

# Tilstandsrapport

## Selveierleilighet

Spurveveien 4C  
9700 LAKSELV  
Gnr./Bnr.: 17/502  
Porsanger - Porsångu - Porsanki kommune

Rapportdato: 04.06.2026  
Befaringsdato: 01.06.2026  
Referansenummer: 15082857

## Areal

Selveierleilighet  
Bruksareal: 82 m<sup>2</sup> (BRA-i: 77 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 82 m<sup>2</sup> (BRA-i: 77 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)



E-post: [boliginspeksjoner.nord@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.nord@anticimex.no)

Utførende bygningsakkyndig:



Tor-Einar Rydheim Tangen



97677897

# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

## Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



## TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



## TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



## TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



## TG IU Ikke undersøkt

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



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	01.06.2026
Referansenummer	15082857
Meglerforetakets oppdragsnummer	89-26-0089
Hjemmelshaver/selger	Svenn Erik Samuelsen
Bygningssakkyndig inspektør	Tor-Einar Rydheim Tangen
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	04.06.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Spurveveien 4C
Postnummer/sted	9700 LAKSELV
Kommune	5622 - Porsanger - Porsångu - Porsanki
Gnr./Bnr.:	17/502
Seksjonsnr.	3
Tomt	Eiet tomt: 1290 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	2008		

### Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende på Gjestgiveribrinken, Porsanger kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet grus, terrasse på terreng, biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

### Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2008. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med shingel. Entrédør med glassfelte. Døren har i tillegg elektronisk dørlås/kodelås. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

### Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), ildsted plassert i stue og gulvvarme/varmekabler i bad og entre.

### Boligen inneholder

2. etasje: Stue, kjøkken, bad, vaskerom, to soverom, gang, entre og sportsbod. Adkomst til balkong fra kjøkken.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater vegger	9	
		Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	9	
		Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	9	
Våtrom - Vaskerom		Overflater vegger	10	
		Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger	10	
		Ventilasjon	10	
		Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	10	
Kjøkken		Overflate vegg	11	
		Overflate gulv	11	
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	12	Kr 10 000 - 50 000
Andre rom		Overflate gulv	13	
		Innerdører	13	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Ildsteder	14	
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	14	
		Gnagersikring	14	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	15	
Yttertak		Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	15	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	16	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

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

### Skjønnsvurderinger

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



# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	77	5		82	7
	Stue, kjøkken, bad, vaskerom, to soverom, gang og entre	Sportsbod			Balkong
SUM	77	5		82	7
<b>Total bruksareal: 82 m<sup>2</sup></b>					

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.




Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

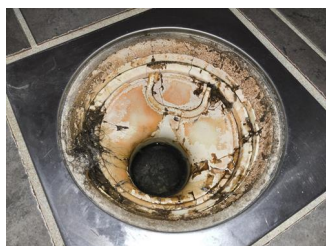
Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 07.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

# Rapport

## Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår.  
Flislagt gulv med gulvvarme.  
Flislagte vegger.  
Takplater i himling.  
Vegghengt servantinnredning.  
Dobbel ovenpåliggende servant med armaturer.  
Speil med overlys og stikkontakt over servant.  
Vegghengt skap ved speil.  
Dusjhjørne med dører.  
Vegghengt dusjarmatur.  
Gulvstående toalett.  
Vannrør av type rør-i-rør og synlige forkrommede rør.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Mekanisk avtrekksvifte i vegg.




 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning
 TG 1	Fallforhold rundt sluk  Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
 TG 2	Overflater vegger  Det er hull etter tidligere innfestinger i bak servant. Hullene er tettet med tettemasse, men det kan ikke verifiseres ved visuell inspeksjon alene om løsningen gir tilstrekkelig fuktsikkerhet. Konsekvens er risiko for utettheter. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.  Mykfuger har i enkelte områder løsnet fra underlaget. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.  Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger  Vannnett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.  Plassering av sluk og avrenningsmuligheter  Sluket er delvis isolert inne i dusjsonen. Konsekvens er at forholdet kan føre til oppdemming av vann ved en eventuell lekkasje. Det vurderes at lekkasjevann som oppstår utenfor dusjsonen likevel vil ledes til sluk før det renner ut av våtrommet. Tiltak er derfor ikke vurdert som nødvendig.  Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført  På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Tettesjiktets tilslutning til sluk -  
Sluk

## Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår.  
Gulvflate belagt med gulvbelegg.  
Baderomsplater på vegger.  
Takplater i himling.  
Vegghengt utslagsvask med armatur.  
Vannrør av type rør-i-rør og kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Naturlig avtrekksventil på vegg.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Fordelerskap for rør-i-rør system.  
Varmtvannsbereder plassert i hjørne.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning
 TG 1	Fallforhold rundt sluk  Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
 TG 2	Overflater vegger  Baderomsplater er montert uten bruk av elastisk fugemasse i underkant av baderomsplater i våtsonen, noe som betyr at monteringen ikke er i henhold til produsentens anvisning. Veggplatene er en del av våtrommets vanntette sjikt, og konsekvensen av manglende bunnlist kan derfor være risiko for redusert fuktsikkerhet for både platene og konstruksjonen bak. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger  Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon  Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført  På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Tettesjiktets tilslutning til sluk -  
Sluk

# Kjøkken

---

Innredning fra byggeår.  
Glatte fronter.  
Benkeplate med laminert overflate.  
Nedfelt kjøkkenskiv med armatur.  
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.  
Integrert stekeovn og platetopp.  
Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.  
Vegghengt ventilator.  
Vannrør av typen rør-i-rør og kobber.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Gulvflater belagt med parkett.  
Plater på veggflater.  
Takplater i himling.



TG 1

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

Overflate himling - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning



TG 2

Overflate vegg


Veggflater bærer preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte mindre skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.

Overflate gulv


Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

## Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall.  
Vannrør med rør-i-rør system og kobber.  
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.  
Vanninntaksrør i plast.  
Synlige avløpsrør i plast.  
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.  
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom.  
Varmtvannsbereder på 200L (fra 2008) plassert på vaskerom.

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

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder

 TG 3 Fordelerskap og fordelerstammer

Det er registrert drypplekkasje fra endeplugg til rør-i-rør-systemets fordeler. Forholdet har medført betydelige rust skader i fordelerskapets konstruksjon. Konsekvens er høy risiko for lekkasje og fukt inne i veggkonstruksjonen. Foreslått straktiltak er utskifting av fordelerskap og ytterligere undersøkelser i konstruksjonen. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for skifting av fordelerskap og ytterligere undersøkelser i veggkonstruksjonen.

Til informasjon:  
Ifølger huseier er forholdet er meldt inn til forsikrings-selskap og er godkjent som en forsikrings-sak og blir utbedret før salg.  
Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000



Fordelerskap og fordelerstammer  
- Drypplekkasje i fordelerskap






Fordelerskap og fordelerstammer  
- Rustskader i fordelerskap

## Andre rom

---

Gulvflater belagt med parkett og fliser.  
Plater på veggflater.  
Takplater i himling.  
Glatte innerdører.  
Naturlig ventilasjon via ventiler.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Overflate himling - Overflate vegg - Ventilasjon
-  TG 1 Annet Deler av etasjen har skråtak som i praksis en lukket konstruksjon, men det er gjort observasjoner av konstruksjonsoppbygningen fra kaldtloft. Disse observasjonene tyder ikke på feil ved oppbygningen. Vurderingen baseres på de delene av konstruksjonen som lot seg visuelt kontrollere.
-  TG 2 Overflate gulv Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornyning av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
- Innerdører Dørbladet på bad, lite soverom og entre kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.





