som skal tilpasses øvrig bebyggelse i form og uttrykk. Gesims-/ og mønehøyde skal ikke overstige hhv. 2,5 og 4,5 m. c) Innenfor B 1 – 3 skal det etableres felles lekeareal. <u>§ 2.3.3 - frittliggende småhusbebyggelse (B4 – B9)</u> a) Garasje skal tilpasses øvrig bebyggelse i form og uttrykk. Maks grunnflate 40 kvm, maks bredde 4 m. Gesims-/ og mønehøyde skal ikke overstige hhv. 2,5 og 4,5 m. ***§ 2.4 Forretning*** a) Området regulert til forretning skal nyttes til forretninger med tilhørende arealer, herunder kunderetta arealer, varelevering, omlastingssone, søppelrom, lagerarealer. b) Kontorseksjon og personalets oppholdsrom skal ligge mot fasade og ha vindu. ***§ 2.5 Kontor*** a) Område regulert til kontorer skal nyttes til kontor med tilhørende anlegg. ***§ 2.6 Forretning/ Kontor/ Industri*** a) Området skal nyttes til forretning og/eller næring (industri) med tilhørende kontor og anlegg. I området tillates parkeringsplasser utenfor byggegrense så lenge området er sikret god trafikkavvikling. b) Utelager tillates ikke. c) Støy fra virksomhet skal ikke belaste omliggende boligbebyggelse. d) For øvrig gjelder bestemmelser for kontor. ***§ 2.7 Annet byggeformål*** a) Områdene regulert til annet byggeformål kan nyttes til allmennyttige formål som kan styrke Elvebakkens identitet som historisk bydelssenter. b) For øvrig gjelder bestemmelser for bolig, kontor og forretning. ***§ 2.8 Bensinstasjoner*** a) Områdene skal nyttes til bensinstasjoner med tilhørende anlegg og utelager. b) Utelager skal gis en bymessig utforming. Lagring av gass tillates, men skal sikres ihht. gjeldende lovgivning mht. eksplosjonsfare.	*skjerming mot innsyn eller støy verken på privat- eller fellesarealer. Det tillates ikke kontorvirksomhet som krever kundemottak.* ***til a):*** *Dobbel garasje bør vurderes løst med en carport.* ***til a):*** *Kontor som genererer stor trafikk kan defineres som forretning etter Alta kommunes vurdering.* ***til c):*** *Begrensninger på støybelastning mot omkringliggende bebyggelse reguleres etter gjeldende lovverk.* ***til a):*** *Eksempler på almennyttige formål er tema-museum, grendelagshus, kvæn-tun, barnehage mv.* ***til b):*** *Utelager skal ikke være til sjenanse for omkringliggende bebyggelse, eller for adkomst til sentrum.* ***til c):*** *Design av bensinstasjoner tilpasses fart langs hovedvei, jfr. veileder om bensinstasjoner fra Norsk Form.* ***til d):*** *Hensikten er at utkjørsel til E6 fra dieselpumpeanlegget kun skal forbeholdes trailere.*

