Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Nordre Selnesveien 13, 8402 SORTLAND

SORTLAND kommune

gnr. 15, bnr. 2303

Markedsverdi

5 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 13.04.2026 **Rapportdato:** 16.04.2026 **Oppdragsnr.:** 12981-1296 **Eiendomsverdi ref nr:** VF1402

Autorisert foretak: PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Juliussen

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

Norsk takst

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

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

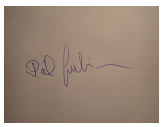
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen

Enkeltmannsforetak

Rapportansvarlig



Pål Juliussen

Uavhengig Takstingeniør

paal@juliussen.as

469 16 178

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

PJ Takst og bygg. Pål O Juliussen
Sigerfjordveien 320
8406 SORTLAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Relativt ny leilighet i vertikaldelt 2-mannsbolig. Generelt lite slitasje.
TV-stue i 2.etg kan selvfølgelig brukes som soverom ved behov.

Tomannsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Taktekke av papp (Isola Mestertekk ifølge FDV-perm). Taket ble besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp i metall.

Det er ikke montert stige for feier, men takvinkel er såpass liten (ca 8 grader), så taket er mulig å gå på uten stige. Dette vil imidlertid være en vurdering som feier må gjøre.
Yttervegger av isolert bindingsverk i tre. Utvendig kledd med liggende kledning.
Pulttak med bjelker og dragere i tre. Innvendig skråtak.
Det er malte vinduer med 3-lags glass.
Inngangsdør med smalt glassfelt og glass sidefelt.
Dør med fult glassfelt fra stue til veranda.
Veranda mot øst, adkomst fra stua. dekke i tre, rekkverk i aluminium og sikkerhetsglass.
Terrasse ved inngangsparti (mot vest). Utført i tre.
Utebod bygd i forlengelsen av boligen mot sør. Samme utvendige utforming som boligen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater 1.etg
Gulv: Flis på bad/vaskerom og i ytterste del av hall, belegg i teknisk rom, laminat i resterende rom.
Vegger: Flis på bad/vaskerom, metallplater i teknisk rom, malt gips i resterende rom.
Himling: Metallplater på bad/vaskerom, "ingen himling" (synlig betong) i teknisk rom, malt gips i resterende rom.
Det antas at det i 1.etg er det støpt, isolert, plate på mark. Dette går imidlertid ikke klart frem av tegninger.

Overflater 2.etg
Gulv: Flis på bad, belegg i teknisk rom, laminat i resterende rom.
Vegger: Flis på bad, metallplater i teknisk rom, malt gips i resterende rom.
Himling: Metallplater på bad, "ingen himling" (synlig isolasjon) i teknisk rom, malt gips i resterende rom.
Synlig etasjeskiller (i teknisk rom) er utført i betong, som er foret ned (og opp, ut fra tykkelsen). Det er ikke påvist med 100 % sikkerhet at hele etasjeskilleren er bygd opp på samme måte.

Åpen trapp i tre mellom etasjen. Malte vanger, "laserte" trinn.

Det er malte, glatte dører (MDF). Flere skyvedører. Generelt flate terskler, flat metallist til bad/vaskerom i 1.etg.
Spotter i himling i våtrom, hall 1.etg, samt over kjøkken i 2.etg.

Varme generelt
Gulvvarme på bad/vaskerom, bad og i ytre del av hall.
Jøtul vedovn i stua.
Resterende oppvarming med panelovner (tilsv).

Skap og reoler
Ca 1 m garderobeskap i nisje i hall.
Ca 1 m garderobeskap på soverom mot nordøst. Speil i begge dørene. Innredning med trådskuffer, hyller og heng.
Ca 4 m garderobeskap (uten fronter) i omkledningsrom.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom 1.etg
Rommet er bygd opp med bakgrunn i Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrom er utført som egen, prefabrikkert modul. Det foreligger godkjenning/sertifikat fra Sintef på modulen (godkjenning nr 20509).
Det er flis på vegger og (ifølge beskrivelse av våtromsmodulen) aluminiumsplater i himling.
Det er flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.
Generelt fall fra dør til dusjnisjen på ca 1,8 cm, totalt fall fra dør til sluk ca 4 cm.
Fliser ny 2024 (reklamasjon).
Nyere stålsluk i hjørne. Det er ikke mulig å se membran gpa utforming. Hele modulen har imidlertid Sintef-godkjenning.
Innredning med slette fronter. Ca 80 cm vask med skuffer under. Speil med integrert lys over vask. Tilkobling for vaskemaskin i innredning.
Vegghengt toalett med innbygd cisterne. Det er direkte adkomst til cisterne fra teknisk rom bak.
Dusjnisje med glassvegg/dør i front.
Det er avtrekk fra ventilasjonsanlegg.
Hulltaking er ikke foretatt. Våtrom er egen modul med Sintef-godkjenning.

Bad 2.etg
Rommet er bygd opp med bakgrunn i Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrom er utført som egen, prefabrikkert modul. Det foreligger godkjenning/sertifikat fra Sintef på modulen (godkjenning nr 20509).
Det er flis på vegger og (ifølge beskrivelse av våtromsmodulen) aluminiumsplater i himling.
Det er flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.
Generelt fall fra dør til dusjnisjen på ca 1,8 cm, totalt fall fra dør til sluk ca 4 cm.
Fliser ny 2024 (reklamasjon).
Nyere stålsluk i hjørne. Det er ikke mulig å se membran gpa utforming. Hele modulen har imidlertid Sintef-godkjenning.
Innredning med slette fronter (Linn bad). Ca 1,2 m benk med 2 integrerte vasker, skuffer under benk. Ca 1,2 m skap (ca 13 cm dypt) med speil og integrert lys over benk.
Ca 40 cm vegghengt høyskap.
Innredning ny 2025.
Vegghengt toalett med innbygd cisterne. Det er direkte adkomst til cisterne fra teknisk rom bak.
Dusjnisje med glassvegg/dør i front.
Det er avtrekk fra ventilasjonsanlegg.
Hulltaking er ikke foretatt. Våtrom er egen modul med Sintef-godkjenning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i kompositttmateriale (Corestone C6).
Ca 5,5 m benk inkl ca 59 cm induksjon koketopp og ca 52 cm underlimt vask. Integrert oppvaskmaskin under benk. Stekeovn og

Beskrivelse av eiendommen

micro i høyskap, kjøle-/fryseskap i "nisje".
Ca 2,1 m overskap samt avtrekkshette i glass og rustfritt stål. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Komfyrvakt, vannstoppsystem.
Glassplate på vegg over benk.
Dobbelt stikk i benkeplate, mot stua.
Kjøkkeninnredning er noe oppgradert i forhold til standardleveranse.
Ifølge hjemmelshaver følger kjøle-/fryseskap (i tillegg til fastmonterte hvitevarer) med.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har rør-i-rør system. Koblingspunkter, stoppekran og vannmåler i tekniske rom.
Synlige, innvendige avløpsrør er i plast.
Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Selve enheten (Systemair) er plassert i teknisk rom i 2.etg.
Ny føler for utetemperatur i 2026.
Utekran mot vest. Inspeksjonsluke for kobling på vegg på soverom mot nordvest.
Ca 198 l VV-bereder plassert i teknisk rom i 1.etg. Teknisk rom er utformet som en kum, med avrenning/drens til bad (dusjnisje).
Normalt el-opplegg, ut fra byggeår. Sikringsskap i bod, 1.etg. Automatsikringer.
Bredbånd fra Altibox (750/750 mBit).

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår. Type og tilstand er ikke kjent.
Boligen har trolig støpt plate på mark. Isolerte grunnmurselementer langs ytterkant. Sannsynligvis stripefundamenter i betong.
Svakt fall fra vest mot øst (inn mot bolig). Mindre, generelt fall fra boligen på asfaltert del mot sør.
Vann- og avløpsledninger i plast. Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	157 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	130 m²
Totalpris	5 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

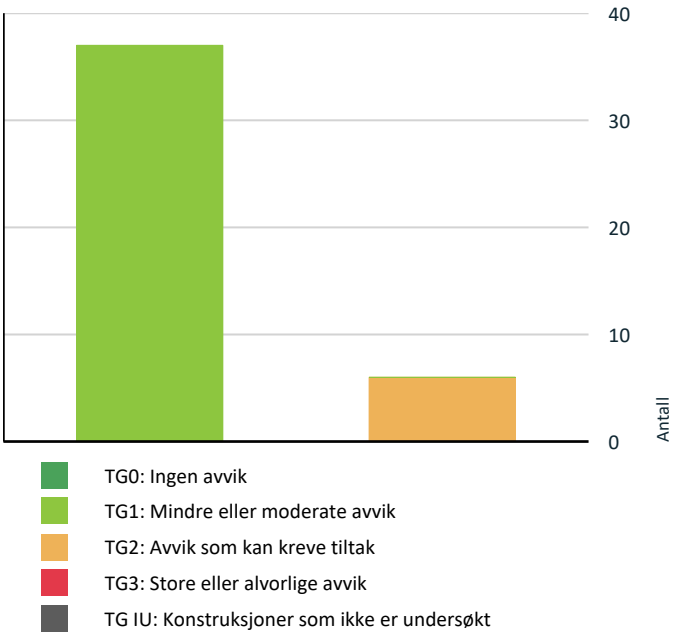
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller 2.etg - 1.etg	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2020

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Terrasse etablert ved inngang
2024	Modernisering	Nye gulvflis i bad og bad/vaskerom (reklamasjon)
2025	Modernisering	Ny innredning på bad 2.etg

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekke av papp (Isola Mestertekk ifølge FDV-perm). Taket ble besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket ble besiktiget fra bakkenivå, settes TG1 med forbehold.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i metall.

Det er ikke montert stige for feier, men takvinkel er såpass liten (ca 8 grader), så taket er mulig å gå på uten stige. Dette vil imidlertid være en vurdering som feier må gjøre.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger av isolert bindingsverk i tre. Utvendig kledd med liggende kledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Pulttak med bjelker og dragere i tre. Innvendig skråtak.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 3-lags glass.

Det følger med lameller til de fleste vinduene. Nye plissé-gardiner (2026) på soverom mot øst.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Åpningsvinduer på soverom i 1.etg siger en del på midten. Foreløpig er det ingen vinduer som tar, men dette vil sannsynligvis skje etter hvert. Vrider på soverom mot sørøst er noe "slarkete". Dette skal ifølge hjemmelshaver utbedres før salg. Lite merke i karm ved vrider, samme vindu.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Situasjonen bør følge med på. Det er uklart om sig på midten av vinduet lar seg justere.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Inngangsdør med smalt glassfelt og glass sidefelt.
Dør med fult glassfelt fra stue til veranda.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Veranda mot øst, adkomst fra stua. dekke i tre, rekkverk i aluminium og sikkerhetsglass.



TG 1 Terrasse ved inngang

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrasse ved inngangsparti (mot vest). Utført i tre.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Terrasse mot vest

TG 1 Utebod

Beskrivelse

Utebod bygd i forlengelsen av boligen mot sør. Samme utvendige utforming som boligen.
Tett, slett inngangsdør. Betongdekke, vegg mot bolig er kledd med OSB-plater, ellers ingen innvendig kledning.
Dørblad har seget litt, men tar ikke ennå. Dørbladet er litt skjevt ut/inn (stikker litt ut nederst).
Skrålist ved overgang tak/vegg (oppå tak) er "åpen" i nedkant. Dette kan på sikt medføre at det trekkes vann inn og leder til forringelse av konstruksjonen. Åpen del bør tettes.
Hyller i utebod følger med
Boden beskrives ikke andre steder i rapporten.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater 1.etg
Gulv: Flis på bad/vaskerom og i ytterste del av hall, belegg i teknisk rom, laminat i resterende rom.
Vegger: Flis på bad/vaskerom, metallplater i teknisk rom, malt gips i resterende rom.
Himling: Metallplater på bad/vaskerom, "ingen himling" (synlig betong) i teknisk rom, malt gips i resterende rom.



Fra hall

TG 1 Overflater 2.etg

Beskrivelse

Overflater 2.etg
Gulv: Flis på bad, belegg i teknisk rom, laminat i resterende rom.
Vegger: Flis på bad, metallplater i teknisk rom, malt gips i resterende rom.
Himling: Metallplater på bad, "ingen himling" (synlig isolasjon) i teknisk rom, malt gips i resterende rom.



Stue

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det antas at det i 1.etg er det støpt, isolert, plate på mark. Dette går imidlertid ikke klart frem av tegninger.

Stedvis noe knirk/knaking i laminat.

TG 2 Etasjeskiller 2.etg - 1.etg

Beskrivelse

Synlig etasjeskiller (i teknisk rom) er utført i betong, som er foret ned (og opp, ut fra tykkelsen). Det er ikke påvist med 100 % sikkerhet at hele etasjeskilleren er bygd opp på samme måte.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

På samme måte som i 1.etg, er det stedvis knirking/knaking i laminat.
Merkbar svikt i laminat i omkledningsrom.
Ut fra befaring i andre, tilsvarende leiligheter i samme område, ser dette ut til å være noe som går igjen i disse leilighetene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anbefales.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Jøtul vedovn med isolert stålpipe i stua. Glassplate under ovn.

Ifølge Sortland kommune er det ikke registrert fyringsanlegg på adressen. Dette bør gjøres slik at feiing kan bli gjennomført.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Åpen trapp i tre mellom etasjen. Malte vanger, "laserte" trinn.

Enkelte mindre, overfladiske merker i trinn.



Innvendig trapp

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Det er malte, glatte dører (MDF). Flere skyvedører.
Generelt flate terskler, flat metallist til bad/vaskerom i 1.etg.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Spotter i himling i våtrom, hall 1.etg, samt over kjøkken i 2.etg.

TG 1 TV og internett

Beskrivelse
Bredbånd fra Altibox (750/750 mBit).

TG 1 Skap og reoler

Beskrivelse
Ca 1 m garderobeskap i nisje i hall.
Ca 1 m garderobeskap på soverom mot nordøst. Speil i begge dørene.
Innredning med trådskuffer, hyller og heng.
Ca 4 m garderobeskap (uten fronter) i omkledningsrom.

TG 1 Varme generelt

Beskrivelse
Gulvvarme på bad/vaskerom, bad og i ytre del av hall.
Jøtul vedovn i stua.
Resterende oppvarming med panelovner (tilsv).

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Rommet er bygd opp med bakgrunn i Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrom er utført som egen, prefabrikkert modul. Det foreligger godkjenning/sertifikat fra Sintef på modulen (godkjenning nr 20509).

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Det er flis på vegger og (ifølge beskrivelse av våtromsmodulen) aluminiumsplater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

En del begynnende oppsprekking i flisfuger i dusjnisjen, i all hovedsak på vegg mot nord.
Hullyd i enkelte flis ved vertikal oppsprekking i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Ifølge hjemmelshaver er dette meldt til utbygger og de har lovet å utbedre dette innen utgangen av april.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Det er flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.
Generelt fall fra dør til dusjnisjen på ca 1,8 cm, totalt fall fra dør til sluk ca 4 cm.
Fliser ny 2024 (reklamasjon).

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Nyere stålsluk i hjørne. Det er ikke mulig å se membran gpa utforming. Hele modulen har imidlertid Sintef-godkjenning.



Sluk bad/vaskerom

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter. Ca 80 cm vask med skuffer under. Speil med integrert lys over vask. Tilkobling for vaskemaskin i innredning.
Vegghengt toalett med innbygd cisterne. Det er direkte adkomst til cisterne fra teknisk rom bak.
Dusjnisje med glassvegg/dør i front.



Bad/vaskerom 1.etg

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk fra ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Våtrom er egen modul med Sintef-godkjenning.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Rommet er bygd opp med bakgrunn i Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrom er utført som egen, prefabrikkert modul. Det foreligger godkjenning/sertifikat fra Sintef på modulen (godkjenning nr 20509).

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegger og (ifølge beskrivelse av våtromsmodulen) aluminiumsplater i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

En del oppsprekking i flisfuger i dusjnisjen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Ifølge hjemmelshaver er dette meldt til utbygger og de har lovet å utbedre dette innen utgangen av april.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler.
Generelt fall fra dør til dusjnisjen på ca 1,8 cm, totalt fall fra dør til sluk ca 4 cm.
Fliser ny 2024 (reklamasjon).

Det er noe misfarging i fuger. Hjemmelshaver har tatt dette opp med utbygger som skal se på problemet innen utgangen av april.
Avviket fremstår i hovedsak som estetisk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Nyere stålsluk i hjørne. Det er ikke mulig å se membran gpa utforming. Hele modulen har imidlertid Sintef-godkjenning.



Sluk bad

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter (Linn bad). Ca 1,2 m benk med 2 integrerte vasker, skuffer under benk. Ca 1,2 m skap (ca 13 cm dypt) med speil og integrert lys over benk.
Ca 40 cm vegghengt høyskap.
Innredning ny 2025.
Vegghengt toalett med innbygd cisterne. Det er direkte adkomst til cisterne fra teknisk rom bak.
Dusjnisje med glassvegg/dør i front.



Bad 2.etg

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk fra ventilasjonsanlegg.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Våtrom er egen modul med Sintef-godkjenning.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i kompositttmateriale (Corestone C6).
Ca 5,5 m benk inkl ca 59 cm induksjon koketopp og ca 52 cm underlimt vask. Integrert oppvaskmaskin under benk. Stekeovn og micro i høyskap, kjøle-/fryseskap i "nisje".
Ca 2,1 m overskap samt avtrekkshette i glass og rustfritt stål.
Komfyrvakt, vannstoppsystem.
Glassplate på vegg over benk.
Dobbelt stikk i benkeplate, mot stua.
Kjøkkeninnredning er noe oppgradert i forhold til standardleveranse.
Ifølge hjemmelshaver følger kjøle-/fryseskap (i tillegg til fastmonterte hvitevarer) med.

Det er en skade på et overskap, skapet skal byttes ut før salg.



Kjøkken

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har rør-i-rør system. Koblingspunkter, stoppekran og vannmåler i tekniske rom.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige, innvendige avløpsrør er i plast.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Disse leilighetene er ikke utstyrt med innvendig stakepunkt. Det bør imidlertid la seg gjøre å etablere stakepunkt i teknisk rom.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Selve enheten (Systemair) er plassert i teknisk rom i 2.etg.
Ny føler for utetemperatur i 2026.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Utekran mot vest. Inspeksjonsluke for kobling på vegg på soverom mot nordvest.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 198 l VV-bereder plassert i teknisk rom i 1.etg. Teknisk rom er utformet som en kum, med avrenning/drens til bad (dusjnisje).

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Normalt el-opplegg, ut fra byggeår. Sikringsskap i bod, 1.etg. Automatsikringer.
Det ble gjennomført tilsyn på anlegget 25.03.2025, påpekte avvik ble utbedret og saken avsluttet 02.06.2025.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020 Byggeår

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring for original installasjon, samt mindre arbeider i 2022 og 2025.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Type og tilstand er ikke kjent.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har sannsynligvis støpt plate på mark. Isolerte grunnmurselementer langs ytterkant. Sannsynligvis stripefundamenter i betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Svakt fall fra vest mot øst (inn mot bolig). Mindre, generelt fall fra boligen på asfaltert del mot sør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anbefales. Endret klima og våtere vintre medfører at fremtidige tiltak ikke kan utelukkes.
Separate tiltak for leiligheten er usannsynlig, hvis noe skal gjøres må det være i regi av sameiet.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann- og avløpsledninger i plast. Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstilling

Byggeår
2021

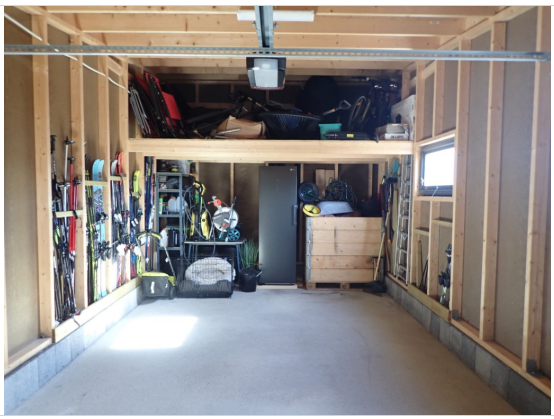
Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Kommentar
Ifølge hjemmelshaver

Beskrivelse
Frittstående garasje med samme utvendig utforming som boligen.
Betongdekke, ingen innvendig kledning på vegger eller i himling.
Slett inngangsdør mot nord. Leddport i aluminium, portåpner.
2-lags vinduer.
Elbil-lader montert.
Det er montert fuktstyrt vifte i yttervegg mot sør. "Vanlige" ventiler mot sør og nord. Nytten av en fuktstyrt vifte kan diskuteres, da det til enhver tid vil vil komme inn luft fra utsiden.
Dørblad har seget litt og mangler pakning. Dette vil bli utbedret før salg.
Stedvis mindre fuktmerker i asfaltplater mot sør (ved bunnsvill).

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



Garasje

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

130 m²/126 m²

Tomannsbolig: Hall m/trapp, 3 Soverom, 2 Bod, 2 Teknisk rom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, TV-stue, Omkledningsrom, Bad

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 27 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**5 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 400 000**

Markedsvurdering
Fungerende marked

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordre Selnesveien 23 ,8402 SORTLAND 119 m² 2021 4 sov	10-05-2022	4 790 000	**4 950 000**		4 950 000	**41 597**
2	Nordre Selnesveien 15 ,8402 SORTLAND 121 m² 2020 4 sov	12-10-2022	4 800 000	**4 950 000**		4 950 000	**40 909**
3	Nordre Selnesveien 19 ,8402 SORTLAND 121 m² 2021 4 sov	02-07-2024	5 050 000	**5 050 000**		5 050 000	**39 764**
4	Øvre Selnesveien 35 ,8402 SORTLAND 136 m² 1999 3 sov	07-11-2024	3 990 000	**3 900 000**		3 900 000	**28 261**
5	Selnessvingen 19 ,8402 SORTLAND 146 m² 2002 4 sov	26-11-2023	3 780 000	**3 450 000**		3 450 000	**23 630**
6	Selneselvveien 7C ,8402 SORTLAND 113 m² 2005 3 sov	06-09-2018	2 490 000	**2 550 000**		2 550 000	**22 566**
7	Selneselvveien 7B ,8402 SORTLAND 113 m² 2006 3 sov	25-10-2017	2 500 000	**2 500 000**		2 500 000	**22 124**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.		1 000
Forsikring	Kr.		6 753
Felleskostnader sameie	Kr.		6 000
Eiendomsskatt	Kr.		5 290
Vann og avløp 2025 (vannmåler, varierer)	Kr.		8 062
Feiing (stipulert av takstingeniør)	Kr.		800
Renovasjon	Kr.		6 852
Normalt vedlikehold	Kr.		2 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**37 000**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**4 850 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**250 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 100 000**

Tomteverdi

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

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**5 600 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

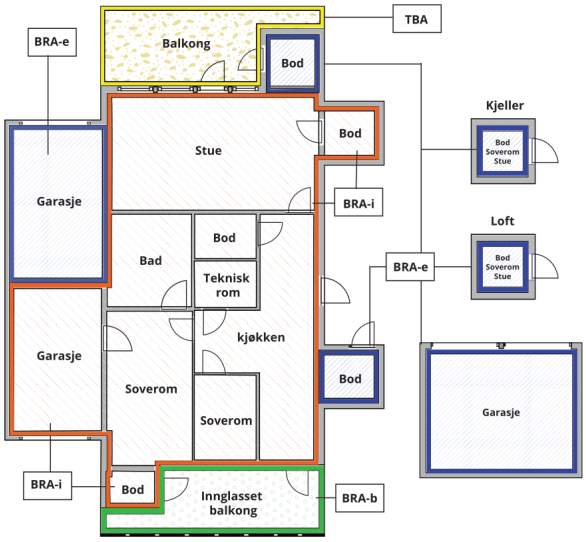
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	62	4		66	31
2. Etasje	64			64	8
SUM	**126**	**4**			**39**
SUM BRA	**130**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, teknisk rom, bad/vaskerom	Utebod	
2. Etasje	Stue/kjøkken, tv-stue, omkledningsrom, teknisk rom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se oversikt

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		27		27	
SUM		**27**			
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	120	10
Garasje	0	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Pål Juliussen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1870 SORTLAND	15	2303		0	394.1 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Nordre Selnesveien 13

Hjemmelshaver
Hjelle Gro Eben, Eben Ole Christian

Boligselskap
Realsameiet for Nordre Selnesveien

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet på Selnes, ca 1,5 km nord for Sortland sentrum.