Overflate gulv - Ripe/skade i gulv

## Loft - uinnredet / kaldt loft



---

Uinnredet kaldt loft over deler av boligen.  
Adkomst via takluke og stige.  
Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje.  
Synlige taksperrer.  
Lufteåpninger mellom taksperrer (nedre del av taket).  
Lufteventil i gavlvegg.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Inspeksjonsmulighet - Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk - Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler
-  TG 1 Kontroll av diffusjonssperre Dampsperran ble kontrollert på tilfeldige plasser på loftet, i områder hvor isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Det ble ikke oppdaget åpenbare tegn til avvik eller utettheter. Stikkprøveprinsippet ble benyttet.



## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Elementpipe fra byggeår.  
Peisovn med glassdør i stue.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Skorsteiner inne i boligen
-  TG 2 Ildsteder Peisdør har skadet hendel/defekt hendel. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens kan være redusert mulighet til og åpne å lukke dør ved varme i peis. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.



## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.  
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
2. etasje
-  TG 1 2. etasje Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 13 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.  
Ytterkledning av liggende trekledning.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning
-  TG 2 Overflatebehandling Det er stedvis slitasje på ytterkledningens overflatebehandling. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
- Gnagersikring Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.




Overflatebehandling - Slitt overflatebehandling


## Vinduer og ytterdører

---

Boligen har entrédør med glassfelter og elektrisk kodelås.  
Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår).  
Vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår).

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


Ytterdører og omramming

 TG 2 Vinduer og omramming **Det er liten klaring mellom utvendig listverk og vannbord/beslag under vinduet. Konsekvens er økt risiko for fuktopptak i trevirket, redusert levetid og utfordringer med overflatebehandling/vedlikehold. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.**


## Yttertak

---

Yttertak av saltakskonstruksjon.  
Utvendig tekket med shingel fra byggeår.  
Pipe helkledd i metall.  
Renner og nedløp i metall.

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

Inspeksjonsmulighet - Takkonstruksjon - Tekking (med tilhørende beslag) - Undertak (inkluderer sløyfer, leker og innfestninger) - Takrenner og utvendige nedløp - Snøfangere - Takgjennomføringer (takhatte o.l.) - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Skorsteiner (over tak)

 TG 2 Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende **Vindskier viser begynnende tegn til slitasje og elde. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader, men at vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens/foreslått tiltak er forebyggende tiltak eller lokal reparasjon hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.**




Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Slitasje på vannbord

## Balkonger

---

Utgang fra kjøkken til balkong på 7 m<sup>2</sup>.  
Rekkverkshøyde er målt til 1,00 meter.  
Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre.  
Gulvoverflater er belagt med terrassebord.  
Balkongen har følgende; utebelysning.

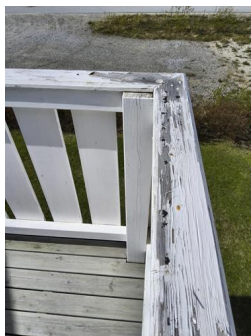
 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Konstruksjon og fundamenter

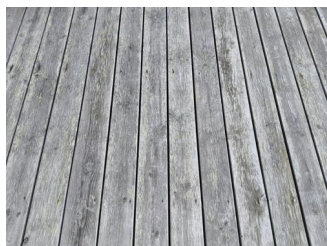
 TG 2

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer

Overflatematerialer på balkongen viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.



Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Slitt overflatebehandling



Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Slitt overflatebehandling

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

## Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

## Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

## Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Eier opplyser at det er utført arbeider på det elektriske anlegget av ufaglærte eller personer uten nødvendige godkjenninger for å kunne gjøre arbeider på faste elektriske installasjoner (Gjelder kun en dimmer på bad). Konsekvens er at forholdet øker sannsynligheten for feil og mangler på anlegget, noe som i verste fall kan føre til brann- og/eller støtfare. Det gjøres oppmerksom på at slike arbeider er ulovlig. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

## Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert på soverom.  
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

## Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

## Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspålitte inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

## Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et branntekniske konsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Boligen mangler godkjent slukkeutstyr. Forholdet påvirker sikkerheten. Det er viktig å sørge for at godkjent slukkeutstyr blir anskaffet så snart som mulig.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspålitte arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

### Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med branntekniske spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

## Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektet etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

### Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

## Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

### Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

## Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

## Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

## Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

## Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

## Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

## Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

## Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

## Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

## Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

## Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

## Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

## Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

## Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

## Gyldighet

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

Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 97677897

# Egenerklæring

Spurveveien 4 C, 9700 LAKSELV

07 May 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Spurveveien 4 C	Spurveveien 4 C	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Gjensidige Forsikring ASA-49, 79395259

## Informasjon om selger

---

Selger

Samuelsen, Sverre Erik

## 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

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i 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 33119689

# Egenerklærings skjema

Name

**Svenn Erik Samuelsen**

Date

**2026-05-07**

Identification



**Svenn Erik Samuelsen**



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Svenn Erik Samuelsen

07/05-2026  
11:50:09

BankID OIDC  
High

# Spurveveien 4C

Nabolaget Lakselv sør - vurdert av 13 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige



## Offentlig transport

🚶 Lakselv skole	10 min	🚶
Linje 249, 250, 251, 252, FLEKS811	1 km	
✈️ Lakselv lufthavn Banak	6 min	🚶

## Skoler

Lakselv barneskole (1-7 kl.)	15 min	🚶
218 elever, 19 klasser	1.4 km	
Lakselv ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min	🚶
99 elever, 10 klasser	1.1 km	
Lakselv videregående skole/Leavnnj...	13 min	🚶
150 elever	1.3 km	

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Lakselv	12 min	🚶
🚗 IONITY Lakselv	13 min	🚶

«Sentrumsnært men samtidig veldig stille og rolig. Kort vei til naturen.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 93/100

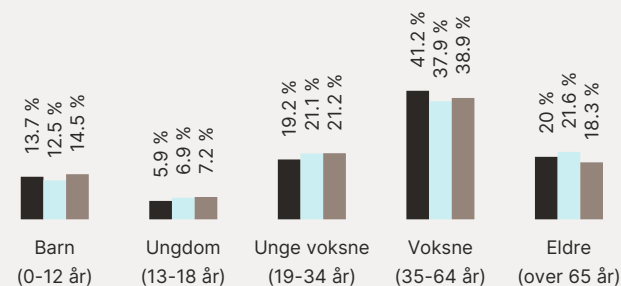


Kvalitet på skolene  
Bra 74/100



Naboskapet  
Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lakselv sør	809	410
Lakselv	2 499	1 356
Norge	5 425 412	2 654 586




## Barnehager


Lakselv barnehage (0-5 år)	11 min	🚶
19 barn	1 km	
Ajanas barnehage (1-5 år)	13 min	🚶
8 barn	1.2 km	
Fagertun barnehage (1-5 år)	18 min	🚶
27 barn	1.7 km	


## Dagligvare


Coop Extra Lakselv	14 min	🚶
Post i butikk	1.3 km	
Rema 1000 Lakselv	15 min	🚶

## Primære transportmidler



-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Gående



 Støynivået  
Lite støynivå 89/100

 Gateparkering  
Lett 87/100

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 86/100

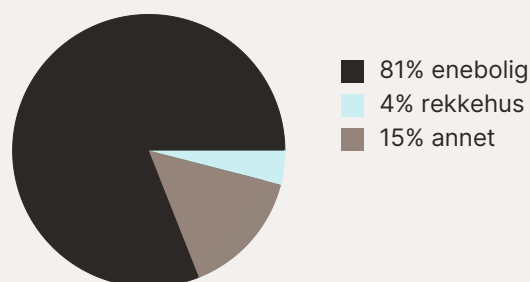
## Sport

 Lakselv sentralidrettsanlegg 7 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.7 km