Postadresse:
Postboks 1403
9506 ALTA

Besøksadresse:
Sandfallveien 1
ALTA

Saksbehandler:
Telefon: 78455114
Telefaks: 78455016

c) Bensinstasjoner, herunder reklamelogoer, skal gis en bymessig utforming. d) Innenfor bensinstasjon 2 (Shell) skal det etableres fysisk skille/rabatt mellom dieselpumpeanlegg og bensinstasjonens øvrige betjeningsareal. ***§ 2.9 Energianlegg*** a) Innenfor området for energianlegg tillates etablert nettstasjon for kraftforsyning. Nettstasjon skal plasseres minimum 1 meter fra eiendomsgrense.	
§ 3 . Offentlige trafikkområder ***§ 3.1 Felles bestemmelser for veianlegg*** a) Veianlegg er kjørevei (TK) , gang- og sykkelvei og fortau (GS) og sidearealer (TA). b) Veianlegg skal prosjekteres og opparbeides i henhold til vegnormalens normer (Håndbok 017). c) Arealene TK og GS skal opparbeides med fast dekke og belysning. Kanter skal enten utformes som rabatter med kantstein og/eller tilsåes / beplantes. <u>§ 3.1.1 Kjørevei (TK1-10)</u> a) Områdene TK 1 – 10 skal nyttes til kjøreveianlegg. b) Tilknytta TK1 (E6) skal det anlegges rabatter mellom kjøre- og gangvei. Rabatter skal gis bymessig utforming med belysning til veier og gang-og sykkelveier og beplantes med trerekker. c) Fotgjengeroverganger (markert på plankartet) skal gis materialbruk som skiller seg ut fra kjørebanen. <u>§ 3.1.2 Gang- og sykkelvei (GS 1-18)</u> a) Områdene GS 1– 4, 6 –8 og 10-18 skal nyttes til fortau eller gang- og sykkelvei. GS 13 og deler av GS 14 skal også kunne nyttes som kjøreadkomst for boligeiendommer markert med adkomstpiler på plankartet. b) Innenfor GS5 og GS 9 skal det etableres gangbru med tilhørende anlegg over E6. Gangbru skal gis en lett utforming og materialbruk, og sees i sammenheng med kontekst. c) Det skal avholdes arkitektkonkurranse for utforming av gangbru. <u>§ 3.3 Annen veggrunn</u> a) Annen veggrunn skal nyttes til rabatter, snødepot og grøfter/ sideareal mellom eller ved veianlegg. b) Innenfor område mellom TK1 (E6) og TK2 tillates det etablert en enkel gangveiforbindelse som forbinder av- og påstigningslomme med GS 2. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.	***til b):*** *Veibredder se egen matrise i vedlegg 1 – retningslinje om veibredder.* ***til a):*** *Fartsgrense på E6 anbefales redusert fra 50 til 40 km/t. Fartsgrense på alle kommunale veier skal settes til 30 km/t.* ***til b):*** *Vegetasjon skal ha lokal tilknytning.* ***Til a):*** *GS 13 er Rishaugveien, GS14 er Rishaugmoen.* ***til b):*** *Gangbru skal utformingsmessig sees i sammenheng med landskapsformen og Elvebakken kirke, samt som byport til Elvebakken ved adkomst østfra.* ***til c):*** *Utforming/plassering av gangbru bør sees i sammenheng med byggearealene i BFKA for å se på eventuelle muligheter for å kombinere disse.*