Adkomstvei

Adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Om tomten

Solåpen, tilnærmet plan tomt. Asfaltert parkeringsareal og internveier.

Tinglyste/andre forhold

Hjemmelshaver kjenner ikke til eventuelle feil, mangler eller offentlige pålegg, ut over det som er nevnt i rapporten.
Hjemmelshaver har lest gjennom og godkjent tekst/opplysninger.
Ifølge Grunnboka følger det med 1/18 ideell eierandel i GNR 15 BNR 13.
Selv om dette er en selveierleilighet, er det opprettet et "realsameie" for byggefeltet. Sameiet skal ivareta drift og vedlikehold av fellesområder.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
1 301 500	2026

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 900 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If..	1625182	Fullverdi		6 753

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.04.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	07.04.2026		Gjennomgått	2	Nei
Gårdskart/NIBIO	07.04.2026		Gjennomgått	3	Ja
Tegninger	29.03.2019		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VF1402

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 07.04.2026 11:22
Eiendomsdata verifisert: 07.04.2026 11:21

GÅRDSKART 1870-15/2303/0
Tilknyttede grunneiendommer:
15/2303/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

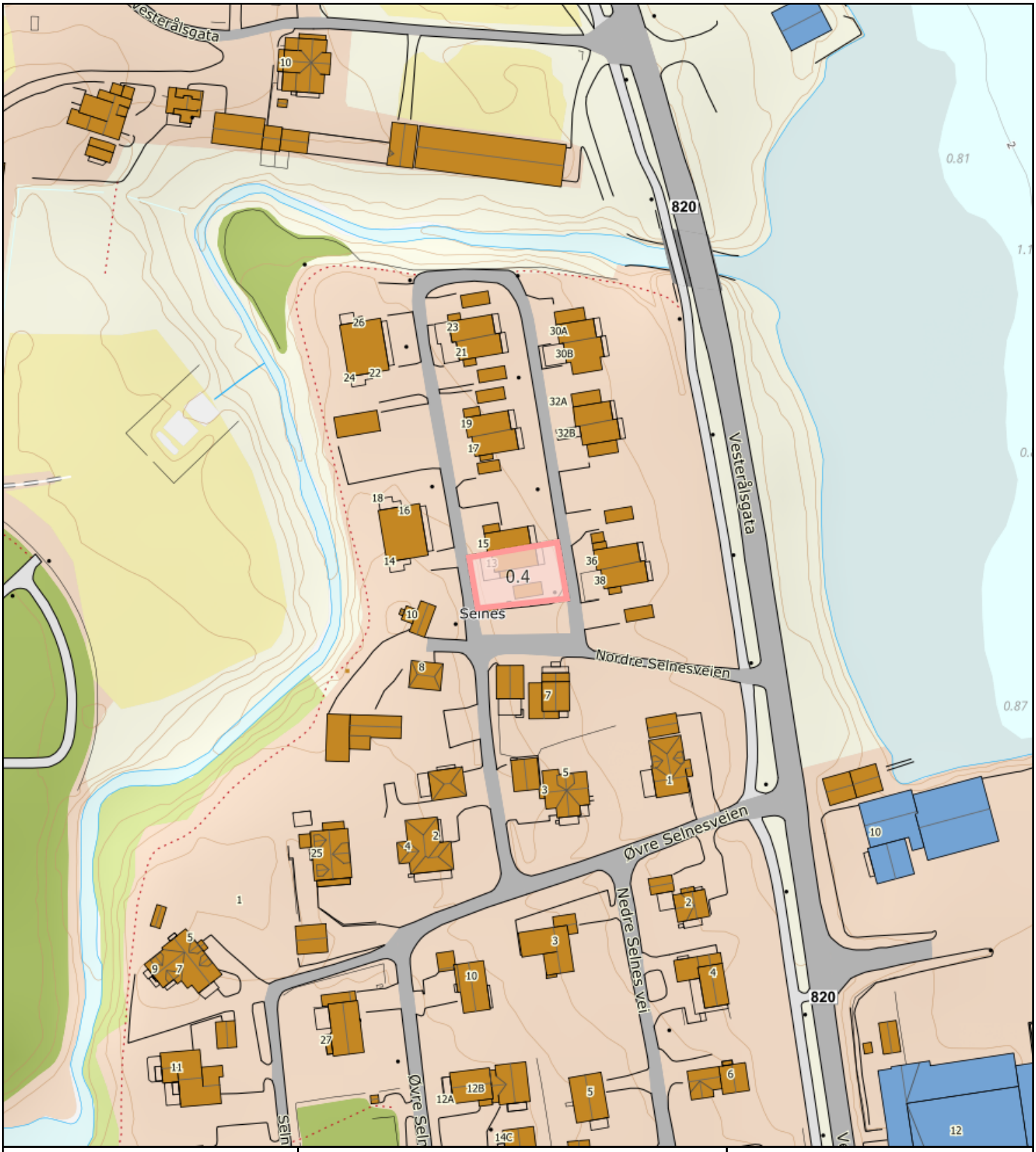
TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.0
Produktiv skog *	0.0	0.0
Annet markslag	0.0	
Bebygd, samf., vann, bre	0.4	0.4
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	0.4	0.4

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 10 20 30m

Målestokk 1: 1500 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 07.04.2026 11:23
Eiendomsdata verifisert: 07.04.2026 11:21

GÅRDSKART 1870-15/2303/0
Tilknyttede grunneiendommer:
15/2303/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING		AREALTALL (DEKAR)	
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	0.0
	Produktiv skog *	0.0	0.0
	Annet markslag	0.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	0.4	0.4
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	0.4	0.4

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



0 5 10 15m

Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 07.04.2026 11:23
Eiendomsdata verifisert: 07.04.2026 11:21

GÅRDSKART 1870-15/2303/0
Tilknyttede grunneiendommer:
15/2303/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	0.0	0.0
Produktiv skog *	0.0	0.0
Annet markslag	0.0	
Bebygd, samf., vann, bre	0.4	0.4
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	0.4	0.4

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

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

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Egenerklæring

Nordre Selnesveien 13, 8402 SORTLAND

10 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nordre Selnesveien 13	Nordre Selnesveien 13	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

5 år

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Eben, Ole Christian

Selger

Hjelle, Gro Eben

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Reklamasjon på fuger/fliser bad. Er/blir utbedret før salg av utbygger.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lagt nye fliser på gulv på begge bad., etter reklamasjon.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kanstad trelast

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Skiftet føler utetemperatur

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet føler utetemperatur

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

GK inneklima

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 18039452

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Gro Eben Hjelle	**2026-04-10**	**Ole Christian Eben**	**2026-04-10**

Identification

Gro Eben Hjelle

Identification

Ole Christian Eben

Signicat

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

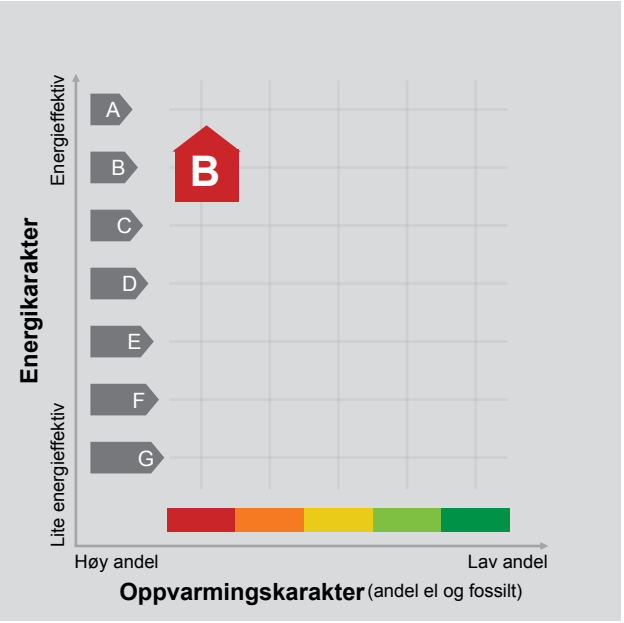
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Gro Eben Hjelle	10/04-2026	BankID OIDC
Ole Christian Eben	12:23:41	High
	10/04-2026	BankID OIDC
	12:19:27	High

ENERGIATTEST

Adresse	Nordre Selnesveien 13
Postnummer	8402
Sted	SORTLAND
Kommunenavn	Sortland
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	2303
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300811385
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	75f2f2fe-621f-42a9-ac77-a6b34b65a2d3
Dato	04.03.2024
Innmeldt av	MG Arkitekter as v/ LILL ANNIE JOHANSEN BJØRNBAKK



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

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	
BRA:	129.54
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nordre Selnesveien 13
Postnummer: 8402
Sted: SORTLAND
Kommune: Sortland
Bolignummer: H0101
Dato: 04.03.2024 8:37:45
Energimerkenummer: 75f2f2fe-621f-42a9-ac77-a6b34b65a2d3

Kommunenummer: 1870
Gårdsnummer: 15
Bruksnummer: 2303
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300811385

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	TOMANNSBOLIG VERTIKAL DELT
Byggeår	2022

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	120 m²
Areal tak	66 m²
Areal gulv	66 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	23 m²
Oppvarmet BRA	130 m²
Totalt BRA	130 m²
Oppvarmet luftvolum	344 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,11 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,95 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	32,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,61 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	12.12.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	29 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	16 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,51
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,72
Oppvarmingssystem(er)	Vedovn, peisovn eller lukket peisinnsats (i bolig med balansert ventilasjon); Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereder, varmebatteri, forbruksstrøm)
Varmefordelingssystem	jf. Oppvarminssystem
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,81
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	0,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,19
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,63

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,10

Klimastasjon / kilde	Bodø (Vågøynes) i Nordland
Dato for beregning	27.02.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	En bruksdel er beregnet

Beregningsprogram

Navn programvare	TEK-sjekk
Versjon	200324
Produsent / leverandør	SINTEF Community
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	NS 3031:2014 validert dynamisk timesberegning. Manuell XML-opplasting til EMS

Energirådgiver

Firma	MG Arkitekter as
Navn person	LajB

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	33,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	2,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	98,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 690 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	105,68 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 378 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	107,73 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 955 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

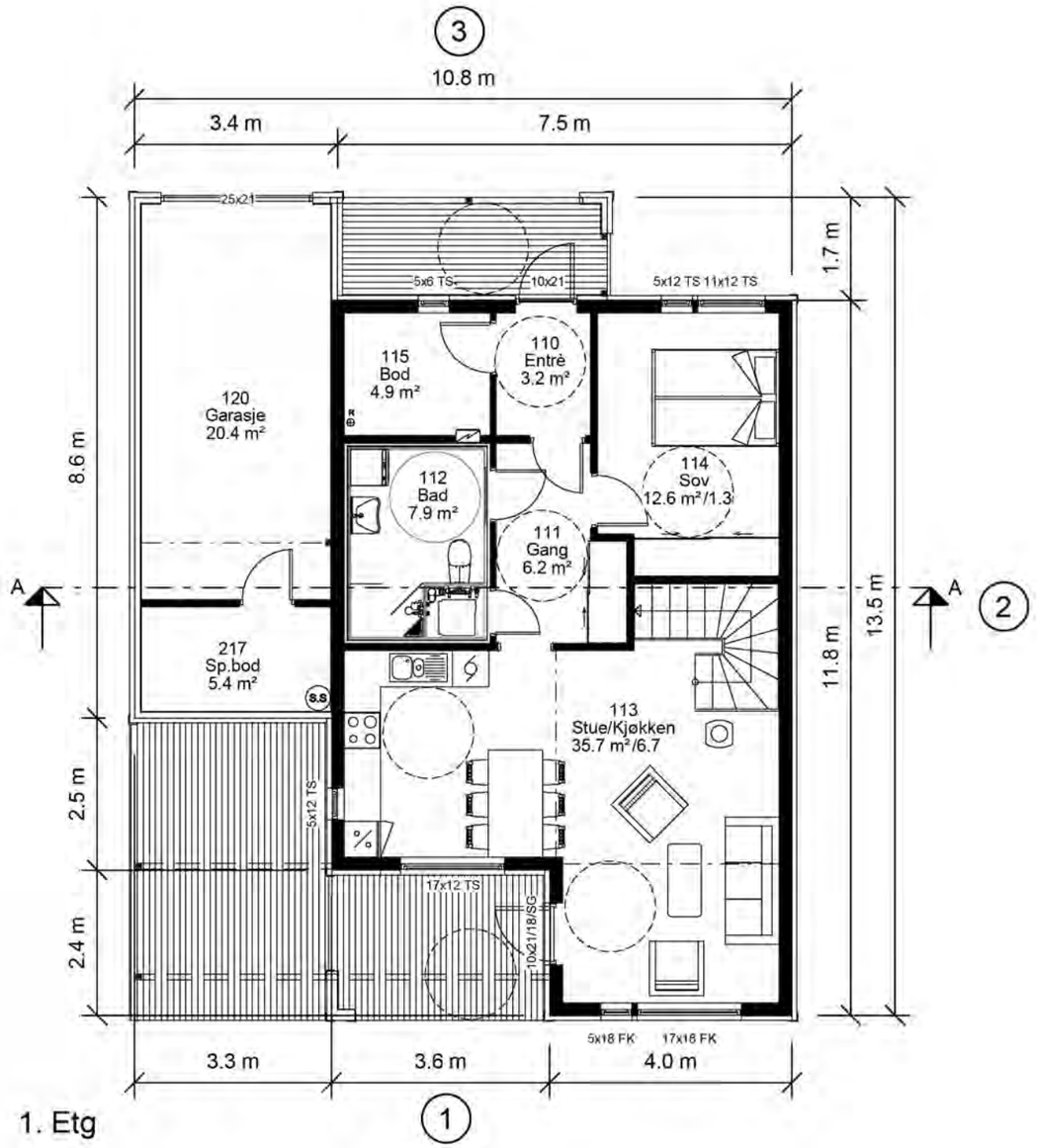
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

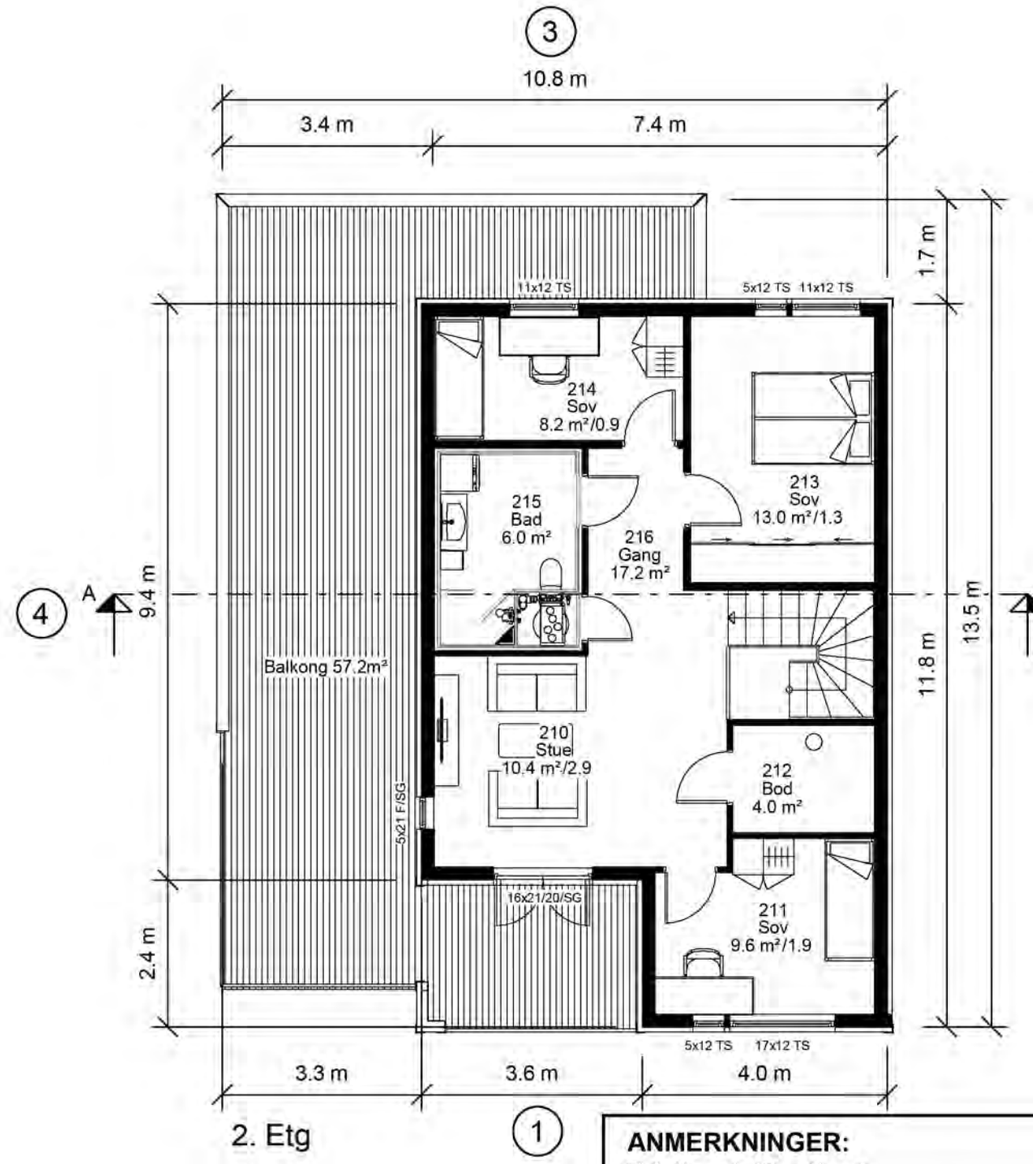
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	12 300 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	1 390 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 690 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	89,7 %

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.





ANMERKNINGER:

- Risikoklasse:4 / Brannklasse:1
- Energidokumentasjon: U-verdier angitt i energidokumentasjon.
- Arealer oppsatt i tabell er i hht NS3940
- Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvareal.
- I rom under skrå himling kan deler av dette areal ha lavere takhøyde enn 2,4m.
- L = LIMTRE / S = STÅLDRAGER / SK = SKURLAST
- NTO = NETTOMÅL
- Innredninger og sanitærutstyr vist på tegning kun inkludert hvis angitt i kontrakt.
- For symbolforklaringer, se leveringsbeskrivelse.
- Før ferdigattest kan søkes, må sportsbod ihht. TEK10, frittliggende eller i uthus/garasje være oppført.

MESTERGRUPPEN

MEDLEM:	
TILTAKSHAVER:	G.nr/B.nr:
BYGGEPLASS:	KOMMUNE:

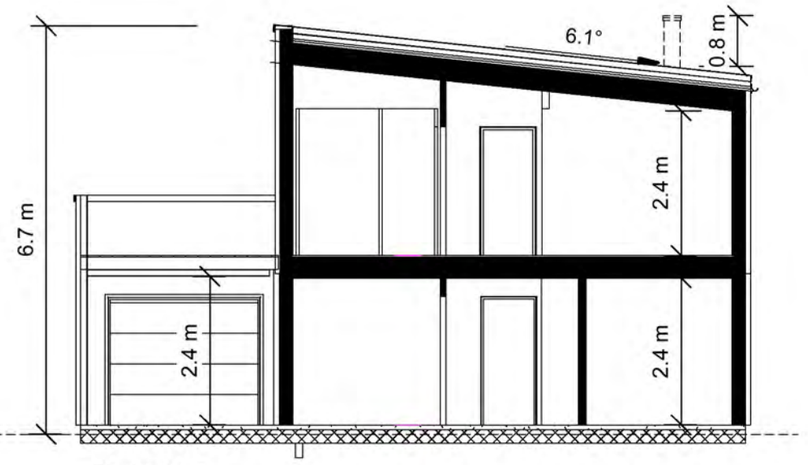
REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

TEGN. INNHOLD: Planer				MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: **MG PB- Enebolig m/garasje**				PROSJEKT NR: **170507**
ARKITEKT: HTG	DATO: 14.01.18	TEGN: LH	REV:	TEGN.NR: **09.01**

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



3D View 1



Snitt A-A

Areal BRA	
Beskrivelse:	Areal:
1.Etg	73.0 m²
Garasje	26.2 m²
2. Etg	73.0 m²
Total:	172.2 m²

P-rom -	137.1 m²

Areal BYA	
Beskrivelse:	Areal:
Area	143 m²
Total:	143 m²

Areal (Åpent Areal)	
Beskrivelse:	Areal:
Inngangsparti	7.6 m²
Under balkong 1etg	22.4 m²
Balkong 2etg	8.4 m²
Total:	38.4 m²



3D View 2

MESTERGRUPPEN

MEDLEM:	
TILTAKSHAVER:	G.nr/B.nr:
BYGGEPLASS:	KOMMUNE:

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

TEGN, INNHOLD:				MÅLESTOKK:
Perpsektiv, Snitt & Areal				1 : 100
PROSJEKT:				PROSJEKT NR:
MG PB- Enebolig m/garasje				**170507**
ARKITEKT:	DATO:	TEGN:	REV:	TEGN.NR:
HTG	14.01.18	LH		**09.02**