 Porsangerhallen - fotball kunstgress 1 min   
Fotball 1 km



 Solheim Trim & Fysioterapi 12 min 

## Boligmasse

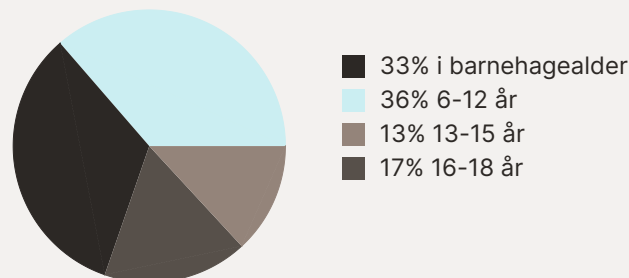


## Varer/Tjenester

 Apotek 1 Lakselv 13 min 

 Lakselv Vinmonopol 15 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn




Enslig u. barn





Flerfamilier



0% 50%

 Lakselv sør

 Lakselv

 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5622 - PORSANGER

Gårdsnummer: 17

Bruksnummer: 502

Festenummer:

Seksjonsnummer: 3

Utskriftsdato/klokkeslett: 11.05.2026 kl. 12:51

Produsert av: Kurt Utsi - 5436

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 25.11.2008  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Sameiebrøk: 1 / 4 i matrikkelenhet 17 / 502  
Formål seksjon: Boligseksjon

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		985267863	SESAM EIENDOM HOLDING AS		Sennagressbakken 20 9700 LAKSELV	1 / 1

### Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		985267863	SESAM EIENDOM HOLDING AS		Sennagressbakken 20 9700 LAKSELV	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	5622 - 17/502		
		Omnummerert fra:	5436 - 17/502		
		Omnummerert til:	5622 - 17/502/0/1		
		Omnummerert fra:	5436 - 17/502/0/1		
		Omnummerert til:	5622 - 17/502/0/2		
		Omnummerert fra:	5436 - 17/502/0/2		
		Omnummerert til:	5622 - 17/502/0/3		
		Omnummerert fra:	5436 - 17/502/0/3		
		Omnummerert til:	5622 - 17/502/0/4		
		Omnummerert fra:	5436 - 17/502/0/4		

**Forretning**  
**Forretningstype**  
**Årsak til feilretting**

**Forretningsdokumentdato**  
**Kommunal saksreferanse**  
**Nettadresse (URL)**  
**Annen referanse**

**Status**

**Tinglysing**

**Endret dato**

**Matrikkelføring**  
**Signatur Dato**

Omnummerering v/kommuneendring  
Omnummerering

01.01.2020

Tinglyst

01.01.2020

smatmynd 01.01.2020

Omnummerert til: 5436 - 17/502  
Omnummerert fra: 2020 - 17/502  
Omnummerert til: 5436 - 17/502/0/1  
Omnummerert fra: 2020 - 17/502/0/1  
Omnummerert til: 5436 - 17/502/0/2  
Omnummerert fra: 2020 - 17/502/0/2  
Omnummerert til: 5436 - 17/502/0/3  
Omnummerert fra: 2020 - 17/502/0/3  
Omnummerert til: 5436 - 17/502/0/4  
Omnummerert fra: 2020 - 17/502/0/4

Seksjonering  
Seksjonering

25.11.2008

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	2020 - 17/502	0
Mottaker	2020 - 17/502/0/3	0

### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

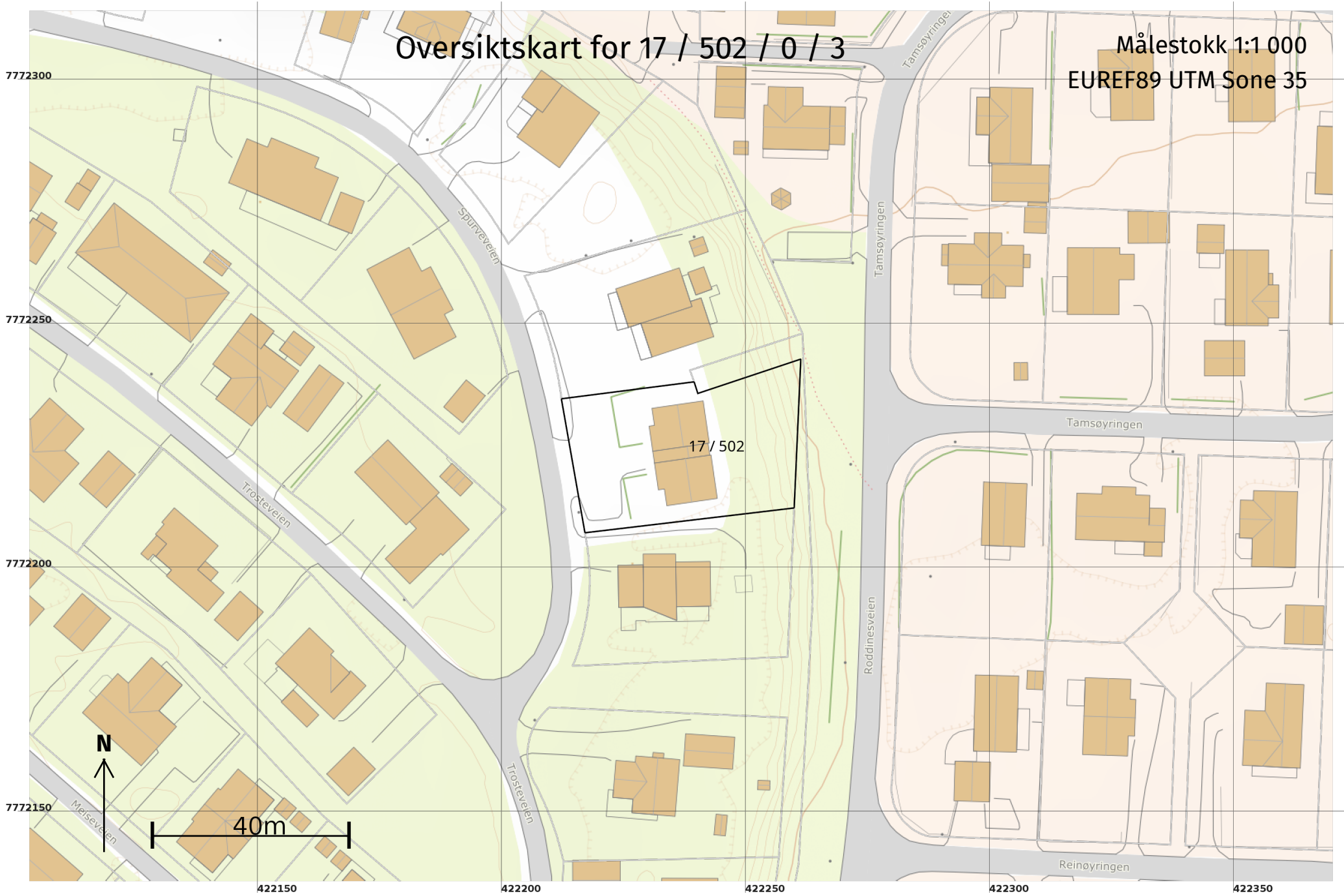
<b>Bygningsnr:</b> 19 289 656	<b>Bebygd areal:</b> 0	<b>Ant. boliger:</b> 4	<b>Datoer</b>
<b>Løpenr:</b>	<b>Bruksareal bolig:</b> 300	<b>Ant. etasjer:</b> 2	<b>Rammetillatelse:</b> 03.06.2008
<b>Repr.punkt:</b> Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35 Nord: 7772225 Øst: 422235	<b>Bruksareal annet:</b> 0	<b>Vannforsyning:</b> Tilkn. off. vannverk	<b>Igangsettingstillatelse:</b> 04.06.2008
<b>Bygningsendringskode:</b>	<b>Bruksareal totalt:</b> 300	<b>Avløp:</b>	<b>Tatt i bruk:</b> 08.12.2008
<b>Bygningstype:</b> Andre småhus m/3 boliger el fl	<b>Bruttoareal bolig:</b> 0	<b>Har heis:</b> Nei	<b>Midlertidig brukstillatelse:</b>
<b>Næringsgruppe:</b> Bolig	<b>Bruttoareal annet:</b> 0		<b>Ferdigattest:</b>
<b>Bygningsstatus:</b> Tatt i bruk	<b>Bruttoareal totalt:</b> 0		
<b>Energikilder:</b> Elektrisitet Biobrensel			
<b>Oppvarming:</b> Elektrisk Annen oppvarming			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt				
H02	2	150	0	150	0	0	0				
H01	2	150	0	150	0	0	0				
<b>Bruksenheter</b>											
Adresse			Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1005 Spurveveien 4 C			H0201	Bolig		75	2	Kjøkken	1	1	17/502/0/3
<b>Kontaktpersoner</b>											
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn		Bruksenhet	Adresse						
Tiltakshaver		EIENDOM INVEST AS									