§ 3.4 Torg a) Området Torg 1 skal nyttes til offentlig plass, og torgvirksomhet regulert av Alta kommune. b) Torg skal opparbeides med faste dekker, møblering og beplantning.	***til a):*** *Kjøring tillates ikke utenom torgvirksomhet og vedlikehold.* ***til b):*** *Anlegg for tining av is og snø bør vurderes mht både investering og drift.*
§ 3.5 Parkeringsplass (P1-P5) a) Områdene P 1 – 5 skal nyttes til offentlig parkeringsplass. b) Skal opparbeides med fast dekke, belysning, samt rabatter med vegetasjon som bidrar til å dele opp store plasser i mindre soner. c) P3 skal tidvis også kunne benyttes til torgvirksomhet organisert av Alta kommune.	***Til 3.5)*** *: Med unntak av nordlige del av P3, er Alta kommune i dag grunneier av alle disse områdene. For område P4 har kommunen en leieavtale med Coop som må justeres. P5 bør også kunne brukes som gjesteparkering for boliger innenfor områdene B8 og B9 etter avtale med Alta kommune.*
§ 3.6 Busslommer (Buss 1-6) a) Buss 5 skal opparbeides med fysisk skille (rabatt + evt. rekkeverk) mot TK1 (E6). b) Buss 5 skal også kunne brukes som av- og påstigningsplass for personbiler.	***til a):*** *Buss 5 er primært ment å fungere som av- og påstigningsplass for fotgjengere i tilknytning til ny gangbru til/fra skole/kirke/gravlund/ boligområde vest for E6.* ***til b)*** *Det bør vurderes egen skilting for dette.*
§ 4. Offentlige friområder ***§ 4.1 Park*** a) Park 1 skal opparbeides bymessig med faste og myke dekker etter behov, samt beplantning og belysning. b) Uteoppholdsarealer med lekeplass skal innpasses i Park 1. c) PARK 2 og 3 skal gis enkel opparbeidelse og nyttes til parkbelte og sti. Innenfor PARK 3 tillates etablert lav vegetasjon som klimaskjerm, men uten å ta vekk utsikt. d) Prosjektering av Park 1 skal sees i sammenheng med GS 5 og GS9 (gangbru).	***til c)*** *Høyderestriksjoner gjelder også vegetasjon.* ***til d****) jfr. krav om samlet bebyggelsesplan (§ 1.1.a)*
§ 5. Spesialområder ***§ 5.1 Kommunaltekniske anlegg*** a) Områdene VA- 1- 2 skal nyttes til kloakkpumpestasjoner. b) Arealet skal, ut over nødvendig adkomstareal for drift, opparbeides parkmessig. c) Bygning skal gis god utforming ihht. § 2.1.4 e). ***§ 5.2 Anlegg for telekommunikasjon*** a) Området Tele 1 skal nyttes til nettstasjon. b) Arealet skal, ut over nødvendig adkomstareal for drift, opparbeides parkmessig. c) Bygninger skal gis god utforming ihht § 2.1.4 e). ***§5.3 Støyskjerm*** a) Arealet skal nyttes til etablering og drift av støyskjerm. b) Støyskjerm skal utformes slik at den best mulig tilpasses eksisterende bygningsmiljø, jfr. 2.1.4 e). ***§ 5.4 Klimavern (K1-K3)*** a) Områdene K 1 - 3 skal nyttes til klimavern. b) Det er ikke tillatt å fjerne vegetasjon utenom	***til a):****Det tillates ikke bebyggelse i klimavernsonen.*