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4

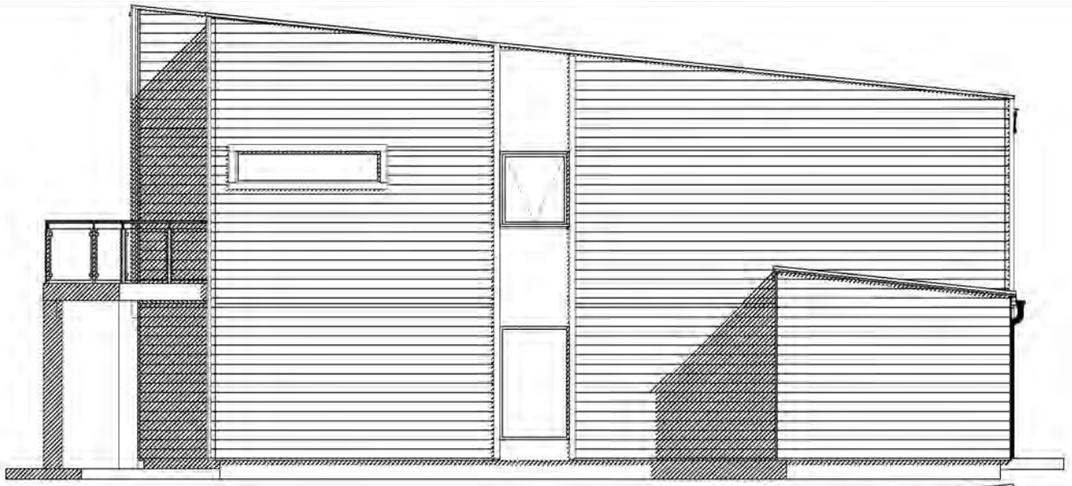
MESTERGRUPPEN

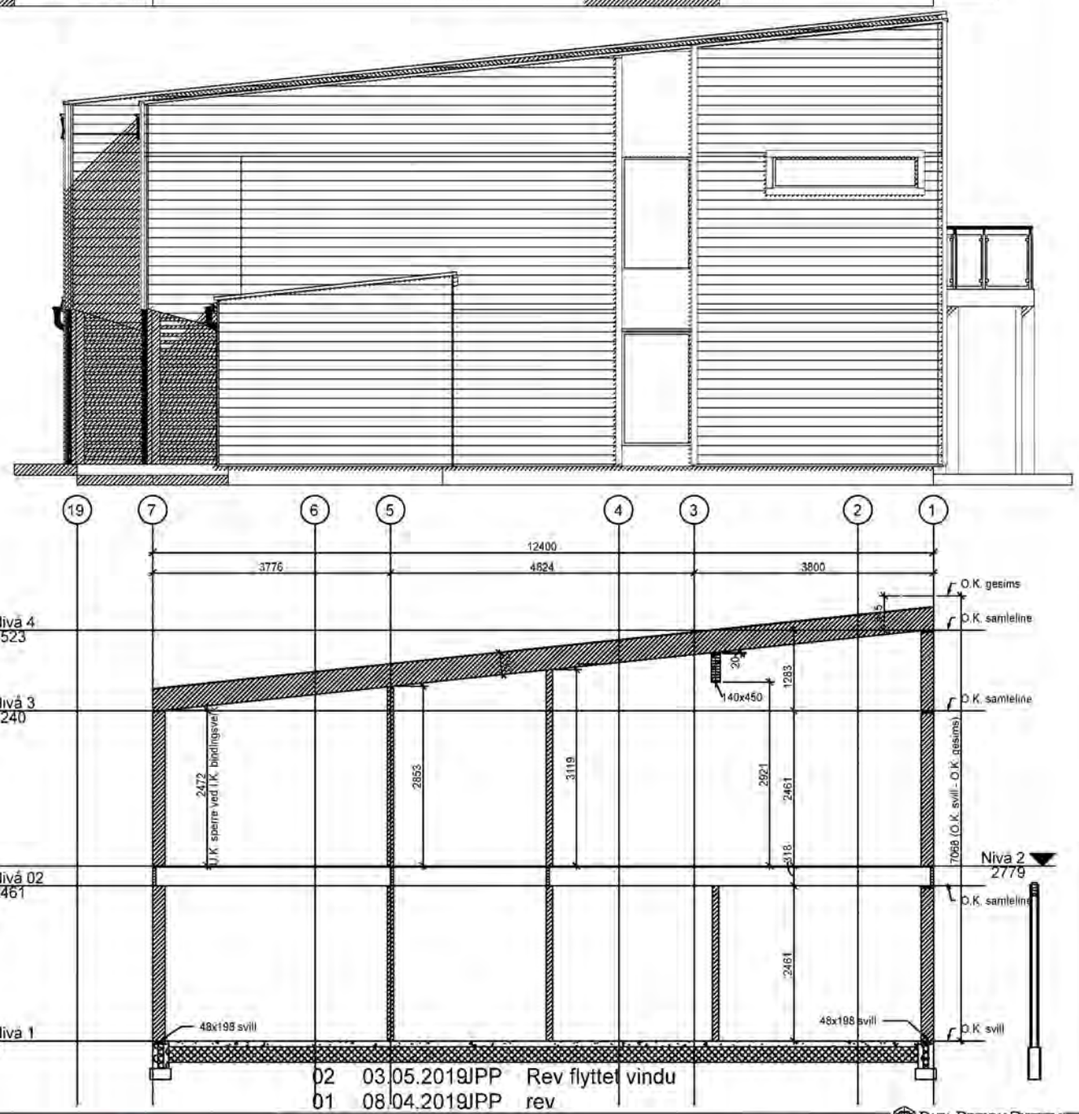
MEDLEM:	
TILTAKSHAVER:	G.nr/B.nr:
BYGGEPLASS:	KOMMUNE:

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

TEGN, INNHOLD: Fasader				MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: **MG PB- Enebolig m/garasje**				PROSJEKT NR: **170507**
ARKITEKT: HTG	DATO: 14.01.18	TEGN: LH	REV:	TEGN.NR: **09.03**







02	03.05.2019	JPP Rev flyttet vindu
01	08.04.2019	JPP rev

NB! Nøyaktig plassering av bæresøyler og dimensjonering av dragere beregnes i hvert tilfelle, avhengig av type taktekke og lokale snølastkrav.

For å unngå feil og misforståelser må derfor byggherre sørge for at alle aktører i prosjektet har oppdaterte tegninger med siste revisjon.

© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett.
Kan ikke benyttes uten tillatelse fra Saltdalshytta.

SALTDALSHYTTA
DITT ANDRE HJEM
8255 RØKLAND
Tlf.: 75681600
E-post: post@saltdalshytta.no

DATA DESIGN SYSTEM

Type: MG_PB-2

Tiltakshaver:

Byggeplass:

Kommune:

Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100

Fasader

Br.areal:

Prosjekt:

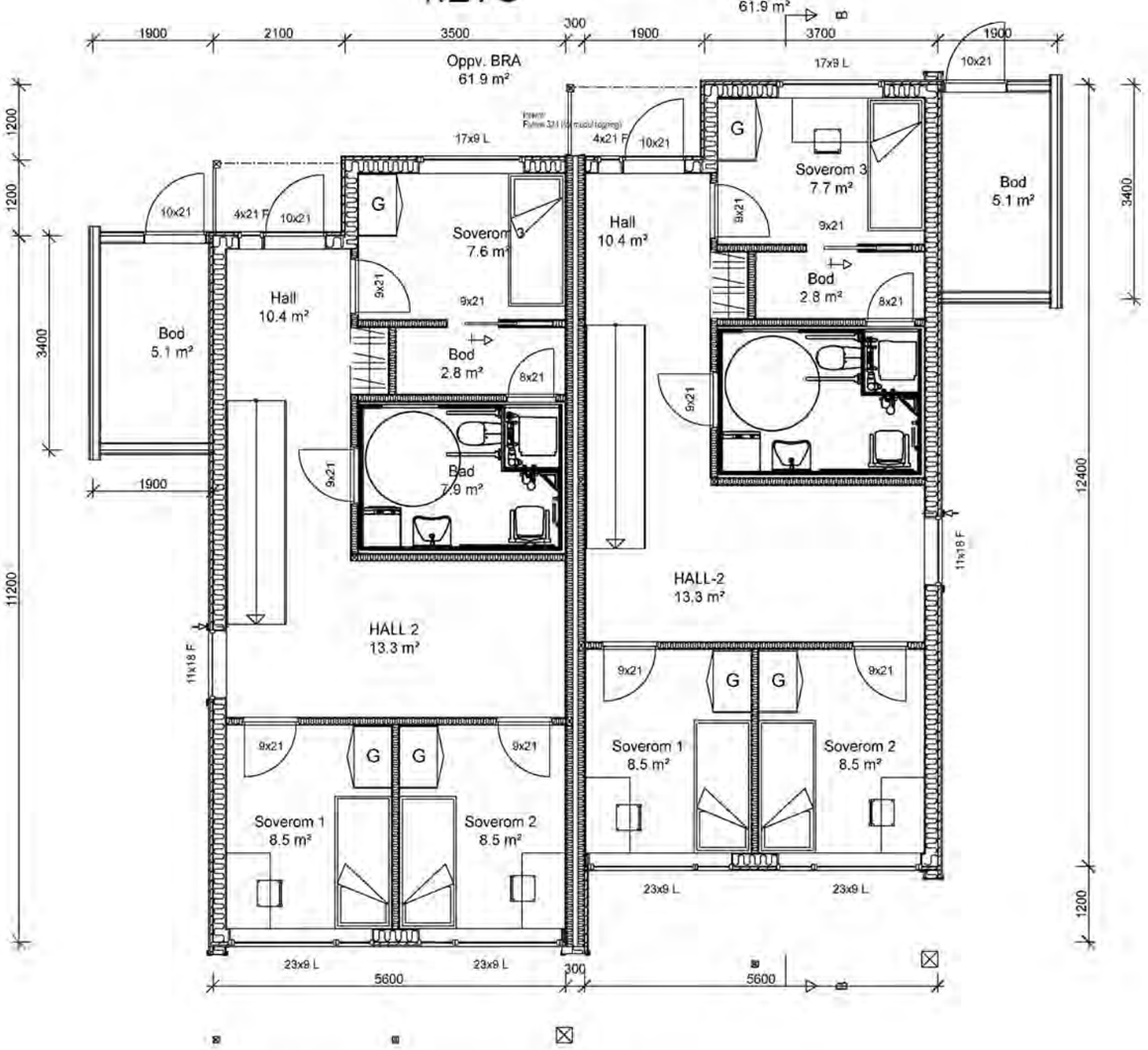
Dato: 29.03.2019
Tegner: JPP
Tegn.nr.: MG_2-001
Ark: 502

Samlet 1.etg -inkl.bodene
BRA
NS3940:2012
137.4 m²

BTA
154.8 m²

EKS BODENE
BTA
141.3 m²

1.ETG

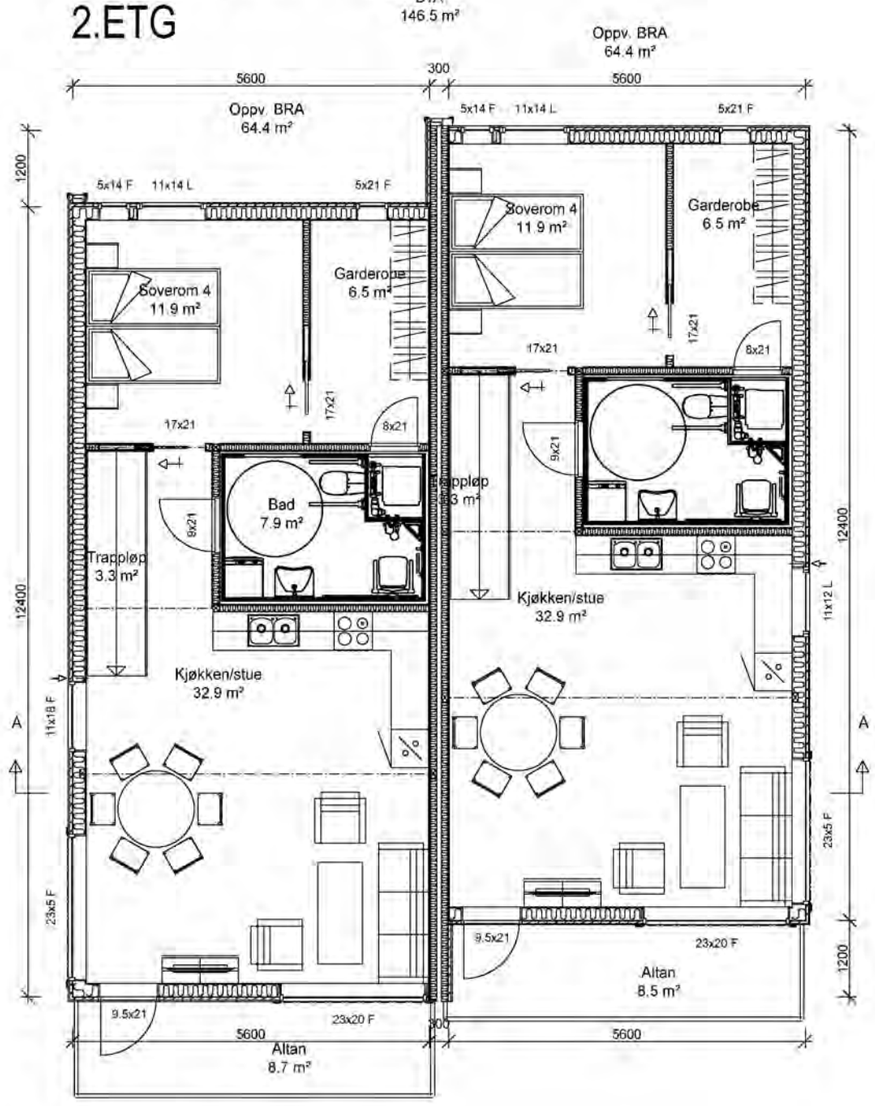


inkl. BODENE og ALTAN
BYA
177.2 m²

Samlet 2.etg
BRA
NS3940:2012
128.7 m²

BTA
146.5 m²

2.ETG



02	03.05.2019	JPP Rev flyttet vindu
01	08.04.2019	JPP Rev

NB! Nøyaktig plassering av bæresøyler og dimensjonering av dragere beregnes i hvert tilfelle, avhengig av type taktekke og lokale snølastkrav.

For å unngå feil og misforståelser må derfor byggherre sørge for at alle aktører i prosjektet har oppdaterte tegninger med siste revisjon.

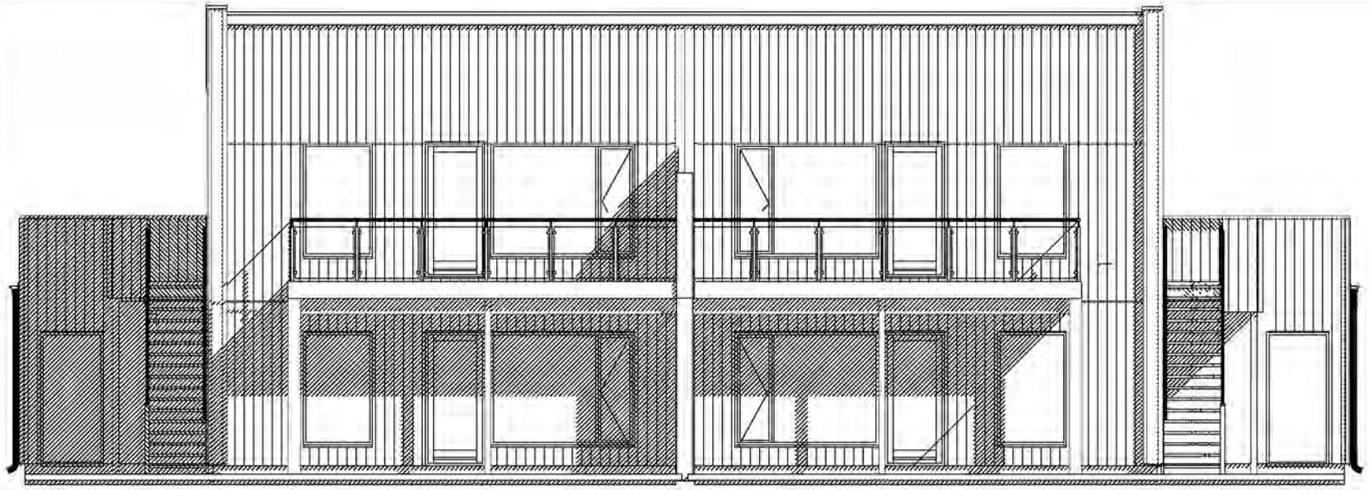
© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett.
Kan ikke benyttes uten tillatelse fra Saltdalshytta.

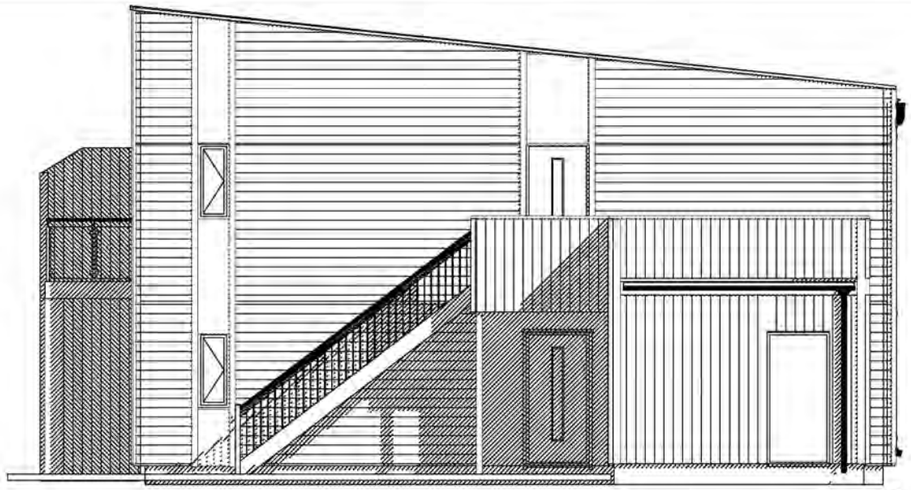
SALTDALSHYTTA
DITT ANDRE HJEM
8255 RØKLAND
Tlf.: 75681600
E-post: post@saltdalshytta.no

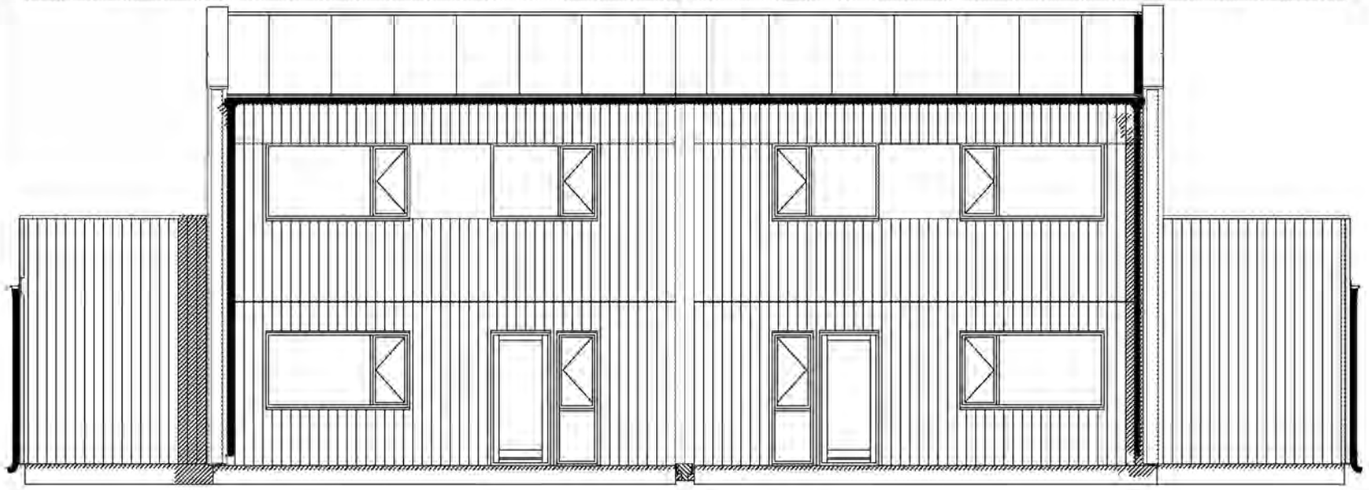
DATA DESIGN SYSTEM

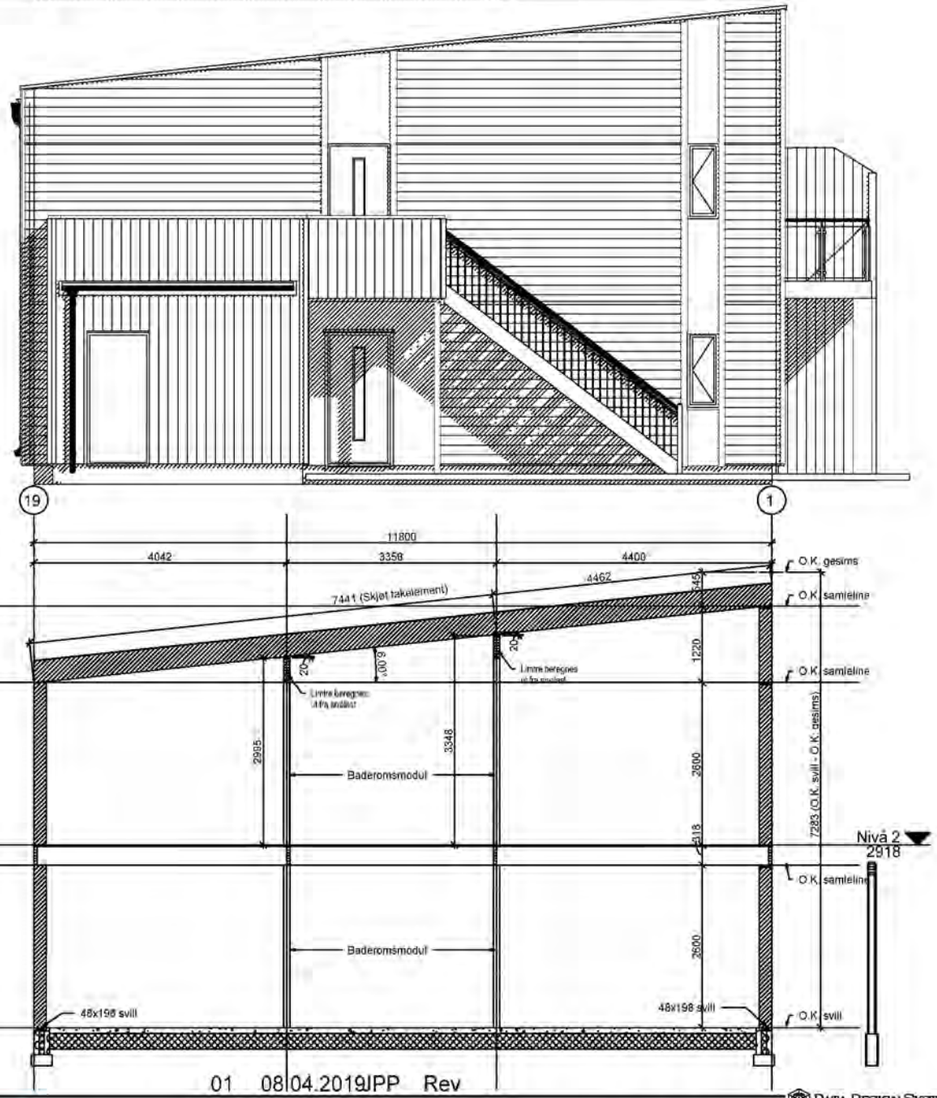
Type: MG_PB-2

Tiltakshaver:		Br.areal:	Dato: 29.03.2019
Byggeplass:		Prosjekt:	Tegner: JPP
Kommune:			Tegn.nr.: MG_2-001
Gnr:	Bnr: Mål: 1 : 100		Ark: 501
Planer og snitt			









01 08.04.2019 JPP Rev

NB! Nøyaktig plassering av bæresøyler og dimensjonering av dragere beregnes i hvert tilfelle, avhengig av type taktekke og lokale snølastkrav.

For å unngå feil og misforståelser må derfor byggherre sørge for at alle aktører i prosjektet har oppdaterte tegninger med siste revisjon.