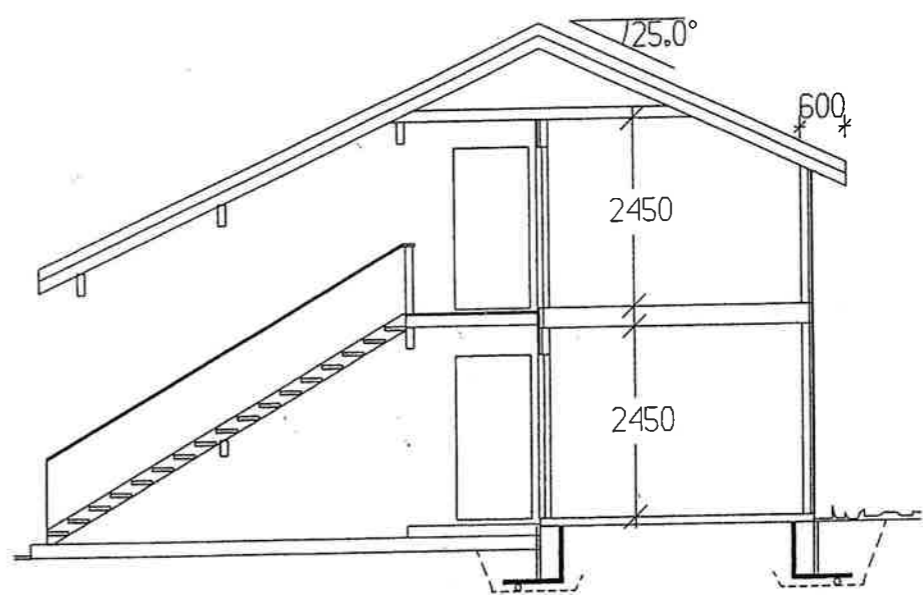
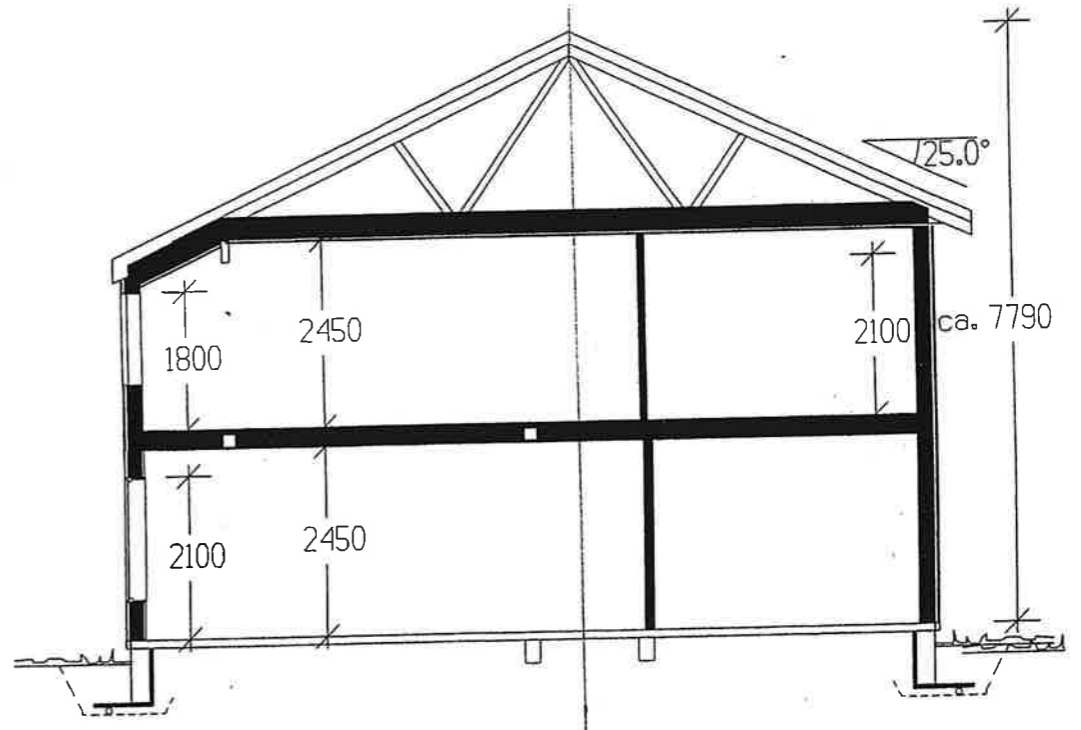
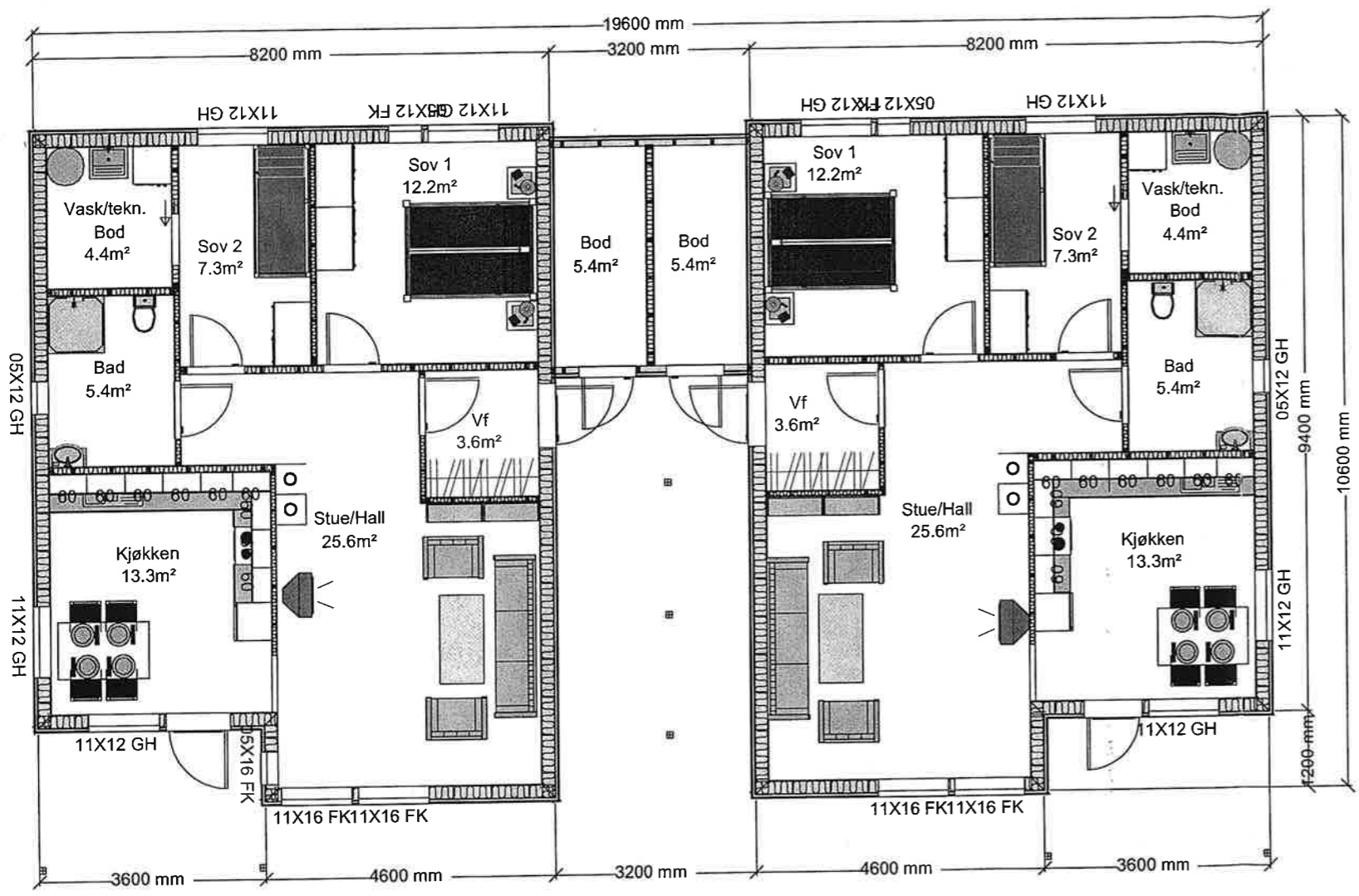
# Oversiktskart for 17 / 502 / 0 / 3