Postadresse:
Postboks 1403
9506 ALTA

Besøksadresse:
Sandfallveien 1
ALTA

Saksbehandler:
Telefon: 78455114
Telefaks: 78455016

normal skjøtsel av skog.	***til b):*** *skjøtsel skal skje etter avtale med Skogbrukssjefen.*
6. Fellesområder ***§ 6.1 Felles avkjørsel (FA)*** a) Felles avkjørsler FA 1 – 9 skal opparbeides med fast dekke, belysning og tilsådde kanter. b) Felles avkjørsel er felles <u>adkomst</u> for følgende eiendommer: FA 1 : eiendommene 31/ 769, 165, 216, 603 og 219. FA 2 : eiendommene 31/ 430, 344 og 673. FA 3 : eiendommene 31/7 og 290 FA 4 : eiendommene 31/ 358, 494, 514 FA 5 : eiendommene 31/585, 345 FA 6 : eiendommene 31/264, 396, 568 og 565 FA 7 : eiendommene 31/ 381, 323, 620 og 330 FA 8 : eiendommene 31/ 407, 791, 469, 440 og 468 FA 9 : eiendommen 31/ 365 og 278	***til b)*** *FA 1 : BFK 1 og 3 boligeiendommer i B6.* *FA 2 : To boligeiendommer i B7* *FA 3 : To boligeiendommer i B7* *FA 4 : Tre boligeiendommer i B7* *FA 5 : To boligeiendommer i B 5* *FA 6 : Nordlige deler av BFK5 samt BK1* *FA 7 : BFK 5 og Bensin 1 (Statoil)* *FA 8 : Fire boligeiendommer i B9 og KI 1.* *FA 9: BFK 10 og tilgrensende eiendom i øst (sistnevnte eiendom ligger utenfor planområdet).*
§6.2 Felles parkering og adkomst (FPA) a) Felles parkering og adkomst FPA 1 -6 skal opparbeides med fast dekke, belysning, samt rabatter med vegetasjon som bidrar til å dele opp store plasser i mindre soner. b) Områdene regulert til FPA er felles: <u>Adkomst:</u> for alle eiendommer som definert nedenfor: <u>Parkering:</u> for alle eiendommer m/undestreking nedenfor: FPA 1 : eiendommene 31/ <u>603, 219,</u> 769, 165 og 216. FPA 2 : eiendommene 31/ <u>403 og 287</u>. FPA 3 : eiendommene 31/ <u>348, 618</u>, 350 og 6 FPA 4 : eiendommene 31/<u>401 og 242</u> FPA 5 : eiendommene 31/ <u>323, 620 og 330</u>. FPA 6 : eiendommene 31/, <u>692, 703-709</u> og 110 c) Opparbeidelse av FPA 4 og FPA 5: Det skal utarbeides en felles byggeplan (*jfr. PBL § 93 j) og SAK § 14*) for de to områdene. Planen skal avklare følgende forhold: I) Lokalisering- (*linjeføring*) og utforming (*herunder; kjørefeltsbredde, materialbruk, belysning og beplantning)* av trasè for sammenhengende kjøreveg-forbindelse mellom de to kommunale veiene TK 8 (Ringveien) og TK 6 (Smibakken) med hverandre. II) Utforming av areal for oppstilling av kjøretøyer *(biler, mopeder, sykler*) og rabatter med vegetasjon som bidrar til å dele opp store plasser i mindre soner. Det skal tilstrebes å etablere trafikale løsninger som bidrar til å skape en mest mulig trafikksikker forbindelse for fotgjengere gjennom området *(mellom TORG i øst og GS 17 i vest*).	***til b):*** *FPA 1 : Parkering/adkomst for BFK 1 og adkomst for de 3 vestligste eiendommer i B6.* *FPA 2 : Parkering/adkomst for BFK 3 og 4* *FPA 3 : Parkering/adkomst for to nordligste eiendommer i BFKA 6 og adkomst til P1 og BFKA2.* *FPA 4: Parkering/adkomst for BFK 8* *FPA 5 : Parkering/adkomst for BFK 9* *FPA 6 :Parkering/adkomst for 7 eiendommer i B9 og adkomst for en eiendom i B8.* ***til c) pkt. I):*** *På plankartet er det angitt forslag til trasè for kjørevegforbindelse mellom Smibakken og Ringveien som går delvis over FPA4 og FPA5. Den angitte traseen er med unntak av avkjørselspunkt mot TK 8 (Ringveien) ikke bindnende mht. endeliglokalisering, men viser anbefalt plassering.*
§ 6.3 Felles lekeareal for barn (FLEK) a) Flek 1 skal være felles for følgende eiendommer: 31/ 363, 515, 348, 618 og 350.	***til a):*** *Alle boliger i BFK 6 og BFKA 2 .*