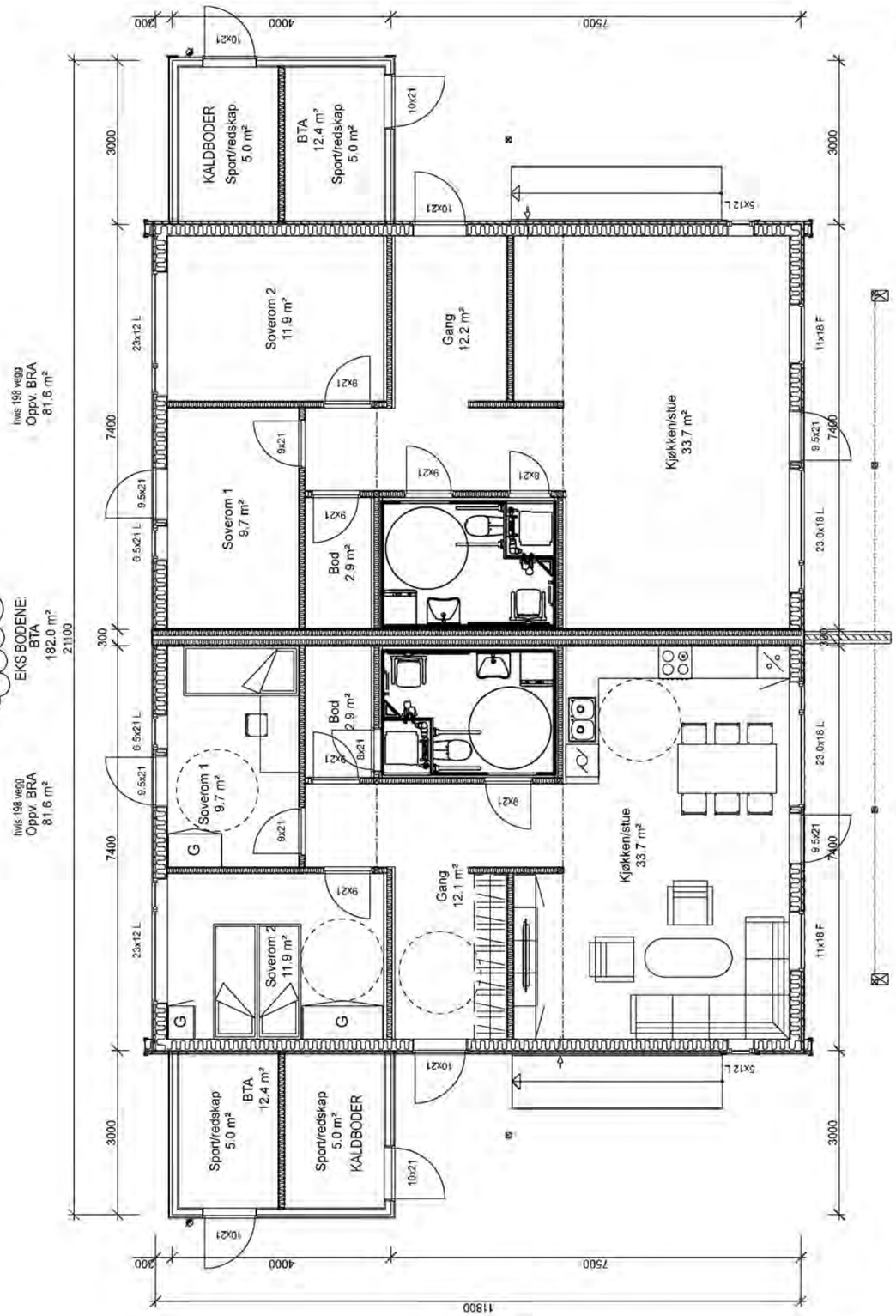
© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett.
Kan ikke benyttes uten tillatelse fra Saltdalshytta.

SALTDALSHYTTA
DITT ANDRE HJEM
8255 RØKLAND
Tlf.: 75681600
E-post: post@saltdalshytta.no

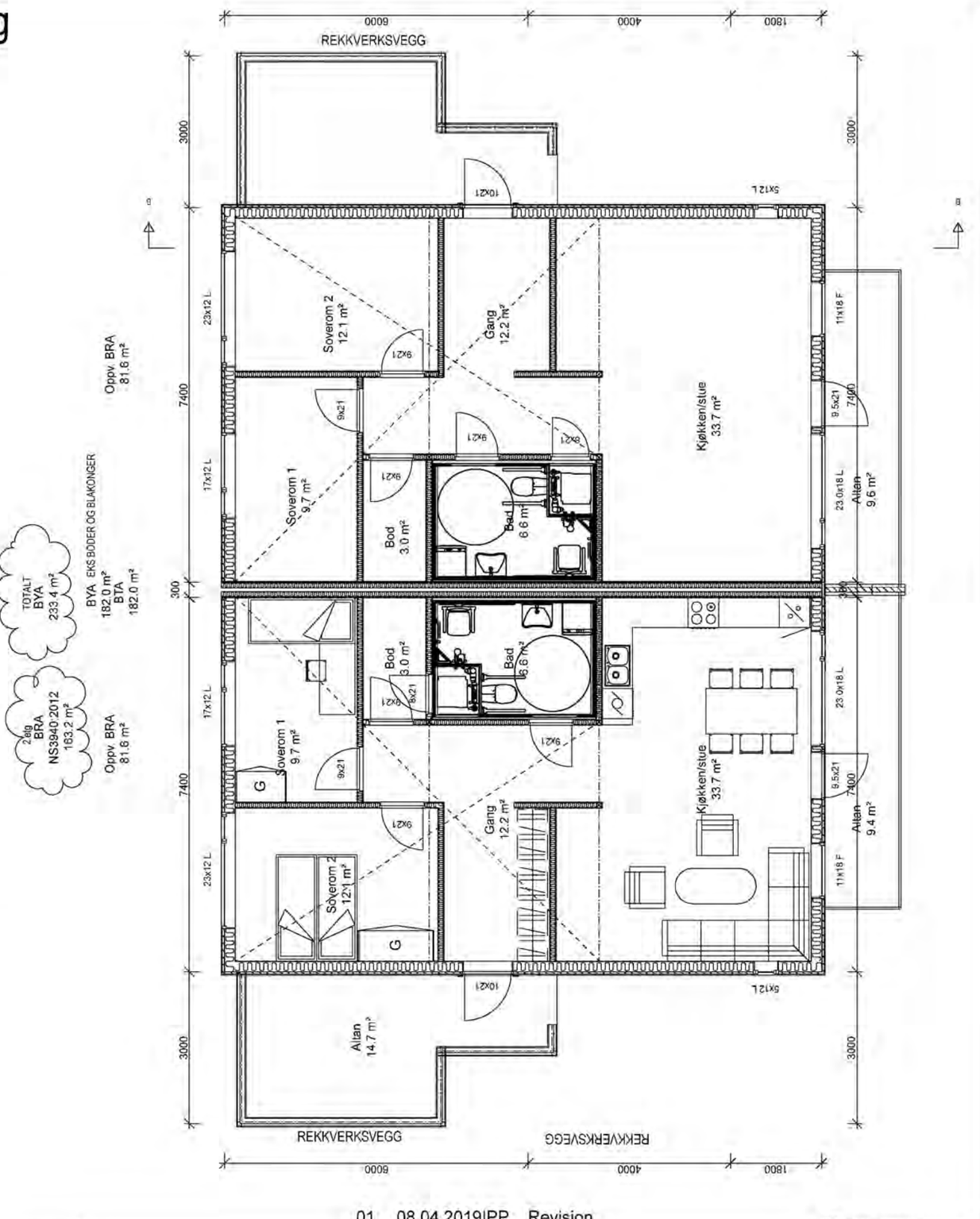
DATA DESIGN SYSTEM

Tiltakshaver:		Type: MG_PB-4	
Byggeplass:		Br.areal:	Dato: 29.03.2019
Kommune:		Prosjekt:	Tegner: JPP
Gnr: Bnr: Mål: 1 : 100			Tegn.nr.: MG_4-001
Fasader			Ark: 502

1.etg



2.etg



01 08.04.2019 JPP Revisjon

NB! Nøyaktig plassering av bæresøyler og dimensjonering av dragere beregnes i hvert tilfelle, avhengig av type taktekke og lokale snølastkrav.

For å unngå feil og misforståelser må derfor byggherre sørge for at alle aktører i prosjektet har oppdaterte tegninger med siste revisjon.

© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett.
Kan ikke benyttes uten tillatelse fra Saltdalshytta.

SALTDALSHYTTA
DITT ANDRE HJEM
8255 RØKLAND
Tlf.: 75681600
E-post: post@saltdalshytta.no

DATA DESIGN SYSTEM

Type: MG_PB-4

Tiltakshaver:		Br.areal:	Dato: 29.03.2019
Byggeplass:		Prosjekt:	Tegner: JPP
Kommune:			Tegn.nr.: MG_4-001
Gnr: Bnr:	Mål: 1 : 100		Ark: 501
Plan			

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	394.1
Etablert dato	26.09.2019	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
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
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	24.09.2020 24.09.2020	19/1165 19/792		15/13 (-394,1), 15/2303 (394,1) 15/2304
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	24.09.2020 24.09.2020	19/1165 19/792		15/13 (-402), 15/2304 (402) 15/2303
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	26.09.2019 26.09.2019	19/1165 19/792	Tinglyst 26.09.2019	15/13 (-395,1), 15/2303 (395,1)
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	26.09.2019 26.09.2019	19/1165 19/792	Tinglyst 26.09.2019	15/13 (-400,8), 15/2304 (400,7) 15/2303

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7622119.16	516619.58		Ja	394.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
EBEN OLE CHRISTIAN F050875*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Nordre Selnesveien 13 8402 SORTLAND	Bosatt (B)
HJELLE GRO EBEN F301172*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Nordre Selnesveien 13 8402 SORTLAND	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
1870-15/13	Grunneiendom	1/18

Adresse

Vegadresse: Nordre Selnesveien 13

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8402 SORTLAND	Kirkesogn	10080201 Sortland
Grunnkrets	210 Brekka	Tettsted	7851 Sortland
Valgkrets	4 Sortland-Jennestad-Holand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300811385		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	16.09.2020

1: Bygning 300811385: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Midlertidig brukstillatelse 16.09.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	126,3
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	126,3
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	107
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	29.08.2019	17.06.2020	
Midlertidig brukstillatelse	16.09.2020	01.12.2020	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordre Selnesveien 13	H0101	15/2303	126,3	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	64,4	0	64,4	0	0	0
H01	1	61,9	0	61,9	0	0	0

Matrikkelbrev

For matrikkelenhet:

Kommune:	1870 - SORTLAND
Gårdsnummer:	15
Bruksnummer:	2303

Utskriftsdato/klokkeslett:	26.09.2019 kl. 17:42
Produsert av:	Brynjar Larssen - 1870 Sortland
Attestert av:	Sortland kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: **www.kartverket.no/matrikkelbrev**

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom

Oppmåling utsatt: 25.09.2020 (frist for oppmåling)

Bruksnavn:
Etableringsdato: 26.09.2019
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Kulturminne

Eventuelle opplysninger om kulturminner er hentet fra registeret Askeladden hos Riksantikvaren. På http://www.ra.no/ finnes mer informasjon om kulturminner og hvor man skal henvende seg for å få flere opplysninger om de registrerte kulturminnene.

Lokalitetsnr	Kulturminne art	Vernetype	Kategori
127588	Bosetning-aktivitetsområde	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet

Arealrapport

Tekst	Areal (m2)	Kommentar
Beregna areal for 15 / 2303	395,1	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		980577511	KANSTAD TRELAST AS		Sjøvegen 37 8410 LØDINGEN	1 / 1

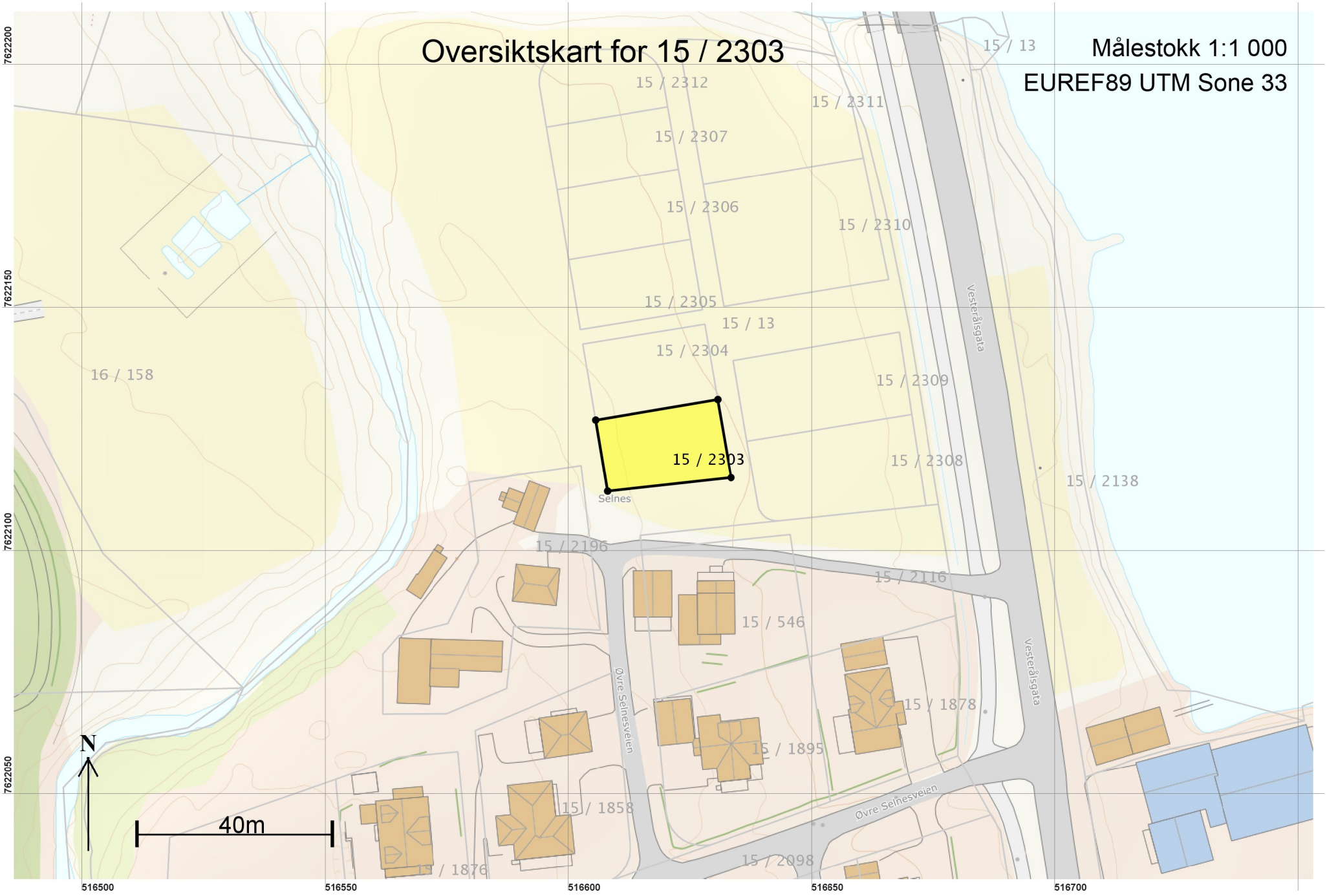
Forretninger

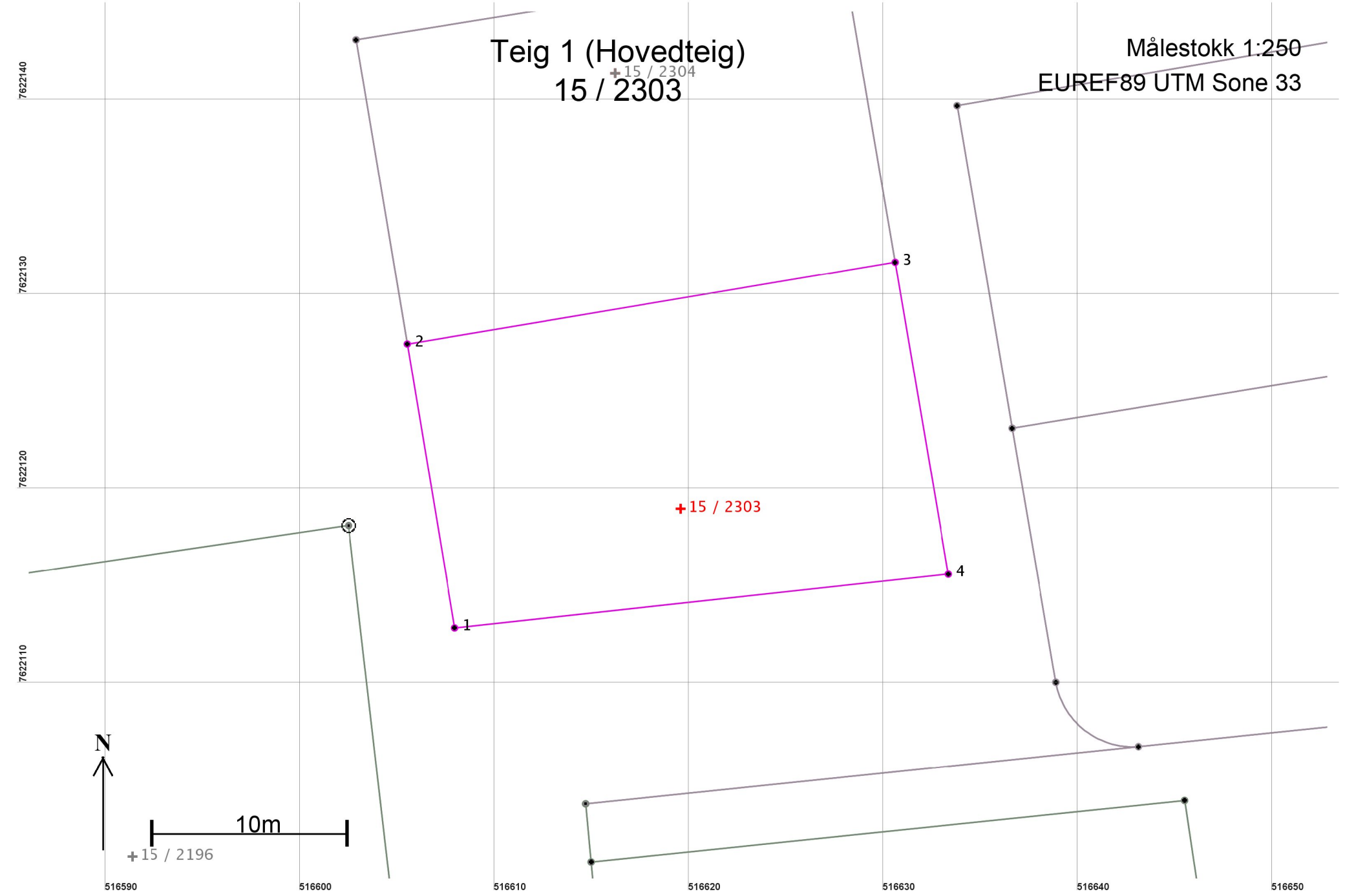
Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Oppmålingsforretning		Tinglyst	26.09.2019	26.09.2019	26.09.2019	Larsbryn

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1870 - 15/13	-400,8
Mottaker	1870 - 15/2304	400,7

Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Oppmålingsforretning		Tinglyst	26.09.2019	26.09.2019	26.09.2019	Larsbryn

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1870 - 15/13	-395,1
Mottaker	1870 - 15/2303	395,1


Oversiktskart for 15 / 2303
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
15 / 2303
15 / 2312
15 / 2311
15 / 2307
15 / 2306
15 / 2310
15 / 2305
15 / 13
15 / 2304
15 / 2309
15 / 2308
15 / 2138
16 / 158
15 / 2196
15 / 2116
15 / 546
15 / 1878
15 / 1895
15 / 1858
15 / 1876
15 / 2098
Selnes
Vesterålsgata
Øvre Selnesveien
N
40m
7622200
7622150
7622100
7622050
516500
516550
516600
516650
516700


Teig 1 (Hovedteig)
15 / 2303
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
15 / 2304
15 / 2303
15 / 2196
1
2
3
4
N
10m
7622140
7622130
7622120
7622110
516590
516600
516610
516620
516630
516640
516650

Areal og koordinater

Areal: 395,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7622119 **Øst:** 516620

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7622113,04	516607,97	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			14,79	Ikke hjelpelinje			
2	7622127,63	516605,53	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			25,42	Ikke hjelpelinje			
3	7622131,83	516630,60	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			16,26	Ikke hjelpelinje			
4	7622115,80	516633,34	Ikke spesifisert	Umerket	18 Tatt fra plan	200	
			25,52	Ikke hjelpelinje			

Sortland kommune
TEKNISK OG SAMFUNNSUTVIKLING

Dato: 21.04.2022 Deres dato:
Saksbehandler: Johanne Fuglevik
Direkte telefon: Deres ref.:
ArkivsakID: 22/1512
JpostID: 22/9158

Kanstad Trelast AS
Postboks 184

8410 Lødingen

Gnr. 15, bnr. 13 - Byggetillatelse for oppføring av carporter, Nordre Selnesveien 12, 14, 16, 18, 22, 24, 26 og 28

Adresse: Nordre Selnesveien	**Gårdsnr.:** 15	**Bruksnr.:** 13, 2313 og 2314
Ansvarlig søker: Kanstad Trelast AS Postboks 184 8410 Lødingen	**Tiltakshaver:** Kanstad Trelast AS Postboks 184 8410 Lødingen	
Tiltakets/ byggets art: Oppføring av carport på gnr. 15 bnr. 2313, Oppføring av carport på gnr. 15 bnr. 2314.		**Tiltakets størrelse:** BRA: ca. 69 m^2 BYA: ca. 72 m^2 BRA: ca. 69 m^2 BYA: ca. 72 m^2
Vedtak: Med hjemmel i pbl. §§ 20-1 bokstav a) og 20-3 gis det tillatelse til oppføring av carport på hver av de nye parsellene som arealoverføres fra gnr. 15 bnr. 13 til bnr. 2313 og bnr. 2314.		

Vilkår:

1. Prinsippene i vedlagt NVE Veileder *Sikkerhet mot kvikkleireskred*, vedlegg 2 må følges for å oppfylle sikkerhetskrav i pbl. § 28-1.
2. Gravetillatelse må innhentes før graving starter.
3. Tiltaket eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk før det er søkt og gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jf. pbl. § 21-10.
4. Ved søknad om midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest, må det sendes inn oppdatert gjennomføringsplan som viser når samsvarserklæringene foreligger i tiltaket.
5. Ansvarlig søker skal sende inn søknad om endring for eventuelle søknadspliktige endringer av tiltaket, jf. SAK10 § 12-2 bokstav h).
6. Ansvarlig søker skal melde fra til kommunen ved mangler, endringer og opphør av ansvarsretter, jf. SAK10 § 12-2 bokstav d).

Erklærte ansvar i tiltaket, jf. pbl. §§ 20-3, 23-1 og 23-3:
Det er ansvarlig søker sin oppgave å påse at alle oppgaver er belagt med ansvar, jfr. pbl. § 23-4.

Foretak	Funksjon	Datert	Tiltakskl.
Kanstad Trelast AS	Ansvarlig søker (SØK), prosjekterende (PRO) av bygningsutforming, mur/betongarbeid, tømrerarbeider med tilhørende detaljer og utførende (UTF) av mur/betongarbeid og tømrerarbeider og montering av trekonstruksjoner	28.10.21	TK. 1
Henriksen Maskinstasjon AS	Prosjektering av grunnutrykk (PRO) og utførelse (UTF) av grunn- og terrengarbeider	28.10.21	TK. 1

Tegningsdokumentasjon:
Tillatelsen er basert på følgende kart og tegninger:

- Situasjonsplan carport, mottatt 01.11.2021

- Plantegning carport, datert 07.11.2019
- Snittegning, datert 07.11.2019
- Fasadetegninger, datert 07.11.2019

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9 første ledd.

Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaveren, jf. pbl. § 23-2.

Tiltakshaver søker om tillatelse til tiltak på annen manns grunn. Det informeres om at bygningsmyndighetens realitetsbehandling av innsendt søknad, kun innebærer en avklaring av forholdet til plan- og bygningsloven. Det er således tiltakshaver som bærer risikoen for å ha de nødvendige privatrettslige rettigheter til å gjennomføre tiltaket, jf. pbl. § 21-6 tredje punktum.

Beskrivelse av tiltaket:
Søknaden gjelder oppføring av to carporter på nåværende eiendom gnr. 15 bnr. 13. Carportene skal oppføres på hver av de nye parsellene som arealoverføres til bnr. 2313 og bnr. 2314, Nordre Selnesveien.