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 35





Grunnkart  
11.05.2026  
Målestokk 1:1000

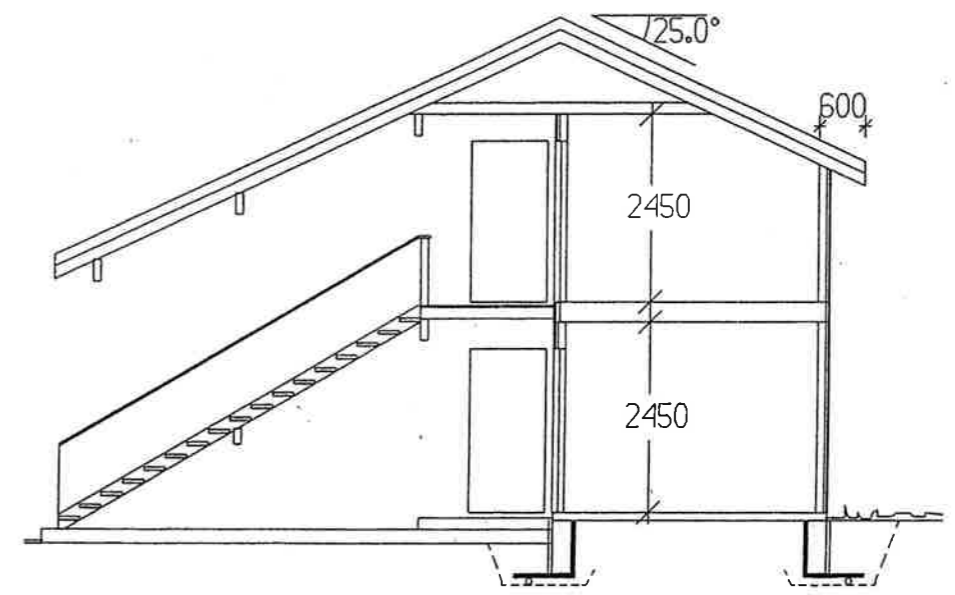
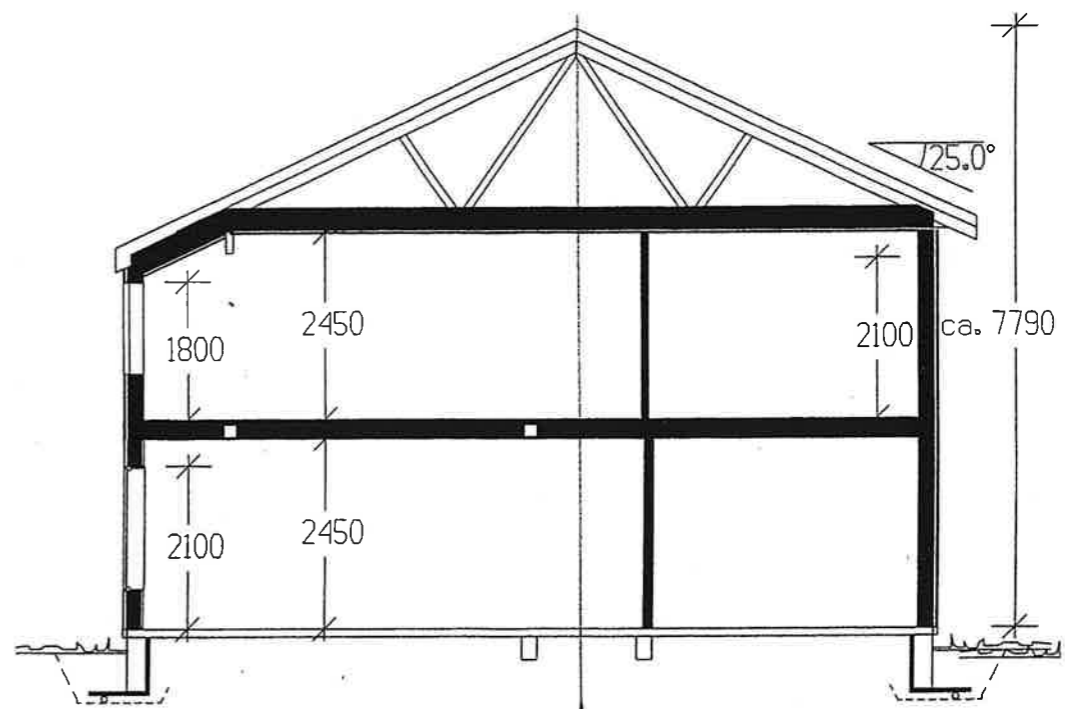
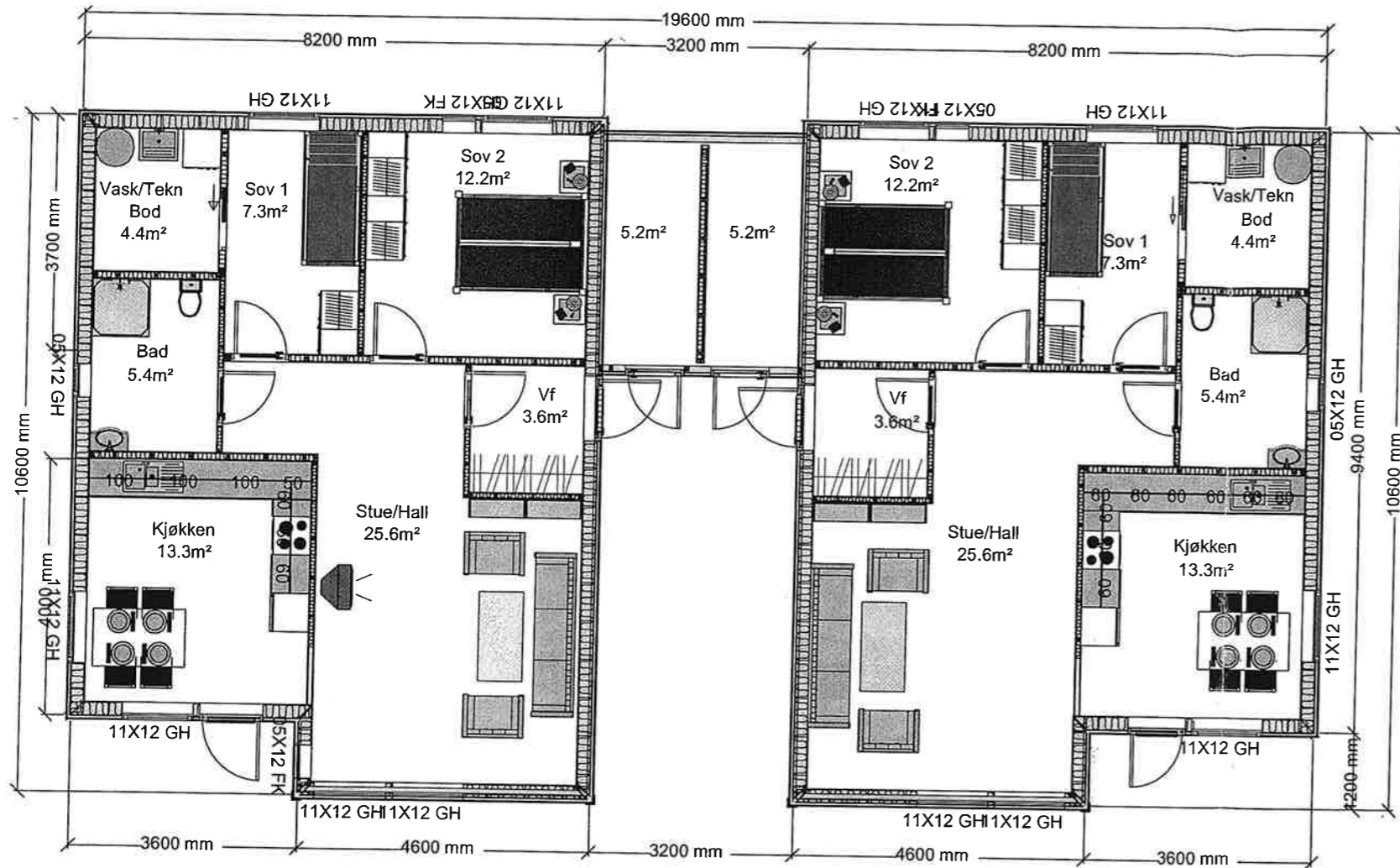