b) Felles lekearealer skal opparbeides parkmessig med vegetasjon og lekeutstyr, definerte soner for lek/opphold for barn og voksne og belysning. Plan for oppholds- og lekearealer skal godkjennes av Alta kommune innen utbygging igangsettes. Arbeidskjøring og lagring (herunder brakkerigg) er ikke tillatt i områder regulert til felles lekeareal når disse er ferdig opparbeidet. Eksisterende vegetasjon skal sikres under hele byggeperioden. Snølagring tillates ikke på lekeplasser.	***til b):*** *Plan skal være utarbeidet i henhold til kommunens retningslinjer og "Forskrifter om sikkerhet ved lekeplassutstyr". Snedeponering kan tillates etter avtale med eiere, og hvis snø kjøres bort før vårsesongen.*
7. Kombinerte formål ***7.1 Parkeringsplass (off. trafikkområde)/Park (friområde)*** a) Prosjektering av området skal sees i sammenheng med Torg og P3. b) Minst 50 % av arealet avsettes til park, resten kan nyttes til parkering. c) Området skal opparbeides bymessig med faste og myke dekker etter behov, samt beplantning og belysning. Området skal gi lekeplass og uteoppholdsarealer for boliger i BFK 7.	***Til a):*** *Jfr. krav om samlet bebyggelsesplan § 1.1. a)*
8. Hensynssoner **8.1 Faresoner for høyspentanlegg** a) Innenfor faresone for høyspentanlegg H370 tillates ikke bebyggelse.	

Postadresse:
Postboks 1403
9506 ALTA

Besøksadresse:
Sandfallveien 1
ALTA

Saksbehandler:
Telefon: 78455114
Telefaks: 78455016

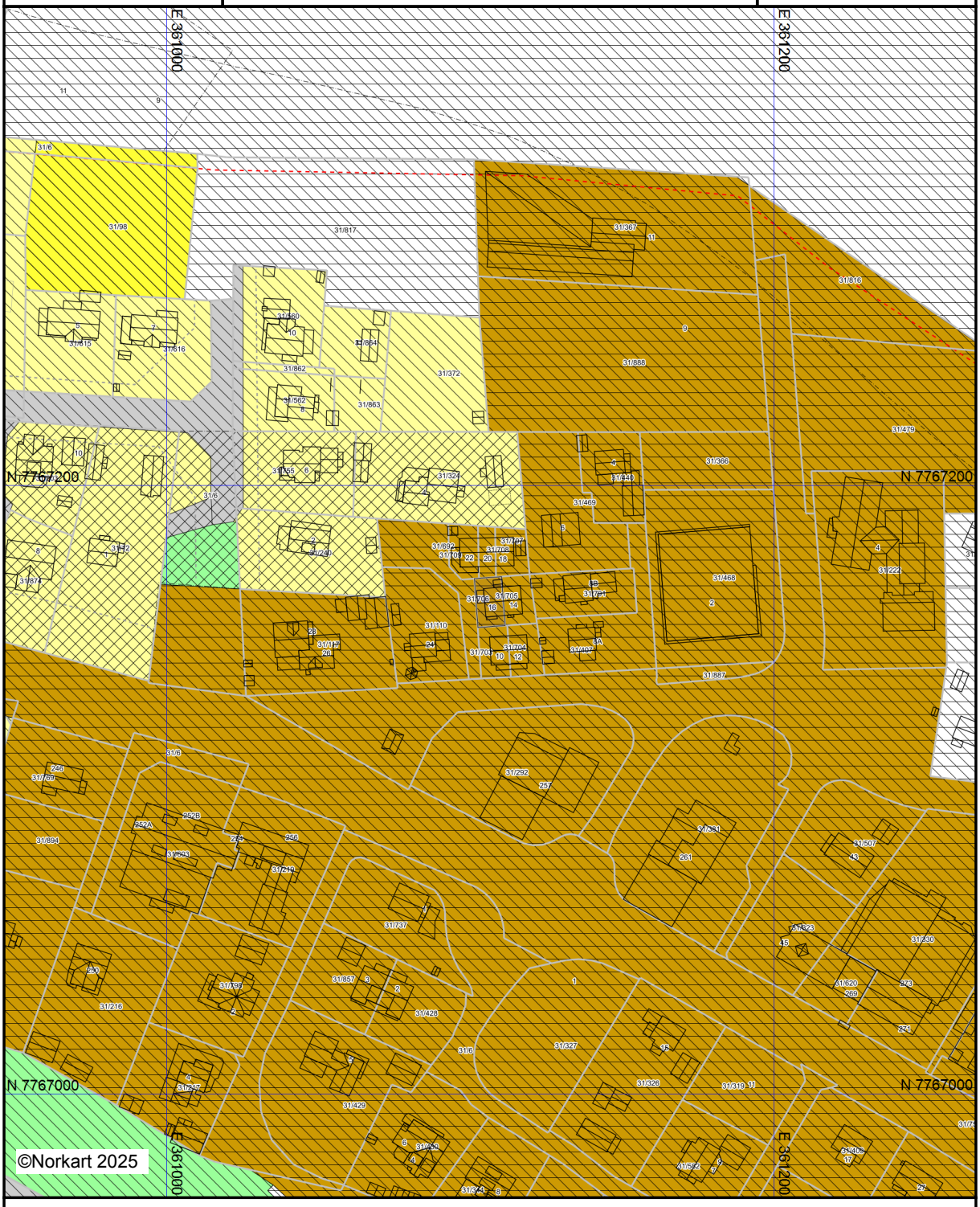
Alta kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/706
Adresse: Trekanten 16
Dato: 07.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-35