Hver carport har et bebygd areal på 71,92 m^2, og oppføres i liknende materialer som oppførte boliger. Carportene har pulttak med 6 graders takvinkel, og vil plasseres med 7 meters avstand fra hverandre. I lengden er carportene 12,4 meter og 5,8 meter i bredden, mønehøyden er på 3,33 meter. Høyde over kote gulv blir + 0,05.

Bnr. 2313 har i dag et bebygd areal på 233 m^2. Eiendommen har etter endt arealoverføring et areal på 1430 m^2, og eiendommens samlede grad av utnytting som følge av tiltaket blir 21,3 %-BYA.

Bnr. 2314 har i dag et bebygd areal på 233 m^2. Eiendommen har etter endt arealoverføring et areal på 1148 m^2, og eiendommens samlede grad av utnytting som følge av tiltaket blir 26,6 %-BYA.

For tiltaket blir minste avstand til ny nabogrense ca. 3,5 meter, midten av veg 17,0 meter, og nærmeste bygning henholdsvis 7,6 og 6,5 meter.

Gjeldende plangrunnlag:
Området på eiendommen hvor tiltakene skal oppføres er regulert til *felles parkeringsplass* (feltbetegnelse F1) gjennom reguleringsplan Selnes Boligfelt gnr. 15, bnr. 13, 1856, vedtatt 11.02.2010. Carportene skal plasseres i område som på reguleringsplankartet er avsatt til «garasjer».

Eiendommen omfattes også av og ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse gjennom Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027, vedtatt 03.09.2015. Detaljeringssone i overordnet plan innebærer at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde og ha forrang ved motstrid.

Aktsomhetsområde for marin leire:
Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for marin leire iht. NVE temakart kvikkleire. Tiltaket plasseres i tiltaksklasse K1, iht. byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3 andre punkt. K1-tiltak kan gjennomføres uten geoteknisk vurdering og ytterligere dokumentasjon så lenge prinsippene i NVE Veileder *Sikkerhet mot kvikkleireskred*, vedlegg 2 følges. Krav til sikkerhet iht. pbl. § 28-1 oppfylles dermed ved at det stilles vilkår om at nevnte veileder med vedlegg skal følges. Denne ligger vedlagt.

Nabovarsling:
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med pbl. § 21-3, og det er ikke registrert merknader mot tiltaket.

Visuell kvalitet:
Kommunen mener tiltaket har tilfredsstillende arkitektoniske og visuelle kvaliteter, og er derfor i samsvar med pbl. § 29-1 og § 29-2.

Avfallshåndtering:
Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at det ikke er tillatt å brenne avfall fra byggeplassen. Rester av bygningsmaterialer, emballasje, paller mv. er entreprenørens produksjonsavfall og skal leveres til godkjent mottak.

Graving i forurenset grunn:
Graving i forurenset grunn er regulert av kapittel 2 i forurensningsforskriften. Dersom det under gravearbeider oppdages forurensning i grunnen plikter tiltakshaver/entreprenør å stanse igangsatt terrenginngrep og gjennomføre undersøkelser iht. forurensningsforskriften § 2-4, samt sørge for videre oppfølging av saken iht. forskriften.

Kulturminner:
Det er foretatt en utsjekk i kulturminnebasen Askeladden og Kulturminneplan for Sortland 2020-2030, uten funn. Det gjøres imidlertid oppmerksom på, at skulle det under arbeidet i marken komme frem gjenstander eller strukturer som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes til Samisk kulturminneråd og Kulturetaten, Nordland fylkeskommune omgående, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 § 8.

Forholdet til utvalgte naturtyper:
Det er foretatt en utsjekk i naturbasen og artsdatabanken uten funn. Da tiltaket ikke berører naturmangfoldet, finner ikke bygningsmyndigheten det nødvendig å vurdere saken etter §§ 8-12 i Naturmangfoldloven.

Gebyrorientering:
Gebyrer er fastsatt i henhold til kommunens gebyrforskrift. I henhold til punkt 1.12 reduseres gebyr med 100 % etter eget tiltak, på bakgrunn av den medgåtte saksbehandlingstiden.

Type	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
5.3.4 Ett-trinns søknadsbehandling BRA 101-200 m², pbl. § 20-1 bokstav a), jf. § 20-3	19 600,-	0	0,-	Kanstad Trelast AS
6 Fratrekk i gebyr for komplett søknad	-1000,-			Kanstad Trelast AS

Dersom bygningen er tilknyttet eller skal tilknyttes kommunalt vann- og/eller avløpsnett, vil det bli fakturert tilknytningsgebyr iht. Sortland kommunes forskrift om kommunale vann- og avløpsgebyrer. Gebyrene beregnes etter bruksareal, og tilkommer derfor også ved tilbygg, påbygg eller bruksendring som medfører økt areal. Gjeldende satser og nevnte forskrift finnes på kommunens hjemmeside: https://www.sortland.kommune.no/tjenester/vei-vann-og-avlop/vann-og-avlop/priser-og-gebyrer/

Tilsyn:
Kommunen kan føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven med forskrifter, samt at ansvarlig foretak er kvalifisert. Kommunen kan gjennomføre tilsyn når som helst i løpet av byggeprosjektet og inntil 5 år etter ferdigattest, jf. pbl. § 25-2.

Klagerett:
Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser, som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28.

Du har rett til å klage vedtaket til klageinstansen. Klageinstansen er det forvaltningsorgan som er nærmest overordnet det forvaltningsorgan som har truffet vedtaket. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Eventuell klage sendes: Sortland

kommune, Postboks 117, 8401 SORTLAND.

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

Vedlegg

21.04.2022 510353 NVE veileder

Mottakere:

Kanstad Trelast AS Postboks 184 8410 Lødingen

Sortland kommune
PLAN OG UTVIKLING

Dato:	27.09.2019	Deres dato:
Saksbehandler:	Mona Elisabeth Hansen	
Direkte telefon:	76 10 91 22	Deres ref.:
ArkivsakID:	19/792	
JpostID:	19/14624	

KANSTAD TRELAST AS

Sjøvegen 37

8410 LØDINGEN

Gnr. 15, bnr. 13 - Behandling av tiltak pbl §20-3 oppføring av boliger

Delegasjonssak	Delegasjon
434/19	Delegert administrasjon

Adresse	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr.	Seksjonsnr.
	15	13		

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
KANSTAD TRELAST AS Sjøvegen 37 8410 LØDINGEN	KANSTAD TRELAST AS Sjøvegen 37 8410 LØDINGEN

Tiltakets art	Tiltakets størrelse
Oppføring av to 4-mannsboliger, 4 vertikaldelt boliger og 2 eneboliger.	BRA: 2106 m^2 BYA: 1466 m^2

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1 og 20-3 gis det tillatelse i ett trinn for oppføring av to 4-mannsboliger, 4 vertikaldelt boliger og 2 eneboliger.

Vilkår

1. Det skal utarbeides situasjonsplan for F3-F5, og opparbeiding etter planen skal være ferdig før det blir gitt brukstillatelse til boliger i delfeltene. Det skal i planene tas hensyn til kritiske vindretninger og gode solforhold. For F3 og F5 skal også sikringstiltak mot Selneselva synliggjøres. Denne situasjonsplan skal godkjennes av kommunen før overnevnte tiltak igangsettes.
2. Uteareal skal være opparbeidet før det gis midlertid brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket/boligene.
3. Området F6 og F7 skal beplantes med egnet buskvegetasjon før bygningene tas i bruk.
4. Tilknytning til offentlig vann- og avløpsledning skal utføres i samråd med SK Kommunalteknikk. Søknad om tilkobling må være godkjent før tilkoblingsarbeider igangsettes.
5. Turveg(TR5) skal være fylt og grovplanert før det gis brukstillatelse.
6. Turveg(TR5) skal være ferdig utført før det gis ferdigattest.
7. FR1 skal være beplantet med egnet vegetasjon iht. reguleringsplan før det gis ferdigattest.
8. Bebyggelse på marknivå/første etasje utformes med livsløpsstandard.
9. Søknad, tegninger, kart, ansvarsdokumentasjon og denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.
10. Ved søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest må det sendes inn oppdatert gjennomføringsplan som viser når samsvarserklæringene foreligger i tiltaket.

Erklærte ansvar i tiltaket jf. pbl. §§ 20-3, 23-1 og 23-3.			
Foretak	Funksjon	Datert	Tiltakskl.
Kanstad Trelast AS	Ansvarlig søker(SØK) Oppmålingsteknikk og prosjektering(PRO) Valg av overflate gulv og vegger samt valg av dører og kjøkken(PRO) Byggteknikk og tømrerarbeid, fra ferdig platekledd innvendig(UTF) Rørarbeider utvendig, bunnledninger samt montering av innvendige rørkomponenter utenfor baderomscabin (UTF)		TK. 1 TK. 1 TK. 1 TK. 1 TK. 1
Rusånes Fabrikker AS	Arkitektur (PRO) Boligkonstruksjon med tilhørende detaljer, eksklusiv grunn og fundament(PRO) Produksjon av boligkonstruksjon(UTF)		TK. 1 TK. 1 TK. 1
Henriksen Maskinstasjon AS	Grunnarbeider og fundamentering(PRO) Rørarbeider utvendig(PRO) Grunnarbeider og fundamentering (UTF) Rørarbeider utvendig (UTF) Mur og betongarbeider (UTF)		TK. 1 TK. 1 TK. 1 TK. 1 TK. 1 TK. 1
Teknobad AS	Ventilasjon (PRO) Våtrom (PRO) Montere ventilasjon med kanalføringer(UTF) Produksjon baderomscabin (UTF)		TK. 1 TK. 1 TK. 1 TK. 1
Bulldozer Maskinlag Geopro AS	Utstikkning av høyder og plassering(UTF)		TK. 1
Saltdalshytta Entreprenør AS	Byggteknikk og tømrerarbeider, frem til ferdig platekledd innvendig(UTF)		TK. 1
Ing./Takstmann Asle Thomassen	Tetthet(KTR)		TK. 1

Tegningsdokumentasjon

Tillatelsen er basert på følgende kart og tegninger:

- **Plan solskygge, datert 22.05.2019**
- **Terrengsnitt, datert 22.05.2019**
- **Planer, Enebolig m/garasje, datert 14.01.2018**
- **Perspektiv, Snitt & Areal, Enebolig m/garasje, datert 14.01.2018**
- **Fasader, Enebolig m/garasje, datert 14.01.2018**
- **MG_PB-2, datert 29.03.2019**
- **MG_ PB-4, datert 29.03.2019**
- **Situasjonsplan, datert 22.05.2019**

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 21-9.

Ved anmodning om ferdigattest, skal det sendes inn dokumentasjon for at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, herunder endelig innmålt plassering av tiltaket, jf. byggesakforskriftens § 8-1 og evt. § 8-2.

Beskrivelse av tiltaket:
Omsøkte tiltak gjelder oppføring av to 4-mannsboliger, 4 vertikaldelt boliger og 2 eneboliger.
Det er søkt å innvilget fradeling av tomtene som oppført på situasjonsplan. Fradelingen er ikke gjennomført ved vedtakstidspunktet på denne byggesøknaden.

Hver bygning blir beskrevet nedenfor i punktform knyttet til tomteinndelingen:

Tomt 1:
Tiltaket inneholder 4 boenheter. Tiltaket er oppgitt til en størrelse på 233,4 m^2 – BYA.
Tiltaket vil få en gesimshøyde på 7,3 m og takvinkel blir 6°. Takform blir pulttak.
Utnyttelsesgraden på tomten vil bli 19,9 %.

BRA oppgis til å være 81,6 m^2 for hver boenhet. BRA for hver etasje oppgis da til å bli 183,8 m^2.
BTA for hver etasje eks. bodene oppgis til å være 182 m^2.

Tomt 2:
Tiltaket inneholder 4 boenheter. Tiltaket er oppgitt til en størrelse på 233 m^2 – BYA.
Tiltaket vil få en gesimshøyde på 7,3 m og takvinkel blir 6°. Takform blir pulttak.
Utnyttelsesgraden på tomten er oppgitt til 26.8 %.

BRA oppgis til å være 81,6 m^2 for hver boenhet. BRA for hver etasje oppgis da til å bli 183,8 m^2.
BTA for hver etasje eks. bodene oppgis til å være 182 m^2.

Tomt 3a og 3b:
Tiltaket oppføres som vertikaldelt bolig. Boligen går på både tomt 3a og 3b. Enhetene vil få egne tomter, men boenhetene er like i størrelse.
Del av vertikaldelt boligen som oppføres hver tomt, får en størrelse på 107 m^2 – BYA og oppføres i 2 etasjer. Gesimshøyden oppgis til å være 7,1 m og takvinkel 6°. I 1 etasje oppgis areal til å være 61,9 m^2 – BRA og i 2 etasje blir arealet 64,4 m^2 – BRA for hver boenhet. Samlet BRA for hver boenheten blir da 126,3 m^2.
Grad av utnytting på tomt 3a blir 31.7% og på tomt 3b 32.7 %.

Tomt 4a og 4b:
Tiltaket oppføres som vertikaldelt bolig. Boligen går på både tomt 4a og 4b. Enhetene vil få egne tomter, men boenhetene er like i størrelse.
Del av vertikaldelt boligen som oppføres hver tomt, får en størrelse på 107 m^2 – BYA og oppføres i 2 etasjer. Gesimshøyden oppgis til å være 7,1 m og takvinkel 6°. I 1 etasje oppgis areal til å være 61,9 m^2 – BRA og i 2 etasje blir arealet 64,4 m^2 – BRA for hver boenhet. Samlet BRA for hver boenheten blir da 126,3 m^2.
Grad av utnytting på både tomt 4a og 4b 28.8%.

Tomt 5a og 5b:
Tiltaket oppføres som vertikaldelt bolig. Boligen går på både tomt 5a og 5b. Enhetene vil få egne tomter, men boenhetene er like i størrelse.
Del av vertikaldelt boligen som oppføres hver tomt, får en størrelse på 107 m^2 – BYA og oppføres i 2 etasjer. Gesimshøyden oppgis til å være 7,1 m og takvinkel 6°. I 1 etasje oppgis areal til å være 61,9 m^2 – BRA og i 2 etasje blir arealet 64,4 m^2 – BRA for hver boenhet. Samlet BRA for hver boenheten blir da 126,3 m^2.
Grad av utnytting på tomt 5a blir 26.6% og på tomt 5b 27.0 %.

Tomt 6 og 7:
Eneboligene som skal oppføres på tomt 6 og 7 er identiske i størrelse og utforming.
Hver bolig får en størrelse på 143 m^2 – BYA, gesimshøyden oppgis til å bli 6,7 m og takvinkel 6.1°.
Arealet i 1 etasje oppgis til å være 73 m^2 til bolig, 26,2 m^2 til garasje og areal i 2.etasje 73 m^2.
Totalt BRA for hver bolig blir 172.2 m^2.

Tomtestørrelse for tomtene er også identisk så grad av utnytting for begge blir 18.7%.

Tomt 8a og 8b:
Tiltaket oppføres som vertikaldelt bolig. Boligen går på både tomt 8a og 8b. Enhetene vil få egne tomter, men boenhetene er like i størrelse.
Del av vertikaldelt boligen som oppføres hver tomt, får en størrelse på 107 m^2 – BYA og oppføres i 2 etasjer. Gesimshøyden oppgis til å være 7,1 m og takvinkel 6°. I 1 etasje oppgis areal til å være 61,9 m^2 – BRA og i 2 etasje blir arealet 64,4 m^2 – BRA for hver boenhet. Samlet BRA for hver boenheten blir da 126,3 m^2.
Grad av utnytting for tomt 8a blir 18% og tomt 8b 17.7%.

Vann- og avløp:
Boligene blir tilknyttet kommunalt vann og avløpsanlegg. Overvannet føres til avløpssystem i separat overvannsledning til Selneselven.

Parkeringsareal:
For tomt 3, 4, 5, 6, 7 og 8 er det lagt til 1 parkeringsplass på 18 m^2 for hver boenhet på egen tomt, i tillegg til 1 parkeringsplass i garasje.
4-mannsboligene benytter seg av parkeringsarealet som ligger mellom disse. Her er det avsatt 18 p-plasser.

Lekeareal:
Skisse av lekeareal skal foreligge kommunen senest ved søknad om brukstillatelse av boligene i feltet. Det må vises hvilke lekeapparater som skal plasseres på de ulike områdene. Herunder F3, F4 og F5. Totalt areal skal være minimum 900 m^2.

Sikring av F4 mot TR1 er gjort med å lukke støyvoll som gikk mot TR1.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulering til boligformål gjennom reguleringsplan Selnes Boligfelt gnr. 15, bnr. 13, 1856, vedtatt 11.02.2010.

Nabovarsel:
Naboer og gjenboere er nabovarslet i samsvar med bestemmelsene i pbl. § 21-3, og det ble mottatt en protest mot tiltaket.
Protesten ble behandlet i dispensasjonssøknaden og anses ikke til å være relevant for videre byggesaksbehandling.

Dispensasjon:
Det ble i FS-vedtak 066/19 innvilget dispensasjon fra reguleringsplan for økt gesimshøyde, mindre takvinkel og byggelinje.

Visuell kvalitet:
Kommunen mener tiltaket har tilfredsstillende arkitektoniske og visuelle kvaliteter og derfor er i samsvar med pbl. §§ 29-1 og 29-2.

Avfallshåndtering:
Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at det ikke er tillatt å brenne avfall fra byggeplassen. Rester av bygningsmaterialer, emballasje, paller mv. er entreprenørens produksjonsavfall og skal leveres til godkjent mottak.

Graving i forurenset grunn:
Graving i forurenset grunn er regulert av kapittel 2 i forurensningsforskriften. Dersom det under gravearbeider oppdages forurensning i grunnen plikter tiltakshaver/entreprenør å stanse igangsatt terrenginngrep og gjennomføre undersøkelser iht. forurensningsforskriftens § 2-4, samt sørge for

videre oppfølging av saken iht. forskriften.

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

Gebyrorientering:
Gebyrer er fastsatt i henhold til kommunens gebyrforskrift. Faktura sendes tiltakshaver.

Type	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
Ett-trinns søknadsbehandling 2106 m^2, pbl § 20-1.	104 200,-	1	104 200,-	Kanstad Trelast AS

Tilsyn:
Kommunen kan føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven med forskrifter, samt at ansvarlig foretak er kvalifisert. Kommunen kan gjennomføre tilsyn når som helst i løpet av byggeprosjektet og inntil 5 år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningslovens § 25-2.

Klagerett
Som søker og tiltakshaver må en være oppmerksom på at vedtaket i saken er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven, som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse i saken. Dette i henhold til § 28 i forvaltningsloven.

De har rett til å klage vedtaket til klageinstansen. Klageinstansen er det forvaltningsorgan som er nærmest overordnet det forvaltningsorgan som har truffet vedtaket. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Eventuell klage sendes: Sortland kommune, Postboks 117, 8401 SORTLAND.

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

Med hilsen

Ann-Kristin Vinje
kommunalsjef Plan og utvikling

Mona Elisabeth Hansen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.

Mottakere:
KANSTAD TRELAST AS Sjøvegen 37 8410 LØDINGEN

SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	19/792
Dok.nr:	19/10515
Arkiv:	GNR-15/13, FA-L42
Saksbehandler:	Mona Elisabeth Hansen
Dato:	12.07.2019

Gnr. 15, bnr. 13 - Søknad om oppføring av boliger og dispensasjon fra reguleringsplan, pbl 19-2 - Selnes

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
066/19	Formannskapet	29.08.2019

RÅDMANNENS INNSTILLING

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Boligfelt Selnes, for økt gesimshøyde, mindre takvinkel og byggelinje på gnr. 15 bnr. 13, 1856 innvilges.

Det knyttes følgende vilkår til dispensasjonene:

- Oppføring av garasjer på tomtene der det dispenseres fra byggelinjer, skal være minimum 1 meter fra tomtegrenser. Garasjene skal oppføres iht. begrensninger satt i byggesaksforskriften(SAK10) § 4-1 a.

Hjemmel for vedtaket:

- Plan- og bygningsloven § 19-2.

Saksbehandlingsgebyr i henhold til kommunens gebyrregulativ blir tilsendt tiltakshaver.

Formannskapet - 066/19

FS - behandling:

Karl-Erling Nordlund har før møtet bedt om å få vurdert sin habilitet og fratrådte under behandling av habilitetsspørsmålet.

VEDTAK
Med hjemmel i forvaltningsloven § 8 annet ledd jfr. forvaltningslovens § 6 andre ledd, vedtar formannskapet enstemmig Karl-Erling Nordlund som inhabil i FS-sak 66/19.

Repr. Oddmund Enoksen - SV tiltrer bordet.

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

FS - vedtak:

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan Boligfelt Selnes, for økt gesimshøyde, mindre takvinkel og byggelinje på gnr. 15 bnr. 13, 1856 innvilges.

Det knyttes følgende vilkår til dispensasjonene:

- Oppføring av garasjer på tomtene der det dispenseres fra byggelinjer, skal være minimum 1 meter fra tomtegrenser. Garasjene skal oppføres iht. begrensninger satt i byggesaksforskriften(SAK10) § 4-1 a.

Hjemmel for vedtaket:

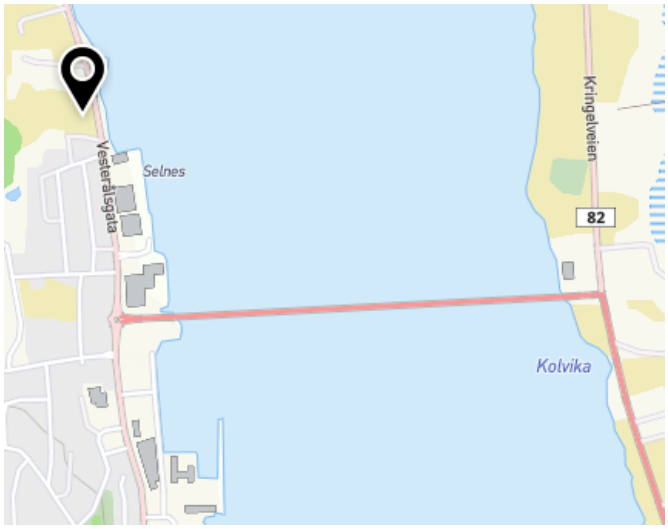
- Plan- og bygningsloven § 19-2.

Saksbehandlingsgebyr i henhold til kommunens gebyrregulativ blir tilsendt tiltakshaver.

SØKNADEN

Søknaden gjelder oppføring av 4 vertikaldelte boliger, 2 firemannsboliger og 2 eneboliger, alle med pulttak.
I den forbindelsen er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplan for byggehøyde, takvinkel og byggelinje.

Det er også søkt om dispensasjon fra takform, men det er ikke spesifisert noe i reguleringsplan for takform, derfor utgår dette.



Bilde 1: Geografisk plassering av tiltaket

FAKTA I SAKEN

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til boligformål gjennom reguleringsplan Boligfelt Selnes gnr. 15 bnr. 13, 1856.



Bilde 2: Utsnitt fra reguleringsplanen

Beskrivelse

De ulike elementene i dispensasjonssøknaden beskrives for det enkelte område med utgangspunkt i reguleringsplanens bestemmelser.

Boliger med pulttak har ikke mønehøyde. Her regnes takhøyden som gesims.

Område B1 og B2

I reguleringsplanen pkt. 2.1 er det for område B1 og B2 tillatt med maks mønehøyde 8 m, gesimshøyde 6 m og takvinkel 10-36°. Det søkes om dispensasjon for gesimshøyde på 7,3 m; en økning på 1,3 m fra reguleringsplan. Takvinkel blir 6°.