**AREAL PR. LEILIGHET A OG B**  
Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler

Arealer (m²)	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Hovedplan	74,6	x 1,0	74,6	74,6
Utv. bod l. etg.	5,1	x 0,6	3,1	0,0
Sum 1 m²	80		78	75

Bebyggd Areal (BYA) 102.4  
Bolig Areal (BOA) 68.6

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	LAKSELV BYGG AS
27.11.07	HJF		1:100	
LEILIGHET A+B			Erstattet av:	Erstattet av:
			PLANTEGNING 1.ETASJE	
Henvising:		Beregning:		

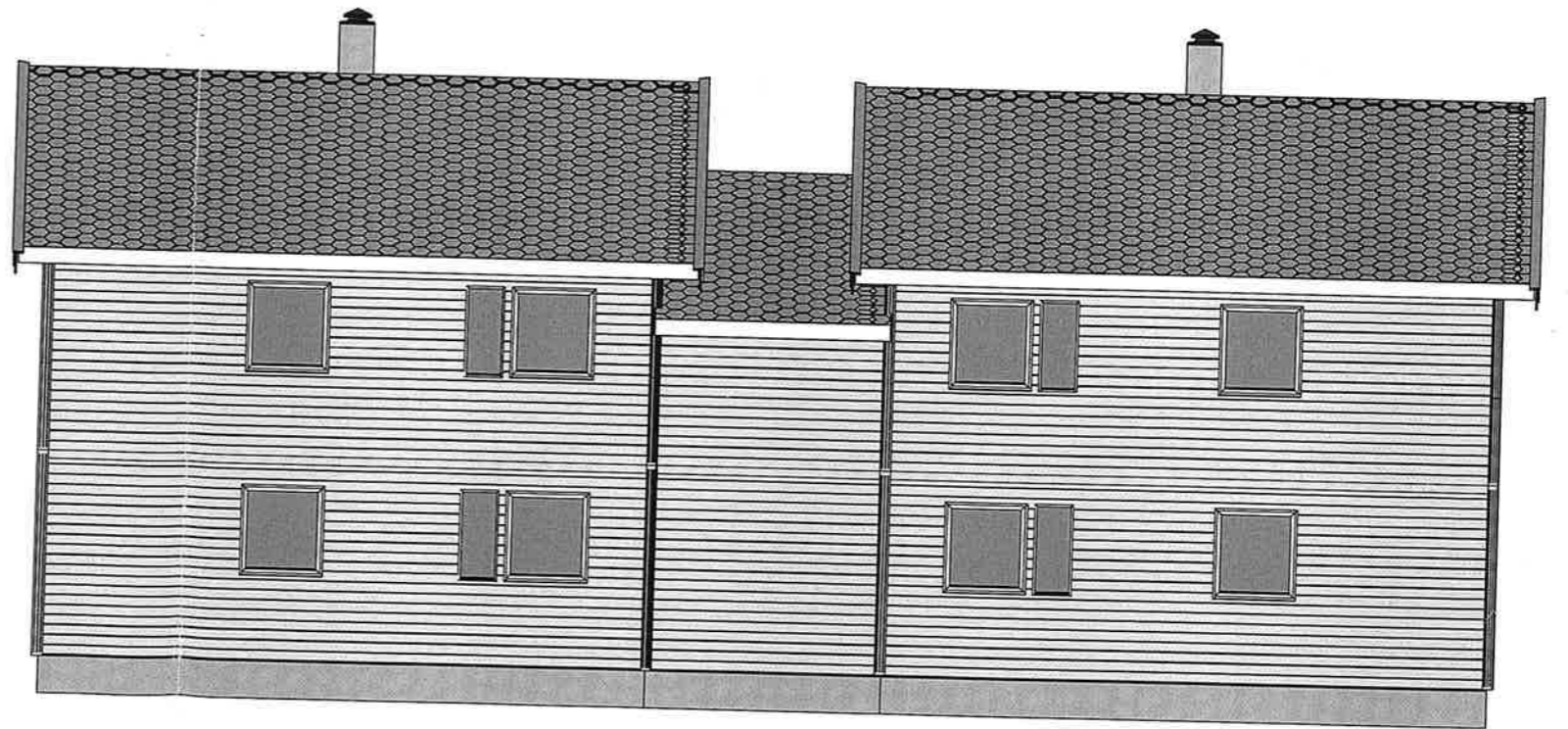
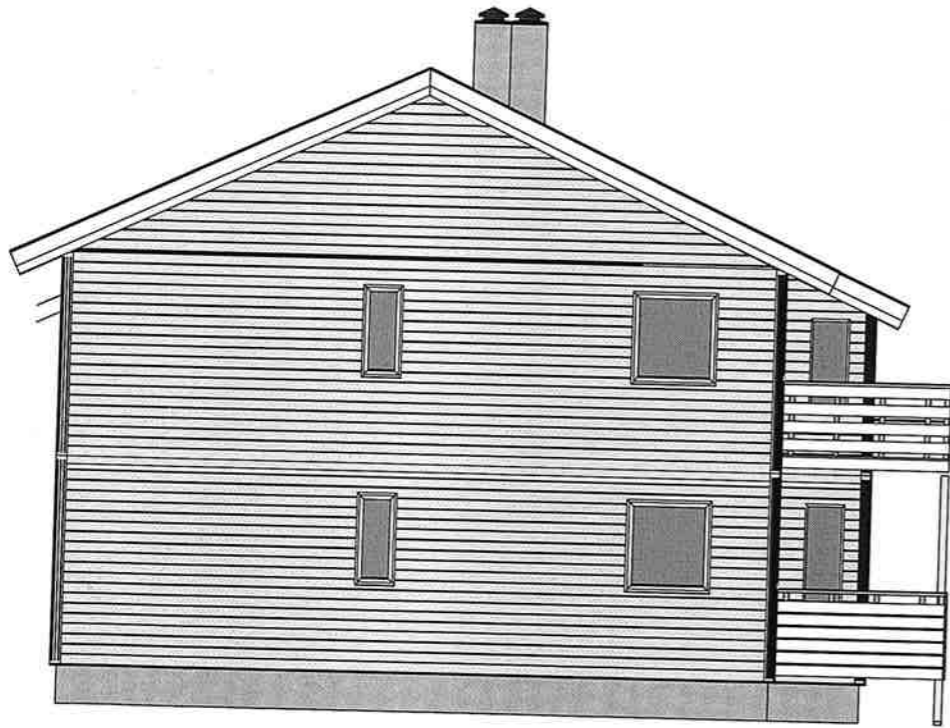