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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	145.1
Etablert dato	07.08.1989	Historisk oppgitt areal	145
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	31/706
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	31/706
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	07.08.1989			31/692 (-145), 31/706 (145)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7767162.04	361105.89	0	Ja	145.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BO UTLEIE AS S929545737	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 1415 9506 9506 ALTA	

Adresse

Vegadresse: Trekanten 16

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9515 ALTA	Kirkesogn	11050101 Alta
Grunnkrets	502 Elvebakken	Tettsted	8542 Alta
Valgkrets	3 Elvebakken		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11667546		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Tatt i bruk (TB)	08.09.1989

1: Bygning 11667546: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Tatt i bruk 08.09.1989

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	141
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	141
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	20.10.1988	20.10.1988
Igangsettingstillatelse	15.12.1988	15.12.1988
Tatt i bruk	08.09.1989	08.09.1989

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Trekanten 16	H0101	31/706	71	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	57	0	57	0	0	0
H01	2	84	0	84	0	0	0

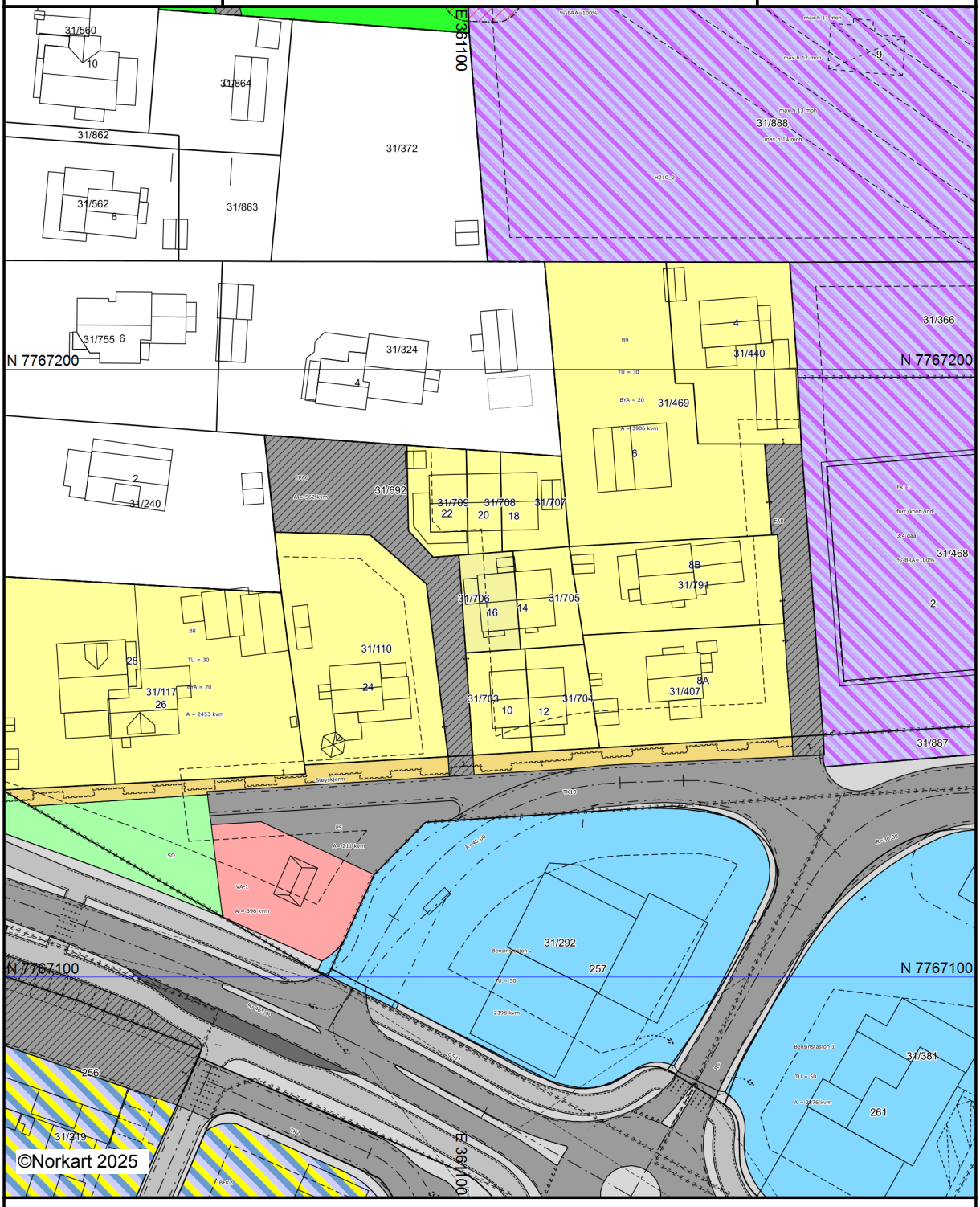
Alta kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 31/706
Adresse: Trekanten 16
Dato: 07.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Vedlegg til situasjonskart for bygge- og delingssaker

Tegnforklaring ihht. Miljøverndepartementets veileder for kommuneplanens arealdel og reguleringsplan

Regulerings- og bebyggelsesplan (PBL 1985)

Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.1)
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Forretningsområde
- Område for industri
- Fritidsbebyggelse
- Offentlig bebyggelse

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

Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.3)
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.4)
- Park/Turvei
- Friområde
- Badeområde

Fareområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.5)
- Høgspenningsanlegg/flomområde/rasfare

Spesialområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.6)
- Privat veg
- Parkbelte
- Friluftsområde
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Kommunalteknisk anlegg
- Frisiktsone
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Klimavernsone
- Bevaringsområde
- Steinbrudd
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Særskilte anlegg

Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.7)
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2.ledd)
- Bolig/Forretning
- Bolig/Offentlig/institusjon
- Forretning/Industri
- Forretning/Offentlig

LINJER OG PUNKT
- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde

Kommuneplan (PBL 2008)

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

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

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

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

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

Nåværende	Framtidig	
		Grønnstruktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnstrukturformål

Forsvaret (PBL2008 §11-7 NR.4)

		Ulike typer militære formål
		Kombinerte militære formål

LNFR (PBL2008 §11-7 NR.5)

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

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

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

Reguleringsplan (PBL 2008)

Begyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)
- Bebyggelse og anlegg
- Bolig- og blokkbebyggelse, garaseanlegg for bolig- og fritidsbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Fritidsbebyggelse - frittliggende
- Sentrumsformål
- Kjøpesenter
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritid- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsbebyggelse / Annen næring
- Kontor / Hotell / Bevertning
- Industri / Lager / Bensinstasjon / Vegserviceanlegg
- Idrett / Nærmiljøanlegg
- Idrettsstadion
- Golfbane
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund / Krematorium
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Bolig/tjenesteyting
- Bolig/kontor
- Forretning/kontor
- Forretning/kontor/industri
- Forretning/industri
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Forretning/tjenesteyting
- Næring/tjenesteyting
- Kontor/lager
- Industri/lager
- Kontor/industri
- Kontor/tjenesteyting
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre formål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Fortau / Torg / Gang- og sykkelveg
- Gatetun
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bane (eks.: Stasjons-/terminalbygg)
- Annen banegrunn - grøntareal
- Lufthavn
- Havn / Kai
- Kollektivnett
- Parkering
- Trase for teknisk infrastruktur
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer

Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)
- Grønnstruktur
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Kombinerte grønnstrukturformål med andre hovedformål

Forsvaret (PBL2008 §12-5 NR.4)
- Forsvaret
- Kombinerte militærformål
- Angitt militært formål/andre hovedformål

LNFR (PBL2008 §12-5 NR.5)
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Landbruksformål / Skogbruk
- Seterområde / Gartneri / Pelsdyr
- Natur-/Friluft-/Reindrift
- Spredt bolig- og fritidsbebyggelse
- Spredt næringsbebyggelse
- Naturvern
- LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)
- Bruk, vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Ferdsel,Farled,Skipsled,Havneområde i sjø,småbåthavn
- Fiske
- Fiskebruk
- Kaste- og låssettingplasser / oppvekstområde for yngel
- Akvakultur
- Drikkevann
- Naturområde, Friluftsområde
- Idrett/vannsport
- Badeområde
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag
- Angitt formål i sjø og vassdrag/andre angitte hovedformål

Hensynsoner (PBL2008 §12-6)
- Faresone
- Sikringsone
- Støysone - Rød, gul og grønn sone iht. T-1442
- Infrastruktursone
- Gjennomføringsone
- Angitthensynsone
- Båndlegging
- Videreføring av reguleringsplan / Detaljeringsone

Bestemmelseområder (PBL2008 §12-7)
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Juridiske linjer og punkt PBL2008
- Sikringsonegrense
- Infrastrukturgrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Båndleggінggrense nåværende
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense

Felles for PBL 1985 og 2008
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Tunnelåpning

Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

Nåværende	Framtidig	
		Faresone
		Sikringsone, Støysone
		Angitthensynsone
		Infrastruktursone
		Gjennomføringsone
		Båndlegging - Generalisert Detaljeringsone

Linje- og punktsymboler(PBL2008)
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Faresone,-sikringsone,-støysonegrense
- Hensynsone,-infrastruktu,-gjennomføringsgrense
- Båndlegging,-detaljeringsgrense

Utskriftsdato: 07.10.2025

Alta kommune

Adresse: Postboks 1403, 9506 ALTA

Telefon: 78 45 50 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Alta kommune

Kommunenr.	5601	**Gårdsnr.**	31	**Bruksnr.**	706	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Trekanten 16, 9515 ALTA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	4 771,16 kr
Eiendomsskatt	1 664,00 kr
Renovasjon	6 617,52 kr
Vann	3 096,72 kr
Sum	**16 149,40 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Vann abonnement	15%	1 stk	2351.75	1/1	0 %	2 351,75 kr
Vannforbruk areal	15%	51 m2	12.54	1/1	0 %	639,28 kr
Avløp abonnement	15%	1 stk	3254.50	1/1	0 %	3 254,50 kr
Avløp forbruk areal	15%	51 m2	17.94	1/1	0 %	914,94 kr
Renovasjon 240 l	25%	1 stk	7742.50	1/1	0 %	7 742,50 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	832300 prom	3.00	1/1	0 %	2 497,00 kr
					Sum	**17 399,97 kr**

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.