Her skal det oppføres to firemannsboliger.

Område B4, B5 og B7

I reguleringsplan pkt. 2.2 er det for B4, B5 og B7 tillatt med maks mønehøyde 8 m, gesimshøyde 6 m og takvinkel 10-36°. Det søkes om dispensasjon for gesimshøyde på 7,1 m; en økning på 1,1 m fra reguleringsplan. Takvinkel blir 6°. Det skal oppføres fire vertikaldelt boliger.

Nord i området B4, tomt 3a, er det søkt om dispensasjon fra byggelinje for oppføring av garasje.
Øst i område B4, tomt 3a og 3b, er det søkt dispensasjon fra byggelinje for oppføring av balkong.
For tomt 4a og 4b er det søkt om dispensasjon i øst fra byggelinje for oppføring av balkong.
Nord på tomt 4b er det søkt dispensasjon fra byggelinje for oppføring av garasje.

For område B5 er det søkt om dispensasjon fra byggelinje både i nord og sør for oppføring av garasje.
Det er også søkt om dispensasjon fra byggegrense i øst for oppføring av veranda.

For område B7 er det søkt om dispensasjon fra byggelinje i nord og sør for oppføring av garasje.

Område B6

I reguleringsplan pkt. 2.2 oppgis det at for B6 er det tillatt med maks mønehøyde 5 m, gesimshøyde 3,5 og takvinkel mellom 10-36°. Det søkes om dispensasjon for gesimshøyde 6,7 m; en økning på 3,2 m fra reguleringsplan. Takvinkel blir 6,1°. Gesimshøyden er høyere enn maks tillate mønehøyde for området B6 med 1,7 m, men fortsatt lavere takhøyde en de øvrige byggene som skal oppføres i området.



Bilde 3: Utsnitt fra innsendt dispensasjon fra byggelinjer og tomteinndeling

I dispensasjonssøknaden er det ikke spesifisert størrelse på fremtidige garasjer eller plassering. På bakgrunn av dette settes det inn et vilkår for dispensasjon at oppføring av garasjer skal være minimim 1 meter fra nabogrense og oppføres iht. begrensninger satt i byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 a.

Nabovarsel:

Naboer og gjenboere er nabovarslet i samsvar med bestemmelsene i pbl. § 21-3, og det er mottatt en protest mot tiltaket.

Merknad fra nabo gnr. 15, bnr. 2116 Elin Uhre på vegne av Ragna Uhre:
Vår merknad gjelder dispensasjon fra byggelinje for tomt 8 A. Vi ønsker ikke at det gis dispensasjon fra byggelinjen i sør for denne tomten slik det er foreslått i det siste nabovarslet.

Det er uavklart hvilke konsekvenser en eventuell dispensasjon vil ha for utnyttelsen av den ubebygde tomta, gårdsnr 15/ br.nr 2116, som grenser opp mot tomt 8 A.

Vil det f.eks ikke la seg gjøre å sette opp bygg så nært tomtegrensa som det ellers ville ha vært naturlig å gjøre? Kan det komme krav om ekstra brannsikring på bygg som skal oppføres på denne tomta?

eller kan det komme andre begrensninger som vi pr i dag ikke har oversikt over?

Vi er i ferd med å selge tomt 15/2116 og ber om at dispensasjon fra byggelinje tas opp med ny tomteeier - når den tid kommer.

Vi har ingen merknader til de øvrige dispensasjonssøknadene fra byggelinjer i boligfeltet.

Svar fra ansvarlig søker:
Som forsøkt spesifiser i nabovarsel søkes det om dispensasjon fra nevnte byggelinje slik at vi kan få etablere garasje i henhold til § 4-1. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse avsnitt a (https://dibk.no/byggeregler/sak/2/4/4-1/), dette er en lov som sier er at man kan etablere en garasje, uthus eller lignende på 50 m2 i en minste avstand av 1 m til nabogrense uten at det er søknadspliktig. Det vi ber om i nabovarselet er å få dispensere fra avsatt byggelinje når det gjelder etablering av garasje i henhold til denne lov og kun denne lov. En garasje som er i henhold til de byggeregler satt i nevnt lov vil ikke resultere i at det settes begrensninger ifht. bygging på deres eiendom gnr. 15 bnr. 2116. ettersom ett slikt tiltak ikke krever brannsikring

etc.

Dette jmf. med SAK 10 § 4-1. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse: «a. Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 50 m². Mønehøyden skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningen kan oppføres i én etasje og kan ikke underbygges med kjeller. Tiltaket kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen. Bygningen må ikke plasseres over ledninger i grunnen.»

Vi forstår deres bekymring i forhold til om dispensasjonen vil medføre begrensning i forhold til utnyttelse av deres eiendom. Nå er det slik at om kommunen velger å gi en dispensasjon fra byggelinje for at vi skal kunne etablere tiltak som ikke krever søknad så vil ikke dette på noe som helst vis kunne påvirke utnyttelse av eiendom 15/2116.

Vi håper at overnevnte motsvar ga dere det svar dere ønsket samt den trygghet på at en gitt dispensasjon ikke vil påvirke utnyttelse av deres eiendom. Dette motsvar og deres klage vil bli innsendt sammen med søknaden til kommunen. Slik at også de er opplyst om deres bekymringer.

Kommunens vurdering:
Nabos bekymring slik det fremkommer i innsendt merknad er om deres tomt gnr. 15, bnr. 2116 blir begrenset som følge av dispensasjon fra byggelinje.
Tiltakshaver søker om dispensasjon fra byggelinje sør på eiendom B7 for oppføring av garasje. Slik som tiltakshaver beskriver i svar på nabomerknad, kan en garasje på maks 50 med noen andre kriterier, plasseres 1 meter fra nabogrense. Dette vil si at ved dispensasjon fra byggelinje og maks 1 meter fra nabogrense ikke vil legge noen utbyggingsmessige begrensninger på tomt til nabo.

Uttalelser fra andre myndigheter:
Søknaden ble sendt på intern høring til kommunalteknikk vei.

Dispensasjon fra byggelinjer berører ikke kommunal vei slik det fremkommer i søknaden.

Det vises til utbyggingsavtalens punkt 2.1 (journalpost 18/20344):

2.1 Veier og parkeringsplasser

Utbygger forplikter seg til å prosjektere og bygge samtlige veier, fellesveier og parkeringsplasser innenfor området. Kommunen tilrår asfaltering av samtlige veier til felles privat bruk.
Eksisterende adkomstvei til boligfeltet skal asfalteres 5 meter fra avkjøringen fra kommunal vei.

Eierforhold av felles private veier må håndteres tydelig overfor de som kjøper eiendom i feltet. Utbygger er selv ansvarlig for å sikre eventuelle privatrettslige rettigheter i prosjektet.

Alle veier som i reguleringsplanen er skravert/markert som felles privat skal ikke overtas av kommunen. Utbygger må selv formidle ansvaret for drift og vedlikehold til fremtidige eiere i boligfeltet.

Kommunalteknikk vei gir dermed ingen uttalelse til søknaden fra Kanstad Trelast AS.

VURDERING

Etter pbl § 19-2 (2) skal det ikke gis dispensasjon *«dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»* Vilkårene er kumulative, slik at forvaltningen bare har rettslig tilgang til å gi dispensasjon dersom begge vilkårene i regelen er oppfylt.

Ansvarlig søkers begrunnelse:
Som tidligere beskrevet under avsnitt «For å kunne bygge/gjøre er det for tiltakshaver ønskelig å etablere 2 stk 4-mannsboliger, 4 stk 2-mannsboliger og 2 eneboliger i samme byggestil innenfor Selnes boligfelt. Dette i henhold til vedlagte plankart og tegningsgrunnlag. Dette ble også varslet om i en tidligere fase når søknad om infrastruktur ble sendt.

Det er i avsnitt vi søker om dispensasjon fra følgende bestemmelser i tilknytning til overnevnte henvist til de bestemmelser vi søker om dispensasjon fra.

I hovedsak omhandler dette byggehøyder, takutforming og takvinkel.

Samtlige boliger som ønskes oppført er utformet med pulttak og har en takvinkel under det som er tillatt i plan (Se vedlagt tegningsgrunnlag for takvinkel). Dette resulterer i at vi er over det som er tillatt byggehøyde.

Som en kan se på vedlagt tegningsgrunnlag så har 2-mannsboligen en byggehøyde fra OK gulv til topp gesims på 7,1 m, 4-mannsboligen har en byggehøyde fra OK gulv til topp gesims på 7,3 m og eneboligen har en byggehøyde fra OK gulv til topp gesims på 6,7 m.

Dette er i strid med de byggehøyder som er satt i planbestemmelsene. På grunn av at området opprinnelig var regulert for boliger med saltak, ble det satt en maks tillatt gesimshøyde på mellom 3,5 til 6 m og en maks mønehøyde på mellom 5-8 meter, alt etter hvilken tomt.

Forhold gjeldende avvik fra byggehøyde, takutforming og takvinkel er det tidligere avklart med Sortland kommune under avholdt forhåndskonferanse og annen møtevirksomhet.

For at en gjennomføring av dette byggefeltet med det moderne fasadeutrykket som er prosjektert er en dispensasjon fra bestemmelser knyttet til byggehøyde, takvinkel og takutforming nødvendig.

Avsluttende kommentar:
Tatt i betraktning at samtlige boliger er en del av en boligsamling med ett helhetlig samlet uttrykk der utbyggingen av feltet allerede er avklart i form av hvilke type boliger som skal etableres og hvor, er vår helhetlige vurdering av søkt tiltak at bestemmelsene det dispenseres fra og hensyn til lovens formålsbestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Ser man også på «Plan og bygningsloven § 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense» gis det såfremst ikke annet står i plan, tillatelse til å bygge boliger med maks gesimshøyde på 8 m og mønehøyde 9 m. Vi mener denne lov også taler for at en dispensasjon kan gis.

Vi er også av den formening at en godkjennelse av søkt tiltak ikke vil ha noen negativ effekt for området ei heller nærliggende bebyggelse.

Kommunens vurdering:
Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplan for byggehøyde grunnet endring i takform. Hensynet bak bestemmelsen er at ny bygningsmasse skal tilpasse seg terrenget, ikke skyggelegge hele området og gis en utforming som går harmonisk sammen med den øvrige bebyggelsen.

Som vist i sol- og skyggediagrammet er den tiden området blir mest skyggelagt er 21. Mars kl. 17. For øvrig har hver enkelt tomt noe sollys.

Videre presiserer ansvarlig søker at samtlige boliger er en del av en boligsamling med ett helhetlig, samlet uttrykk der utbyggingen av feltet allerede er avklart i form av hvilke type boliger som skal etableres og plasseringen av disse.
Bebyggelsen vil for øvrig ikke være lik eksisterende bebyggelse i området.

I tillegg skal det foretas en samlet vurdering om fordelene er klart større enn ulempene.

Ved dispensasjon for hele boligfeltet vil det fortsatt være en helhetlig, samlet uttrykk for de boligene som skal oppføres.
For den eldre bebyggelsen på sørsiden av boligfeltet, består den i hovedsak av bygninger med saltak og valmet tak, og ny bebyggelse får noe annet uttrykk enn eksisterende bebyggelse. Det kommer stadig flere bygninger med det moderne fasadeuttrykket i ulike boligfelt, boligene skal oppføres i maks 2 etasjer, og øvrig bebyggelse består ikke bare av en spesifikk takform eller høyde.

Det foreligger både fordeler og ulemper ved å tillate økt gesimshøyde, slik at boligene får pulttak i Selnes boligfelt. Administrasjonens vurdering er imidlertid at formålet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene anses til å være klart større enn ulempene, slik at dispensasjon fra reguleringsplan kan innvilges.

Rådmannens vurderinger

Rådmannen slutter seg til de faglige vurderingene.

Konklusjon:
Det er tilrådelig å gi dispensasjon fra reguleringsplan for gesimshøyde, takvinkel og byggelinjer i Selnes boligfelt. Det settes vilkår knyttet til dispensasjon angående garasje.

Vedlegg:
Søknad om dispensasjon
Plan sol/skygge
Situasjonsplan
Terrengsnitt
Vedlegg 1 - Plan-, snitt-, og fasadetegning 2- og 4-mannsbolig 1-100
Vedlegg 3 - Disp. anvisning byggelinjer
Vedlegg 7 - Mottatt nabomerknad - eier av eiendom 15-2116
Vedlegg 8 - Kommentar til nabomerknad
Søknad om dispensasjon

Sortland kommune BYGGESAK	**Midlertidig brukstillatelse** Etter plan- og bygningsloven (pbl.) av 27. juni 2008 § 21-10, jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. **Jp.ID:** 20/20103

Søker:	**Tiltakshaver:**

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Adresse:	**Gnr.**	**Bnr.**	**Fnr.**	**Seksjonsnr.**

Tiltakstype:
To eneboliger, to firemannsboliger og fire vertikaldelte tomannsboliger.

Dato søknad om tiltak og dispensasjon:	**Dato dispensasjon og igangsettingstillatelse gitt:**	**Dato midlertidig brukstillatelse gitt:**	**Dato søknad om brukstillatelse:**
28.06.2019	29.08.2019	22.01.2020 for andel 8B av tomannsbolig. 08.05.2020 for andel 8A av tomannsbolig. 29.05.2020 for andel 5A av tomannsbolig. 02.07.2020 for andel 2B av firemannsbolig. 19.08.2020 for andel 2D i firemannsbolig	15.09.2020

Vedtaksdato:	**Delegert saksnr.:**
16.09.2020	431/20

Den dokumentasjonen som er fremlagt i søknad om midlertidig brukstillatelse bekrefter at de krav som stilles for midlertidig brukstillatelse er oppfylt for. For ovennevnte tiltak gis det etter delegert myndighet, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 og SAK10 § 8-1, MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE for:

		Hele tiltaket	
	x	Følgende del av tiltaket:	Andel 5B av tomannsbolig

Gjenstående arbeider som må være utført før ferdigattest:	Må utføres innen:
1. Montere pipe og ovn for andel 5B av tomannsbolig	**30.09.2020**
2. Situasjonsplan må godkjennes for F3-F5 og opparbeiding skal utføres etter planen	**30.11.2020**
3. 1 firemannsbolig og andel 2A og 2C.	**22.06.2022**
4. To vertikaldelte tomannsboliger	**22.06.2022**
5. To eneboliger	**22.06.2022**

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet	JA		NEI	x	

Ansvarshavende skal søke om ferdigattest når tiltaket er ferdig.

Merknader:
Midlertidige brukstillatelser gebyrlegges kr. 1 500,- iht. gebyrforskriften punkt. 5.7.5.

Sted: Sortland	**Dato:** 16.09.2020
	Underskrift: Kamilla Iversen *Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ingen signatur.*

Klagerett:
Du kan klage på dette vedtaket til Fylkesmannen i Nordland. Send klagen til Sortland kommune. Kommunen vil sende saken videre til Fylkesmannen i Nordland dersom vi ikke omgjør vedtaket. Klagefristen er tre uker etter at du fikk dette brevet. Du kan også be om å få se dokumentene i saken jf. forvaltningsloven §§ 18 til 19.

BESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN BOLIGFELT SELNES, SORTLAND KOMMUNE. Gnr. 15 bnr. 13, 546, 1878, 1856, 1858, 1895, 2116

Godkjent i kommunestyret : 11.02.2010

GENERELT.
Det regulerte området er på plantegning godkjent i KS-sak 01/10, vist med reguleringsgrense. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

1. Byggeområder (PBL § 25, 1 ledd nr.1).
Område for konsentrert småhusbebyggelse (B1, B2)
Område for frittliggende eneboligbebyggelse (B3-B9)

2. Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1. ledd nr.3)
Område for offentlig kjøreveg (TR1, TR2)
Gang- og sykkelveg (TR3)
Annen veggrunn

3. Friområder (PBL § 25, 1. ledd nr.4)
Friområde i sjø og vassdrag
Turveg (TR5)

4. Spesialområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)
Område for frisiktsone
Friluftsområde (FR1, FR2)
Område for bevaring av bygninger

5. Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)
Felles adkomst/parkering (TR4/ Fl, F2)
Felles lek/opphold (F3-F5)
Annet fellesareal (F6-F8)

I reguleringsområdet gjelder følgende bestemmelser:

§1 Fellesbestemmelser.

1.1 Utnytting
Utnyttelsesgrad (%-BYA), takvinkel og mønehøyde skal ikke overstige de verdier som er angitt for de enkelte felter i denne planen.

1.2 Beplantning/vegetasjon
Hvis tomtene skal innhegnes, skal dette skje ved hekk eller buskplanting - dersom ikke annet er angitt under *Byggeområder* § 2. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende på naboer eller være til ulempe for trafikksikkerheten.

1.3 Avkjørsler/Frisiktsoner

Avkjørsel til kommunal veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

1.4 Privatrettslige forhold

Når disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med reguleringsbestemmelsene.

1.5 Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Kulturvern-myndigheten omgående, jf. Lov av 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner, § 8.

1.6 Universell utforming

Det skal sikres god tilgjengelighet i uteområdene for alle brukere, herunder bevegelses- og orienteringshemmede. Alle utearealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en stor del av befolkningen som mulig. Ved nyplanting skal det benyttes vekster med lite pollenutslipp.

Bebyggelse på marknivå/første etasje utformes med livsløpsstandard.

§2 Byggeområder

2.1 Område for konsentrert boligbebygelse (B1, B2).

Før bygninger tas i bruk skal det settes opp enhetlig hagegjerde inntil gangvei TR5. Gjerdet skal vedlikeholdes av beboerne tilhørende områdene.

B1 : Tillatt %-BYA= 35 %
Maks mønehøyde = 8 m
Maks gesimshøyde = 6m
Det tillates oppført inntil 4 enheter i Bl.

B2: Tillatt %-BYA = 40 %
Maks mønehøyde = 8 m
Maks gesimshøyde = 6m
Det tillates oppført inntil 4 enheter i B2.

2.2 Område for frittliggende boligbebyggelse (B3-B9).

B3: Tillatt %-BYA= 25 %
Maks mønehøyde = 5,5 m
Maks gesimshøyde= 4 m
Det tillates oppført inntil 2 enheter i B3.

B4: Tillatt %-BYA= 35 %
Maks mønehøyde = 8 m
Maks gesimshøyde = 6m
Det tillates oppført inntil 4 enheter i B4.

B5: Tillatt %-BYA= 35 %
Maks mønehøyde = 8 m
Maks gesimshøyde = 6m
Det tillates oppført inntil 2 enheter i B5.

B6: Tillatt %-BYA= 30 %
Maks mønehøyde = 5 m
Maks gesimshøyde = 3,5 m
Det tillates oppført inntil 2 enheter i B6.

B7: Tillatt %-BYA= 30 %
Maks mønehøyde = 8 m
Maks gesimshøyde = 6 m.
Det tillates oppført inntil 2 enheter i B7.

Takvinkel for delfeltene B1-B7 skal ha takvinkel mellom 10 – 36 grader.
Mindre takutstikk/overbygg kan ha takvinkel inntil 40 °.

B8: Tillatt %-BYA= 25 %
Maks mønehøyde = 8m
Maks gesimshøyde = 6 m
Det tillates oppført inntil 4 enheter i B8.

B9: Tillatt %-BYA= 25 %
Maks mønehøyde = 8m
Maks gesimshøyde = 6 m
Det tillates oppført inntil 1 enheter i B9.

Tak for delfeltene B8 og B9 skal være utformet som saltak eller
valmtak med maks takvinkel mellom 20 - 38 grader.

Minste uteoppholdsareal pr. enhet for alle delfelt Bl-B9 er 100m2.

2.3 Bebyggelsens plassering, utforming, estetikk.

Ny bygningsmasse skal tilpasse seg terrenget og gis en utforming som går harmonisk sammen med den øvrige bebyggelse. Frittstående boder, garasjer, uthus, og lignende, kan plasseres inntil 1 m fra eiendomsgrense såfremt dette ikke er til hinder for sikt, snølagring eller alminnelig trafikk langs kjørevegene. Disse skal ha samme farge og utforming som hovedhuset. Ved innsending av byggemelding skal situasjonsplanen også vise plassering av garasje der dette er aktuelt.

Boligenheter på bakkeplan i 1 etg. skal tilrettelegges med tanke på universell utforming (tilgjengelighet for alle).

2.4 Ubebodd areal.

Opprinnelig terrengform i området skal så langt som mulig bevares. Grøfter for tekniske anlegg, skjæringer/fyllinger og annet areal som blir berørt skal pusses til, dekkes med matjord/torv og såes til.

2.5 Parkering

Felt B I, B2: Det skal opparbeides min. 1,5 p-plass + 0,5 p-plass gjesteparkering pr. enhet på felles parkeringsareal Fl.

Felt B3-B7: Det skal opparbeides minimum 2 p-plasser pr. enhet i direkte tilknytning til boligen + 0,5 gjesteparkeringsplass pr. enhet i F2. Det skal i av F kan også benyttes som gjesteparkering for beboere i B3-B10.

For feltene B3-B7 skal garasjer tilnyttet den enkelte bolig ikke overstige 40 m2 BRA.

§3 Offentlige trafikkområder

3.1 Kjøreveg (TR1, TR2).

TR1 er regulert til senterlinje med feltbredde 3,5 m (inkl. skulder). Byggegrense fra TR1 er 30 m målt fra senterlinja. TR 2 er regulert med vegbredde 5,5 m (inkl. skulder). Byggegrense fra TR 2 er 8 m målt fra senterlinja.

3.2 Gang - og sykkelveg TR3 .

TR 3 er regulert til g/s-veg i 3 m bredde.

§4 Friområder.

4.1 Turveg (TR5).

TR5 langs med Selneselven skal tilrettelegges for rullestolbrukere/bevegelseshemmede med tanke på utforming og stigningsforhold. Grusdekke kan benyttes. Terrenginngrep i tilknytning til opparbeidelse av veg skal ikke medføre endring av elveløpet. Naturlig vegetasjon mellom elveløpet og turvegen skal så langt som mulig bevares.

§5 Spesialområder.

5.1 Friluftsområder (FR1 FR2).

I friluftsområdene kan kommunen tillate mindre terrengarrondering/rydding for å gjøre området bedre egnet til tiltenkt

bruk. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart i størst mulig grad.
I FR1 skal det beplantes med egnet vegetasjon som skal fungere som et klimavernbelte mot vest og nordavind for tilgrensende planlagt bebyggelse. Dette skal gjøres for tilgrensende boliger tas i bruk.

5.2 Frisiktsoner.

Innenfor frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 over tilstøtende vegbane.

5.3 Område for bevaring av bygninger.

Innenfor område avsatt til bevaring av bygninger skal fylkeskonservatoren/kommunens aktuelle fagmyndighet varsles i forkant av eksteriørmessige endringer, vesentlige terrenginngrep eller andre tiltak som kan endre områdets karakter.

§6 Fellesområder (TR4, F1-F8).

6.1 Område for felles lek/opphold (F3-F5).

Områdene F3, F4 og F5 skal benyttes som felles oppholds-/lekeområde for fremtidige beboere i B1 — B9. Lekeområdene opparbeides for ulike typer bruk som opphold, lek og spill for barn og unge, å ha nødvendig utstyr. Arealene kan bearbeides for å gjøre fellesarealene bedre egnet til tiltenkt bruk for de ulike årstider og for ulike aldersgrupper.
Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som er til hinder for områdets bruk som oppholds-/lekeområde. Det skal i planområdet opparbeides min. 50 m2 uteoppholdsareal pr.enhet på felles lekeplasser (F3-F5).
F3 og F5 skal sikres mot Selneselva og F4 skal sikres mot TR1. Det kan opparbeides gangvei gjennom F4 ned til TR3, gangvei og lekeareal skal da ha fysisk skille.
Eksisterende bebyggelse i F5 kan benyttes til aktivitetslokale, m.m. for beboerne i området.
Lekeplassene skal vedlikeholdes av beboerne i området.