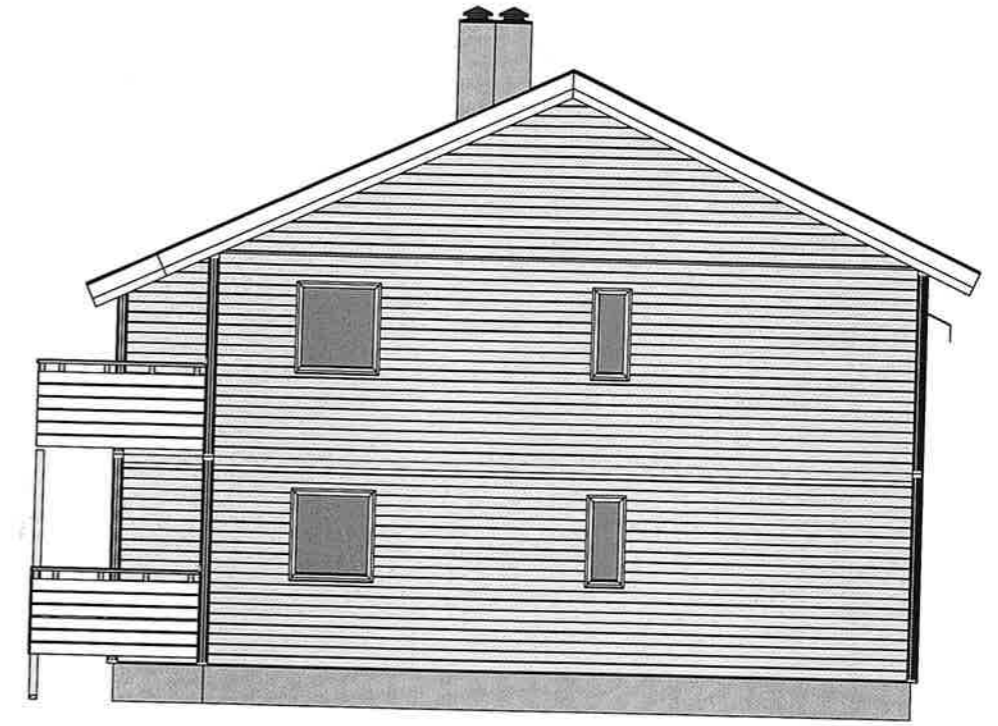


AREAL PR. LEILIGHET C OG D  
Beregninger i hht. NS3940 og Husbankens regler

Areaer (m <sup>2</sup> )	BRA	Fakt.	BA	BRA-K
Hovedplan	74.8	x 1.0	74.8	74.8
Utv. bod 1. etg.	5.1	x 0.6	3.1	0.0
Sum 1 m <sup>2</sup>	80		78	75

Bolig Areal (BOA) 68,9

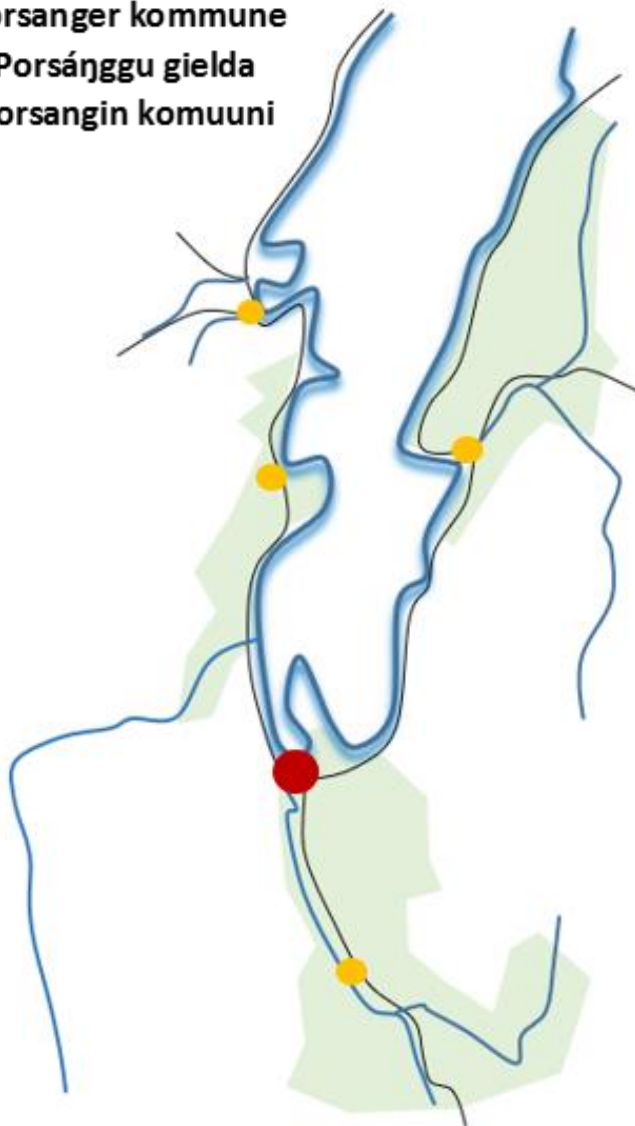
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	LAKSELV BYGG AS	
27.11.07	HJF		1:100		
LEILIGHET C+D				Erstatning for:	Erstattet av:
				PLANTEGNING 2.ETASJE	
Henvisning:		Beregning:			