6.2 Felles kjøreveg (TR4)

Felles kjøreveg TR 4 i planområdet benyttes som adkomst til delfeltene Bl-B8 m/tilhørende parkeringsplasser.

6.3 Felles parkering (F 1-F2)

Felles parkering Fl skal benyttes av fremtidige beboere av B1 og B2, evt. gjester av disse. F2 skal benyttes til gjesteparkering for hele feltet.

6.4 Annet fellesareal (F6-F8)

Annet fellesareal F8 kan benyttes til fellestjenester for beboere av Bl-B9 som for eksempel renovasjon, informasjonstavle, spyleplass, m.m. F6 og F7 skal beplantes med egnet buskvegetasjon før bygninger tas i bruk.
Enhetlig støyskjerming skal på plass hvis dette er nødvendig ved gjennomføring av bygningsmessige tiltak i B6, B7 og B8.

§7 **Vann/avløp/strøm.**

Ny bebyggelse skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsanlegg i området. VA-anlegg skal, hvor det er gjennomførbart, følge veggrunn eller grøntdrag. Kabler for all type ny strømforsyning skal legges i bakken.

§8 Rekkefølge.

- Vann- og avløpsanlegg, samt alle fellesarealer (felles lek/parkering) i området skal være ferdig etablert før nye boliger tas i bruk i feltet.

- Før området tillates utbygd skal kryss Nedre Selnes veg/riksveg 820, ved hp 01, km 0,413 være forskriftsmessig utformet og i tråd med vegnormal 017 mht sikt og stigning. Krysset skal godkjennes av Statens Vegvesen.

- Det skal utarbeides situasjonsplan for F3-F5, og opparbeiding etter planen skal skje før det blir gitt brukstillatelse til boliger i delfeltene. Det skal i planene tas hensyn til kritiske vindretninger og gode solforhold. For F3 skal også sikringstiltak mot Selneselva synliggjøres.

- Veger skal være etablert før en kan begynne å bebygge området.

- Støyberegninger skal følge ramme-/igangsettingstillatelse innenfor områdene B6, B7 og B8, og eventuelle nødvendige tiltak dokumenteres. Eventuelle støytiltak skal bekostes av tiltakshaver og være utført før brukstillatelse/ferdigattest gis.

- Tiltak innenfor planområdet kan ikke påbegynnes før det foreligger underskrevet utbyggingsavtale, m.m. med eier av offentlig infrastruktur (veg, vann, avløp osv.).

Sortland kommune

Grunnkart

Eiendom: 15/2303
Adresse: Nordre Selnesveien 13
Dato: 26.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

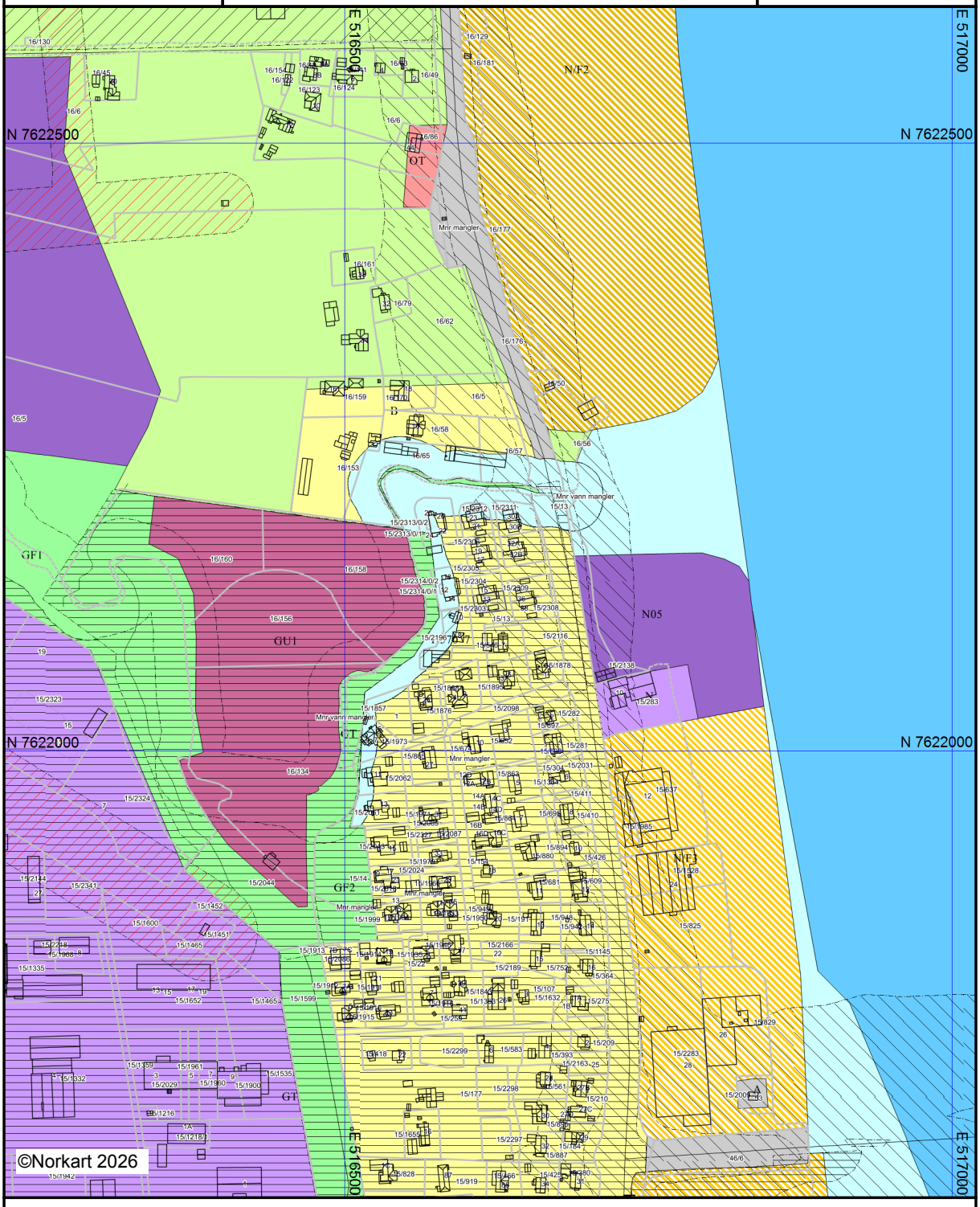
Sortland kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 15/2303
Adresse: Nordre Selnesveien 13
Dato: 26.03.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-33



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

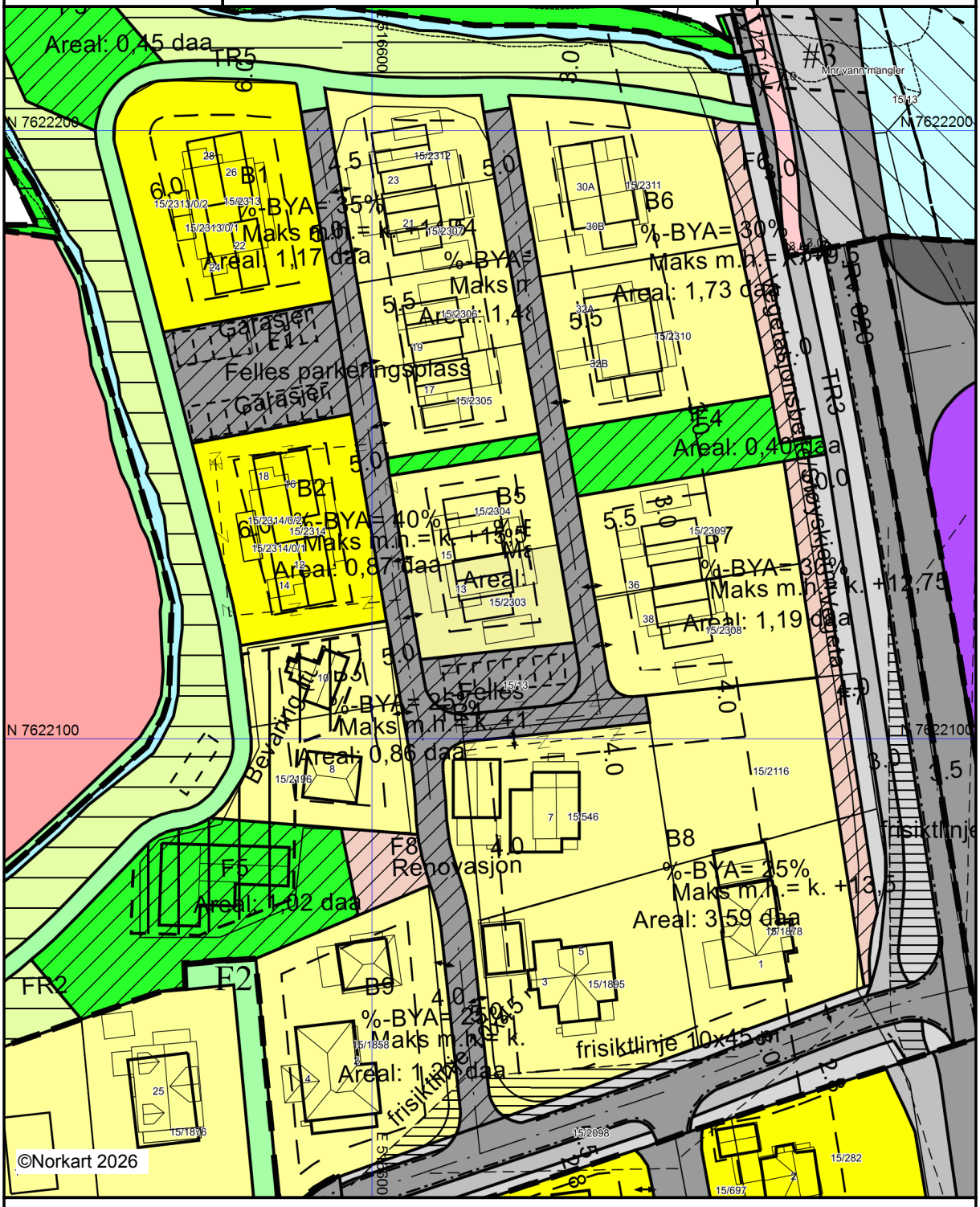
Sortland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 15/2303
Adresse: Nordre Selnesveien 13
Dato: 26.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Havneområde (landdelen)

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Turveg
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Friluftsområde (på land)
- Grav- og urnelund
- Frisiktsone ved veg
- Klimavernsone
- Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

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

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

- Støysonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Vedlegg til meglerbrev

Areal og koordinater

Areal: 1 232,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7619886 **Øst:** 516909

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

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

Sortland kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 15/2303
Adresse: Nordre Selnesveien 13
Utskriftsdato: 26.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Kommuneplanens arealdel

Spesifikasjon for tegneregler

Mai 2011

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Eksisterende arealformål	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK	Nytt arealformål	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)								
Bebyggelse og anlegg	1001		FFCC00	255-204-0	0-20-100-0		E6B800	230-185-0	0-17-90-10
Boligbebyggelse	1110		FFFF99	255-255-153	0-0-80-0		FFFF66	255-255-51	0-0-0-80
Fritidsbebyggelse	1120		FFCC66	255-204-102	0-0-0-100		FFCC33	255-204-51	0-20-80-0
Sentrumsformål	1130		CC9900	204-153-0	0-20-80-20		996600	153-102-0	0-20-60-40
Kjøpesenter	1140		CC99CC	204-153-204	0-20-0-20		996699	153-102-153	0-20-0-40
Forretninger	1150		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0		9999FF	153-153-255	40-40-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		FF9999	255-153-153	0-40-40-0		FF6699	255-102-153	0-60-40-0
Fritids- og turistformål	1170		9999CC	153-153-204	20-20-0-20		666699	102-102-153	20-20-0-40
Råstoffutvinning	1200		CC9999	204-153-153	0-20-20-20		AC6668	172-101-103	0-27-27-33
Næringsbebyggelse	1300		CC99FF	204-153-255	20-40-0-0		9966CC	153-102-204	20-40-0-20
Idrettsanlegg	1400		99CC00	153-204-0	20-0-80-20		669900	102-153-0	20-0-60-40
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg	1500		FF9933	255-153-51	0-40-80-0		CC6600	204-102-0	0-40-80-20
Uteoppholdsareal	1600		66CC99	102-204-153	40-0-20-20		339966	51-153-102	40-0-20-40
Grav og urnelund	1700		CC6699	204-102-153	0-40-20-20		993366	153-51-102	0-40-20-40
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800	1)	FFCC00 FFFFFF	255-204-0 255-255-255	0-20-100-0 0-0-0-0	1)	E6B800 FFFFFF	230-185-0 255-255-255	0-17-90-0 0-0-0-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)								
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*	2001		CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20		999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010								
Bane	2020		CC9966	204-153-102	0-20-40-20		996633	153-102-51	0-20-40-40
Lufthavn	2030		CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20		999999	153-153-153	0-0-0-40
Havn	2040		99CCCC	153-204-204	20-0-0-20		66B1B1	102-177-177	29-0-0-31
Hovednett for sykkel	2050		FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0		FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Kollektivnett	2060		CC9966	204-153-102	0-20-40-20		996633	153-102-51	0-20-40-40
Kollektivknutepunkt	2070		CC9966	204-153-102	0-20-40-20		996633	153-102-51	0-20-40-40
Parkering	2080		B9B9B9	185-185-185	0-0-0-27		838383	128-128-128	0-0-0-50
Trase for teknisk infrastruktur	2100		FFCC99	255-204-153	0-20-40-0		FF9966	255-153-102	0-40-60-0
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer	2800	1)	CCCCCC FFFFFF	204-204-204 255-255-255	0-0-0-20 0-0-0-0	1)	999999 FFFFFF	153-153-153 255-255-255	0-0-0-40 0-0-0-0

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	(3000)								
Grønnstruktur	3001		99FF99	153-255-153	40-0-40-0		66CC66	102-204-102	40-0-40-20
Naturområde	3020								
Turdrag	3030								
Friområde	3040								
Park	3050								
Kombinerte grønnstrukturformål	3800	1)	99FF99 FFFFFF	153-255-153 255-255-255	40-0-40-0 0-0-0-0	1)	669966 FFFFFF	102-204-102 255-255-255	40-0-40-20 0-0-0-0

FORSVARET

4. Forsvaret	(4000)								
Forsvaret	4001		CCCC99	204 204-153	0-0-20-20		999966	153-153-102	0-0-20-40
Ulike typer militære formål	4010								
Skytefelt/øvingsområde	4020								
Forlegning/leir	4030								
Kombinerte militære formål	4800	1)	CCCC99 FFFFFF	204-204-153 255-255-255	0-0-20-20 0-0-0-0	1)	999966 FFFFFF	153-153-102 255-255-255	0-0-20-40 0-0-0-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	(6000)								
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001		CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0		66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
Ferdsel	6100		66CCFF	102-204-255	60-20-0-0		0099CC	0-153-204	80-20-0-20
Farleder	6200								
Småbåthavn	6230								
Fiske	6300		6699FF	102-153-255	60-40-0-0		66FFFF	102-102-255	60-60-0-0
Akvakultur	6400		FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0		CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Drikkevann	6500		99CCFF	153-204-255	40-20-0-0		3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6600		99FFFF	153-255-255	40-0-0-0		00DFDF	0-236-236	93-0-0-7
Friluftsområde	6700								
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800	1)	CCFFFF FFFFFF	204-255-255 255-255-255	20-0-0-0 0-0-0-0	1)	66FFFF FFFFFF	102-255-255 255-255-255	60-0-0-0 0-0-0-0

1) Bredde på stripene i signaturen; 2,5

HENSYNSSONER, JURIDISKE LINJER OG PUNKTER

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, nytt	Anmerkning
KpFareSone	310, 320, 330, 350, 360, 370, 380, 390	H330_4		FF0000, Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4. linjetykkelse, 0,5. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpSikringSone	110, 120, 130, 140, 190	H290_1		000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpStøySone	210, 220, 230, 290			
KpInfrastrukturSone	410, 430, 440, 450			
KpGjennomføringSone	810, 820, 830			
KpAngittHensynSone	510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580	H570_2		000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
KpBåndleggingSone **(Arealst 1 og 2)**	710, 720, 730, 740, 750	H720_2	H720_2	000000/FF0000,svart/rød. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring
KpDetaljeringSone (Vi-dereføring av reg.plan)	910	(PlanId)		000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn; Hvit. Tekst på hensynssoner spesifiseres i tegnforklaring
Små flater, alle hensyns-soner				Bruk farge, skravurtype og vinkel som angitt på hensynssonene, men reduser avstand mellom linjene til det halve.

LINJESYMBOL

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

Linjesymbol	SOSI-kode	Symbol-beskrivelse Lengde (mm) Vertniv 1	Lengde (mm) Vertniv 2	Mellomrom (mm) Vertniv 3	Mellomrom (mm) Vertniv 1	Mellomrom (mm) Vertniv 2	Mellomrom (mm) Vertniv 3	Nåværende Farge RGB 0-0-0 (svart) hvis ikke annet er angitt Vertniv Tunnell 1	Nåværende Vertniv På bakken 2	Nåværende Vertniv Bro mv. 3	Nytt Farge RGB 255-0-0 (rød) Vertniv Tunnell 1	Nytt Vertniv På bakken 2	Nytt Vertniv Bro mv. 3
KpSamferdselLinje/ ..TYPESAMFLINJE		Tykkelse (mm)											
Fjernveg	1121	0,40	2,5		3,6	1,8		1,5					
Hovedveg	1122	0,35	1,8		2,7	1,2		0,9					
Samleveg	1124	0,25	1,2		1,7	0,55		0,45					
Adkomstveg	1125	0,20	0,5		0,8	0,25		0,25					
Gang/sykkelveg	1130	(Ø) 0,20				1	0,4	0,7					
Sykkelveg	1131	(Ø 0,20				1	0,4	0,7					
Gangveg	1132	0,15	0,25	0,35	0,25	0.25	0,35	0,4					
Turveg/turdrag	1140	0,15	0,5	0,7	0.5	0,35	0,5	0.5					
Skitrekk [1]	1143	0,10					0,3						
Jernbane	1151	0,25	1,2		1,5	0,5		0,4					
Sporveg	1152	0,20	0,6		1.0	0,3		0,5					
Taubane [1]	1155	0,20											
Kollektivtrasé	1156	0,20	1	1,3	0,7	0.4	0.4	0.7	RGB 153-51-0	RGB 153-51-0	RGB 153-51-0		
Skipsled	1161	0,3		0.8			0.5						
Småbåtled	1162	0,2		0,5			0.4						
Motorferdsel i utmark	1163	0,4		0,3			1						
KpJuridiskLinje/ ..KPJURLINJE													
Byggegrense	1111	0,35		2,0			2,0		RGB 153-153-153				
Forbudsgrense sjø	1112	0,35		2,0			2,0		RGB 153-153-153				
Forbudsgrense vassdrag	1113	0,35		2,0			2,0		RGB 153-153-153				
Strandlinje sjø	1160	0,35		5,0			2.0		RGB 153-153-153				
Strandlinje vassdrag	1161	0,35		5,0			2,0		RGB 153-153-153				
Midtlinje vassdrag	1162	0,15		4,0			2,0						
Markagrense *(gjelder kun lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven))*	1163	0,35		5,0			2,0		RGB 0-153-0				
KpInfrastrukturLinje/ ..KPINFRASTRUKTURLINJE													
Vann	1165	0,1		2,0			1.0						
Avløp	1166	0,1		2,5			0,5						
Kraftledning	1167	0,25		3,0			1,5						
Overvannstrasé	1168	0,1		2,0			0,5						

PUNKTSYMBOL

Punktsymbol	SOSI-kode	Nåværende Vertniv Tunnell 1	Nåværende Vertniv På bakken 2	Nåværende Vertniv Bro mv. 3	Nytt Vertniv Tunnell 1	Nytt Vertniv På bakken 2	Nytt Vertniv Bro mv. 3
KpSamferdselPunkt/ ..TYPESAMFPUNKT							
Vegkryss	1129						
Kollektivknutepunkt	1159						

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

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

Sortland kommune
Adresse: Vesterålsgata 57, 8400 SORTLAND
Telefon: 76 10 90 00

Utskriftsdato: 26.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sortland kommune

Kommunenr.	1870	**Gårdsnr.**	15	**Bruksnr.**	2303	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nordre Selnesveien 13, 8402 SORTLAND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014001
Navn	Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/418/1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015.pdf
Delarealer	**Delareal** 394 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 394 m^2 **KPHensynsonenavn** 2010259 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 255 m^2 **KPHensynsonenavn** H220_2 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2010259
Navn	Selnes Boligfelt Gnr. 15, bnr 13, 1856
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.02.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1870/dokumenter/359/Bestemmelser%20Boligfelt%20Selnes.pdf
Delarealer	**Delareal** 394 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B5

Utskriftsdato: 26.03.2026

Oversiktskart for eiendom 1870 - 15/2303//



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.

blåbyen

ARENA









Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027

Bestemmelser

Behandling i formannskapet 27.08.15

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

Vedlegg:

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

Innhold

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

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

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

1 Generelle bestemmelser

Planens formål

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

1.1 Plankrav

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

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

1.2 Planer som oppheves

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

1.3 Krav til nye reguleringsplaner

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

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

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

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

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

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Generelle bestemmelser og rekkefølgekrav

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

2.1.2 Krav til parkering

a) Parkering skal primært dekkes på eget areal, men det tillates også at det at dekkes på nærliggende areal/parkeringshus.

b) Parkering til boligformål: Antall parkeringsplasser pr. boenhet, inklusiv garasje og gjesteparkering, skal være:

Type bebyggelse	Parkering i Sentrum	Parkering utenfor sentrum
1-2 roms leiligheter	0,5	1
3-4 roms leiligheter	1	1
Sentrumsnære leilighetsbygg	1	
Småhus, eneboliger, 2, 3 og 4 mannsboliger, kjedehus, rekkehus og lavblokk:	1	1,5

Småhusbebyggelse

Omfatter eneboliger, rekkehus, horisontaldelte/vertikal delte boliger.

Ved konsentrert småhusbebyggelse, skal det vurderes om parkering kan løses på felles parkeringsplass for området.

Bestemmelser		Beskrivelse/forklaring
c) Parkering til næringsformål, offentlig og allmennyttige formål:		Til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler. Uttalelse om behovet er dekket og om inn- og utkjøringsforhold skal innhentes fra sakkyndig før godkjenning av planen.
Formål	**Minimumskrav til antall parkeringsareal pr m^2 BRA**	
Forretningsareal	1 bil pr. 50 m2 BRA	
Kontorareal	1 bil pr. 75 m2 BRA	
Kino, teater og andre forsamlingshus	0,25 p-plasser pr sitteplass + ansatte.	
Møte- og konferanserom	10 p-plasser pr 100 m^2	
Hoteller og restauranter	0,2 p-plasser pr rom + ansatte	
Idrettsanlegg	0,4 p-plass av tilskuerplasser + ansatte	
Barnehager	0,7 p-plasser pr ansatt + 0,1 p-plass pr bhg- plass	
Skoler	0,7 p-plasser pr ansatt + 0,2 p-plasser pr elev over 18 år	
Helseinstitusjon	0,7 p-plass pr sengeplass	
		Parkering til ansatte Ansatt-parkering kan vurderes skjønnsmessig i den enkelte sak. For bygg der antall p-plasser beregnes etter bruksareal bør det likevel som minimum skaffes 0,4 p-plasser pr ansatt. **Sambruk av parkeringsplasser** Der det er mulig skal det tilstrebes sambruk av parkeringsplasser.

Industri- og lagerbebyggelse	1 bil pr. 100 m2 BRA	
Lager	0,25 p-plass pr 100 m2.	

f) Sykkelparkering:

Oppstillingsplass for motorsykler og sykler avsettes på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. Dette skal være i nærhet til inngang.

Antall plasser skal beregnes ut i fra type virksomhet og plassering. Minimum 8 plasser. Ved mindre virksomheter bør samordning vurderes

20 % av plassene bør være overdekket, ved små tiltak minimum 4 plasser.

2.1.3 Frikjøp parkering

a) For manglende parkeringsdekning på egen tomt/fellesareal kan det i forbindelse med byggesaken innvilges frikjøp. Dette gjelder ikke eneboliger og rekkehus

b) Pengene fra frikjøpsordningen skal benyttes til å etablere p-plasser.

Jf pbl §§ 11-9, pkt 5 og 28-7, 3. ledd.

Satser for frikjøp

Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde for frikjøp av parkering.

2.2 Boligbebyggelse

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

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

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.2.6 Reduksjon av uteoppholdsareal Dersom det settes av innvendig fellesareal gjesteleilighet og servicerom vil kravet til uteareal kunne reduseres som vist i tabellen under:	Etablering av fellesareal kan redusere størrelsen på hver enkelt leilighet, og ivareta sosiale behov for beboerne. Utviklingen viser at flere eldre med behov for hjelp i fremtiden må bo hjemme og ved å avsette et servicerom for omsorgstjenesten vil dette kunne drives effektivt.

Areal	10 leiligheter	10-20 leiligheter	20-30 leiligheter.
Minimum inne fellesareal	50m2	80 m2	100 m2
Minimum felles lånehybel	-	20 m2	2 x 20 m2
Service/helserom	-	10 m2	20 m2
Redusert krav til MUA	5 m2 pr. leilighet	5 m2 pr. leilighet	5 m2 pr. leilighet

2.2.7 Garasjer - størrelse og plassering

a) Garasjen skal ha et maks BRA på 50m2
b) Garasjer skal underordne seg eksisterende tilhørende bolig i størrelse og utforming.
c) Avstand til adkomstveg:
Inntil kommunens vegnorm er vedtatt, gjelder følgende:
- For regulerte områder: fastsatt byggelinje i reguleringsplan
- Ikke regulert område: 15 m fra vegmidte.

2.2.8 Næringsvirksomhet på boligeiendom

a) I områder avsatt til boligbebyggelse, kan det etter søknad tillates etablert lettere næringsvirksomhet på inntil 20 % av boligens BRA.

b) Næringsvirksomheten må ikke være til miljøbelastning eller annen ulempe for boligområdet, og forutsettes primært å være av midlertidig og/eller småskala karakter.

Jf pbl §§ 11-9, pkt 5

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

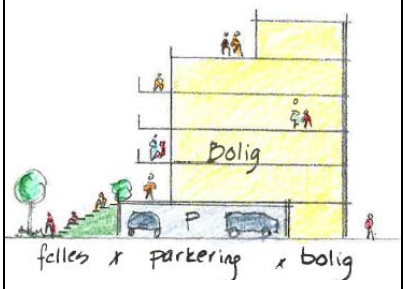
2.2.9 Plankrav til det enkelte boligområde

Gjelder for alle boligområdene:
- I organisering og plassering av bebyggelsen skal

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

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

2.3 Sentrumsformål

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

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

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

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
a) Akser skal bevares som viktige siktlinjer til sundet og skal ikke bygges igjen. b) Aksene er åpne korridorer og skal ha minimum åpen bredde tilsvarende gateløpet. Dette gjelder likt på begge sider av senterlinjen.	hensiktsmessig.
2.3.5 Grønne sentrumsgater Strandgata og Sjøgata er sentrumsgater. (se temakart for gatebruk) • Gatene skal beplantes med alléer. • Dersom det bebygges i kvartal som grenser til gater som skal beplantes, er utbygger ansvarlig for beplanting. Beplanting skal tas inn i utbyggingsavtalen.	
2.3.6 Parker og plasser a) **Generelt:** • Parker og plasser skal ikke bebygges. • Det kan tillates små installasjoner i forbindelse med funksjonen i parken, som ikke forringer romdannelsen. • Varelevering kan tillates. • Møblering og utforming av byrom skal ha en god estetisk utforming som tar opp i seg element av blåbyen. b) **Offentlige parker:** • Offentlige parker og plasser skal være tilgjengelig for allmennheten, og det skal tilrettelegges for bruk som innbyr til aktivitet for alle aldersgrupper. • Universell utforming skal legges til grunn for planlegging og opparbeidelse. • Alle parker og plasser skal ha grønne element. c) **Følgende parker og plasser er avsatt i sentrum og skal ikke bebygges:** 1. Minnelunden 2. Kulturtorget 3. Georg Ellingsens plass 4. Kv 18, sørsiden av Ellingsengården 5. Plass ved Strandgata nr 18. 6. Torget 7. Kv. 13- gangakse 8. Paviljongparken	Definisjon: Byens parker, torg og plasser er avsatt som formål Grøntstruktur parker (GP) - GP kan være i offentlig eller privat eie - GP må være offentlig eie dersom tilgjengelig for allmenheten skal sikres.

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

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

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

2.4 Sjøfronten

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

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

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

2.5 Offentlig og privat tjenesteyting

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

2.6 Grav- og urnelunder

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

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

2.7 Fritids- og turistformål

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

2.8 Råstoffutvinning

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

2.9 Nærings- og forretningsområder

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

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

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

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

Illustrasjon til N01-N02 – med buffersone mot Selneselva .



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

2.10 Kombinerte områder

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

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

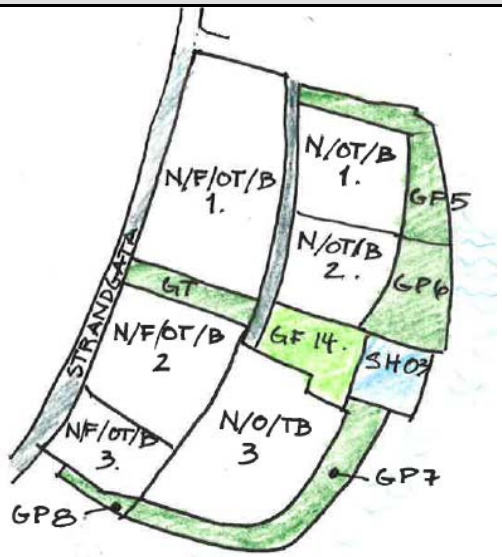
Bestemmelser	Beskrivelse/forkl.
2.10.3 Bestemmelser til de enkelte planområdene:	
N/F 1-Ånstadsjøen a) Området er avsatt for å sikre utvidelsesmuligheter for eksisterende og ny næring og forretning. b) Følgende gjelder for forretningsformålet: a. Varegruppe: plasskrevende varer. b. Det tillates nytt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

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

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

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

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

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

Idrettsanlegg

Bestemmelser	Beskrivelse/forklaring
2.10.4 I01 Skianlegg a) Område I01 kan nyttes til skistadion og skileikanlegg. b) Det skal utarbeides en helhetlig plan for området, før tiltak igangsettes. c) Det kan tillates mindre terrengarronderinger. d) Det kan tillates bygninger og installasjoner som tribuneanlegg, tidtakerbu/varmestue/ toalett o.l. Bygningsmassen skal være av permanent karakter og framstå som en samlet enhet. Det skal legges opp til flerbruk. e) Før området opparbeides skal det være etablert planfri gangadkomst fra Vestmarka boligområde.	Anlegget skal ikke være til vesentlig hinder for dyr på beite i sommerhalvåret. Etablering av anlegget forutsetter utvidelse av parkering. Ved store arrangementer bør det legges opp til samarbeid med campingplass for å løse parkeringsbehovet. Flerbruk kan f.eks. være asfaltert rulleskiløypetrasé som er universelt utformet.
2.10.5 IO2 Sortland idrettspark a) Område I 02 kan nyttes til idrettshaller og andre typer idrettsanlegg samt parkeringsplass. b) Det skal utarbeides en felles detaljreguleringsplan for I02 og GF 13. c) I 02, GF 13 og eksisterende idrettsanlegg skal sammen tilfredsstille kravene til sentralt lekefelt d) Parkering forutsettes løst på stor felles parkeringsplass innenfor I 02, med adkomst fra Kong Øysteins vei og Bjørklundveien/ Fagerlundveien. Ny og eksisterende parkeringsplass i idrettsparken skal kunne sambrukes.	

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 Kraftforsyning, telekommunikasjonsanlegg mm

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

3.2 Veg, vann og avløp

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

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

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

4 Grønnstruktur

4.1 Grønnstruktur. Turdrag, friområder og parker

<table>
<tr><th>Bestemmelser</th><th>Beskrivelse/forklaring</th></tr>
<tr><td>

4.1.1 Grøntstrukturen

a) Friområder- GF

Er grønne arealer som er ervervet, eiet og opparbeidet til allmenn bruk og opphold, som lekeplasser og løkker, naturområder, og nærrekreasjonsområder.

- Det tillates etablering av enklere og lettere anlegg som tilrettelegger for lek og idrett på friarealet.
- I tillegg tillates annen opparbeidelse som fremmer bruken av friområdet, som servicebygg, tribune, parkeringsplass og lignende.

Følgende Friområder er avsatt i planen:

<table>
<tr><td>GF 1</td><td>Selneselva</td><td>Rekreasjon, viktig forbindelse til marka</td></tr>
<tr><td>GF 2</td><td>Øvre Selnes</td><td>Sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 3</td><td>Røslyngveien nærmiljøanlegg.</td><td>Sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 4</td><td>Skytterhaugen</td><td>Natur og rekreasjonsområde</td></tr>
<tr><td>GF 5</td><td>Nattmålsveien friområde</td><td>Natur og rekreasjonsområde</td></tr>
<tr><td>GF 6</td><td>Oppslåttveien nærmiljøanlegg</td><td>Sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 7</td><td>Grusbanen</td><td>Sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 8</td><td>Skoleparken- naturpark</td><td>Opparbeidet m/lavo, akeb. mm</td></tr>
<tr><td>GF 9</td><td>Skolekvartalet,</td><td>Sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 10</td><td>Frydenlundparken vest</td><td>Sentralt lekefelt og ballbaner</td></tr>
<tr><td>GF 11</td><td>Rundheia</td><td>Ski- og akebakke.</td></tr>
<tr><td>GF 12</td><td>Bjørklundparken</td><td>Nærmiljøanlegg, Sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 13</td><td>Lamarka Nord- nytt lekefelt</td><td>Del av sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 14</td><td>Natsteinsøyra – nytt lekefelt</td><td>Sentralt lekefelt og park</td></tr>
<tr><td>GF 15</td><td>Lamarka Skole</td><td>Skoleplass og sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 16</td><td>Skjellbakken</td><td>Naturområde,ski, ake m/lys</td></tr>
<tr><td>GF 20</td><td>Strand skole</td><td>Skoleplass. Sentralt lekefelt.</td></tr>
<tr><td>GF 21</td><td>Strand barnehage</td><td></td></tr>
<tr><td>GF 22</td><td>Mayabergveien 1</td><td>Del av sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 23</td><td>Mayabergveien 2</td><td>Del av sentralt lekefelt</td></tr>
<tr><td>GF 24</td><td>Ski- og akebakke</td><td>Naturområde,ski- og akebakke</td></tr>
</table>

B) **Parker- GP**

- Er opparbeidede parker og torg

</td><td>Det sikrer ikke allmenn tilgjengelighet, før det offentlige har ervervet slik rett.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>Bestemmelser</th><th>Beskrivelse/forklaring</th></tr>
<tr><td>

- Parker kan være i offentlig eller privat eie.
- Det tillates enklere og lettere anlegg i forbindelse med parken og torget, som fremmer bruken av området, og som ikke forringer plassdannelsen og byrommet.
- Varelevering kan tillates over torg.

Følgende parker og torg er avsatt i planen:

GP 1	Pavillion parken	Park og kvartalslekeplass
GP 2	Sortland torg	Møteplass, torgsalg, kvartalslekeplass
GP 3	Lykkentreff	Park og kvartalslekeplass
GP 4	Frydenlundparken	Park og kvartalslekeplass
GP 5	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø
GP 6	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø
GP 7	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø
GP 8	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde sjø

C) Turdrag- GT

Er grønne forbindelseslinjer som skal sikre sammenhenger atkomst til marka, sjøen, friområder og parker.

Følgende nye turdrag er avsatt i planen:

GT 1	Selneselva	Turdrag/rekreasjonsområde.
GT 2	Prestelva	Turdrag/grønn korridor

d) Naturområde- GN

Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Det tillates avbøtende tiltak for å ivareta reindriftsnæringen.

</td><td></td></tr>
<tr><td>

4.1.2 Generelle kriterier

a) Eksisterende trær og annen vegetasjon i grøntstrukturen skal i størst mulig grad ivaretas og utnyttes til klimavern og lek.

b) Lekearealene skal i størst mulig grad samordnes med overordnet grønnstruktur for å sikre et sammenhengende vegetasjonsbelte.

c) Hvis grønnstrukturen omdisponeres til annet formål skal det skaffes fullverdig erstatning i nærområdet, se rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.

d) Tilrettelegging: Turområder skal i størst mulig grad være tilrettelagt for flest mulig brukergrupper.

e) Følge områder skal være universelt utformet:
- Lysløypa fra Skibua til Prestelva
- Selnesstien

</td><td>Plan for utforming og opparbeidelse
Kommunen kan be om egen plan for utforming, møblering og opparbeidelse av friområder.</td></tr>
</table>

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

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

4.2 Turløyper, skileikanlegg mm

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

4.3 Sortlandsmarka

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

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

5.1 Generelt om LNF/LNFR

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

6 Sjø, vassdrag og strandsone

6.1 Områder i og langs vassdrag

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

6.2 Områder i og langs sjø

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

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

7 Hensynssoner

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner

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

Sone med særlig hensyn

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

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

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

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

7.2 Sone for båndlegging

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

Vedlegg 1: Reguleringsplaner som skal oppheves

Planens navn	Plan-id	Vedtatt	Merknader
Kvartal begr. Kjøpmannsgt., Rådhusgt., Torggata, Strandgt	1870_1973_ 11	09.08.1973	
Vestmarka Industriområde	1870_1977_ 15	22.12.1977	
Vestmarka Industriområde	1870_1978_ 17	28.08.1978	
Friareal Strandskog	1870_1964_ 21	17.11.1964	
Havneplan Nord – endring 007	1870_1980_ 51	12.06.1980	
Kv. Nordlysvegen, Markvegen, Brekkavegen, Vesterålsgt. endring av 007	1870_1980_ 52	08.07.1980	
Kvartal 10 – ”1-kv.” – Sortland sentrum – endring av 007	1870_1981_ 53	25.03.1981	
Kvartal 3, 4 og 7 ”Reinsneskvartalet”, Sortland sentrum endring av 007	1870_1981_ 55	29.09.1981	
Kvartal 2 – NNS, 5 og del av Kvartal 6,endring av 007 og 005	1870_1984_ 66	08.02.1984	
Kvartal 7, P6 og del av Kvartal 6	1870_1987_ 70	01.10.1987	
Kvartal 14 – Sortland sentrum	1870_1990_ 78	16.06.1990	
Oml. Av Brekkavegens nedre del – endr. Av 052 og 058	1870_1987_ 86	09.04.1987	
Kvartal 19	1870_1988_ 88	24.03.1988	
V2 – ”Steinbruddet” – Sortland tettsted	1870_1989_ 95	02.03.1989	
Kvartal 12, Sortland sentrum	1870_1991_ 101	18.04.1991	
Natsteinsøyra	1870-2002-183		

Nordre Selnesveien 13

Nabolaget Brekka/Selnes - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Husdyreiere**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Bygdehuset Selnes Linje 841, 845, 846, 862	6 min 0.5 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	22 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 26 min

Skoler

Sortland barneskole (1-7 kl.) 299 elever, 20 klasser	23 min 1.9 km
Strand skole (1-7 kl.) 91 elever, 8 klasser	5 min 2.9 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 32 klasser	19 min 1.7 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	21 min 1.9 km
Sortland videregående skole - Filial ...	12 min

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Sortland	6 min
IONITY Sortland	8 min

«Kort vei til det meste. Særlig skole og barnehage. I tillegg er det fine utsiktsforhold som er tilgjengelig fra stuevinduet.»

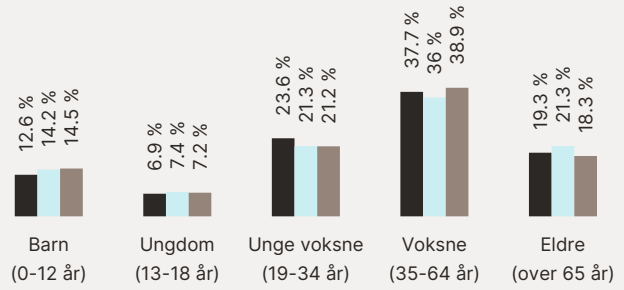
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brekka/Selnes	1 171	610
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nordskogen barnehage (1-5 år) 31 barn	13 min 1.2 km
Granbuska andelsbarnehage (1-5 år) 27 barn	17 min 1.5 km
Vestmarka barnehage (0-5 år) 90 barn	22 min 1.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Sortland PostNord	6 min 0.5 km
Kiwi Havnegata Sortland PostNord	11 min 1 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

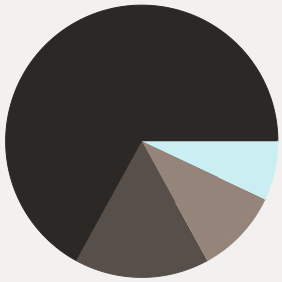
Støynivået
Lite støynivå 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

Sport

Sortland idrettsplass Ballspill, sandvolleyball	21 min 1.8 km	
Vestmarka ballbinge Ballspill	21 min 1.8 km	
Expo Trening	17 min	
Family Sports Club Sortland	20 min	

Boligmasse

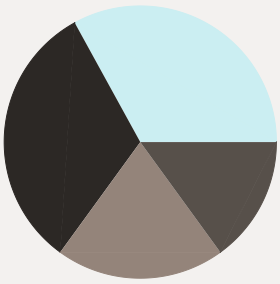


- 67% enebolig
- 7% rekkehus
- 10% blokk
- 16% annet

Varer/Tjenester

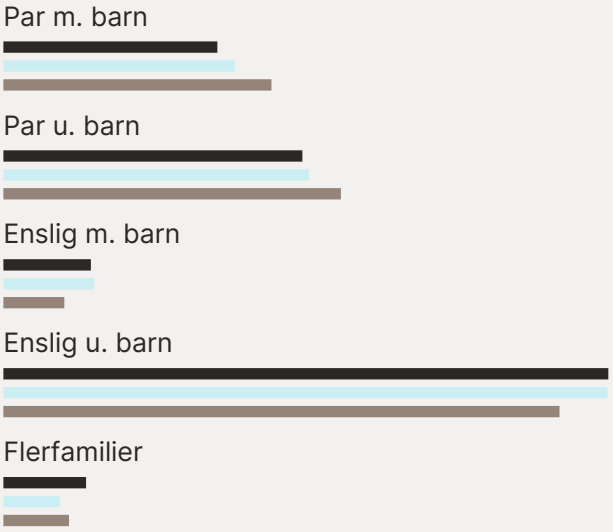
Skibsgården Senter	20 min
Apotek 1 Sortland	22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 32% i barnehagealder
- 33% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 15% 16-18 år

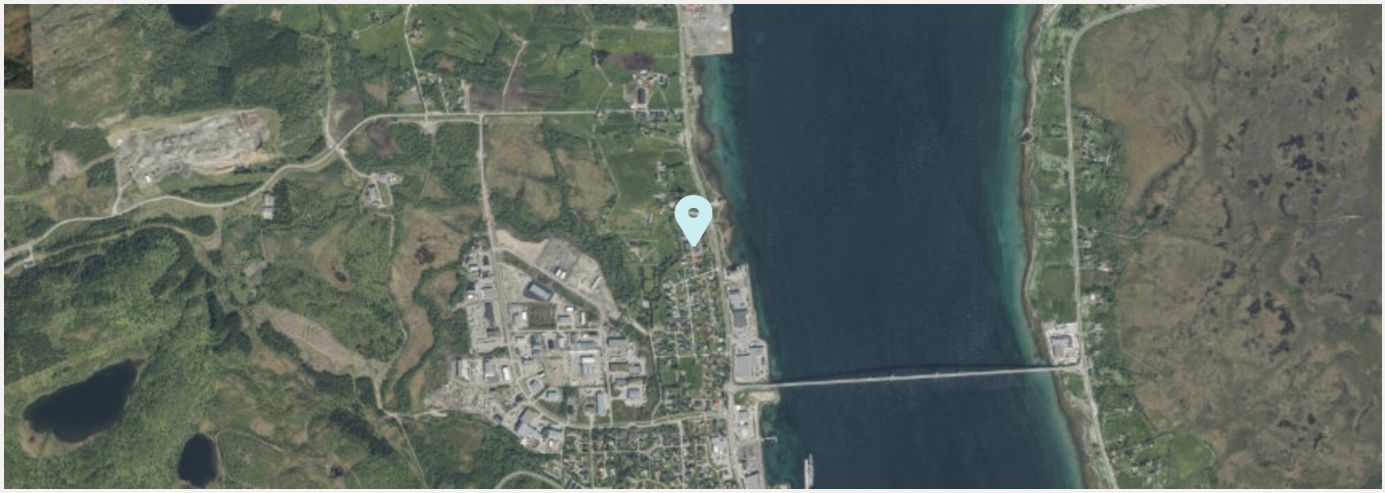
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 2026





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

Nordre Selnesveien 13

Nabolaget Brekka/Selnes - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Husdyreiere**
- **Etablerere**

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

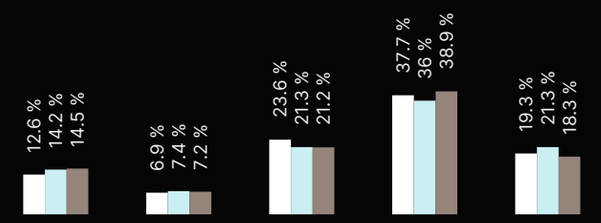
Naboskapet

Høflige 61/100

Offentlig transport

Bygdehuset Selnes Linje 841, 845, 846, 862	6 min 0.5 km
Stokmarknes lufthavn Skagen	22 min
Svolvær lufthavn Helle	1 t 26 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brekka/Selnes	1 171	610
Sortland	5 890	3 146
Norge	5 425 412	2 654 586

Skoler

Sortland barneskole (1-7 kl.) 299 elever, 20 klasser	23 min 1.9 km
Strand skole (1-7 kl.) 91 elever, 8 klasser	5 min 2.9 km
Sortland ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 32 klasser	19 min 1.7 km
Sortland videregående skole 650 elever, 32 klasser	21 min 1.9 km
Sortland videregående skole - Filial ...	12 min

Barnehager

Nordskogen barnehage (1-5 år) 31 barn	13 min 1.2 km
Granbuska andelsbarnehage (1-5 år) 27 barn	17 min 1.5 km
Vestmarka barnehage (0-5 år) 90 barn	22 min 1.9 km

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Sortland	6 min
IONITY Sortland	8 min

Dagligvare

Rema 1000 Sortland PostNord	6 min 0.5 km
Kiwi Havnegata Sortland PostNord	11 min 1 km

«Kort vei til det meste. Særlig skole og barnehage. I tillegg er det fine utsiktsforhold som er tilgjengelig fra stuevinduet.»

Sitat fra en lokalkjent

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 2026