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	LAKSELV BYGG AS	
27.11.2007	HJF		1:100	Erstatning for:	Erstattet av:
REKKEHUS				FASADER	
Henvisning:		Beregning:			



Porsanger kommune  
Porsáŋgu gielda  
Porsangin komuuni



Kommuneplanens arealdel 2023-2035

## PLANBESTEMMELSER

VEDTATT 28.4.2023

## Innhold

<b>1</b>	<b>Generelle bestemmelser</b>	<b>3</b>
1.0	Formålet med planen	3
1.1	Krav om reguleringsplan jf § 11-9 nr. 1	3
1.2	Innhold i utbyggingsavtaler jf § 11-9 nr. 2	4
1.3	Krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning, avløp, mv. jf 11-9 nr. 3	5
1.4	Rekkefølgekrav jf 11-9 nr. 4	6
1.5	Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav jf 11-9 nr. 5	6
1.6	Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur jf § 11-9 nr. 6	7
1.7	Hensyn til bevaringsverdige bygg og annet kulturmiljø jf 11-9 nr. 7	9
1.8	Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid jf 11-9 nr. 8	10
<b>2</b>	<b>Bebyggelse og anlegg</b>	<b>14</b>
2.1	Boligbebyggelse (B)	14
2.2	Fritidsbebyggelse (FB)	19
2.3	Sentrumsformål (SF)	21
2.4	Offentlig eller privat tjenesteyting (T)	22
2.5	Fritids- og turistformål (FTU)	23
2.6	Råstoffutvinning (RU)	24
2.7	Næringsbebyggelse (NÆ)	25
2.8	Idrettsanlegg (IDR)	27
2.9	Uteoppholdsareal (UTE)	28
2.10	Grav- og urnelunder (GU)	28
2.11	Områder med kombinert bebyggelse (KBA)	28
<b>3</b>	<b>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	<b>30</b>
3.1	Vei (V)	30
3.2	Lufthavn (LHA)	30
3.3	Havn (H)	30
3.4	Parkering (P)	31
<b>4</b>	<b>Grønnstruktur</b>	<b>32</b>
4.1	Blå/grønnstruktur (BG)	32
4.2	Friområde (FRI)	32
4.3	Park (PA)	32
<b>5</b>	<b>Forsvaret</b>	<b>33</b>
5.1	Skyte- og øvingsfelt (FS)	33
5.2	Forlegning/Leir (FF)	33
<b>6</b>	<b>Landbruk-, natur- og friluftsliv, samt reindrift</b>	<b>34</b>
6.1	Generelle bestemmelser for landbruk-, natur- og friluftsliv, samt reindrift (LNFR)	34
6.2	Arealer for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. (LS)	36
6.3	Eiendommer med eksisterende boligbebyggelse avsatt til spredt bebyggelse	39
6.4	Arealer for spredt fritidsbebyggelse (LSF)	40
6.5	Naustbebyggelse	43

<b>7</b>	<b>Bruk og vern av sjø og vassdrag .....</b>	<b>45</b>
7.1	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (BSV).....	45
7.2	Farled (FA) .....	45
7.3	Havneområde i sjø (HOS) .....	45
7.4	Småbåthavn (SH) .....	46
7.5	Fiske (FI).....	46
7.6	Drikkevann (DV).....	47
7.7	Naturområde vann (NO).....	47
7.8	Friluftsområde vann (FV).....	47
<b>8</b>	<b>Bestemmelser til hensynssoner .....</b>	<b>48</b>
8.1	Sikring- støy- og faresoner jf § 11-8 bokstav a .....	48
8.2	Hensynssoner for landbruk mv. jf § 11-8 bokstav c.....	50
8.3	Båndlagte områder jf § 11-8 bokstav d .....	52
8.4	Gjennomføringssoner (H810) jf § 11-8 bokstav e .....	52
8.5	Detaljeringssoner – reguleringsplaner skal gjelde (H910) jf § 11-8 bokstav f .....	52
	<b>Vedlegg.....</b>	<b>53</b>
	A. Planer som fortsatt skal gjelde – uendret	
	B. Planer som fortsatt skal gjelde – delvis	
	C. Planer som oppheves	
	D. Eiendommer som er avsatt til spredt boligbebyggelse uten angitt arealformål i plankart	

# 1 Generelle bestemmelser

## 1.0 Formålet med planen

Kommuneplanens arealdel skal gi Porsanger kommune grunnlag for langsiktig og målrettet arealdisponering og bidra til positiv utvikling av Porsangersamfunnet i tråd med lokalsamfunnets ønsker og behov. Planen skal underbygge og etterkomme kommunens vedtatte arealstrategier med en bærekraftig balansering av arealbruksinteressene.

## 1.1 Krav om reguleringsplan jf § 11-9 nr. 1

### 1.1.1 Områder med krav om reguleringsplan

Før tiltak kan gjennomføres i områder for bebyggelse skal det foreligge reguleringsplan der dette er angitt i bestemmelsene for arealformålet. Eldre reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde jf. Vedlegg B innfrir krav om reguleringsplan.

På eiendommer med eksisterende bebyggelse/anlegg utløser følgende tiltak likevel ikke plankrav:

- vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av eksisterende bebyggelse/anlegg
- fasadeendring
- riving av tiltak
- oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner (nødvendige for bygningens drift)
- plassering av skilt- og reklameinnretninger
- plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg

### 1.1.2 Tiltak som utløser krav om reguleringsplan

Tiltak for etablering av nye virksomheter som omfattes av forurensningsforskriftens vedlegg I og tillatelse til ny støyende virksomhet tillates ikke uten reguleringsplan.

#### Retningslinjer for tiltak som utløser krav om reguleringsplan:

*Krav om reguleringsplan er angitt i plan- og bygningslovens § 12-1. Loven stiller direkte krav om reguleringsplan for alle større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Videre stiller kommuneplanen direkte krav til reguleringsplan for utbyggingsområder som angitt i bestemmelser til arealformålet.*

*I tillegg til de direkte kravene skal kommunen ellers sørge for at det utarbeides reguleringsplan når kommunen finner behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern med hensyn til berørte private og offentlige interesser. Tiltak som omfatter forhold nevnt i bestemmelse 1.8 kan utløse behov for regulering dersom forholdene ikke kan forsvarlig ivaretas gjennom enkeltsaksbehandling.*

## 1.2 Innhold i utbyggingsavtaler jf § 11-9 nr. 2

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der utbygging i henhold til vedtatt plan forutsetter utbygging/oppgradering av offentlig infrastruktur, grøntområder med mer.

Utbyggingsavtalen skal regulere:

- a) Omfang av økonomisk bidrag for gjennomføring av utbygging og valg av gjennomføringsmodell etter anleggsbidragsmodellen, eller justeringsmodellen.
- b) Konkrete løsninger for
  - offentlig veinett, herunder gang- og sykkelbaner, fortau, gatelys m.m.
  - etablering av offentlige friområder
  - Ledninger for vann og avløp, og annen teknisk infrastruktur

Utbyggingsavtalen kan ellers regulere:

- c) Forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av et planvedtak
- d) Antallet boliger og største og minste boligstørrelse i et område
- e) Krav om universell utforming, eller andre saklige krav til utforming der det er hensiktsmessig
- f) At kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene
- g) Organisering av velforeninger og lignende for privat drift og vedlikehold av uteområder
- h) Utbyggingstakt og rekkefølge
- i) Overdragelse, kjøp og makeskifte av grunnareal

Porsanger kommune kan ta i bruk både justeringsmodellen og anleggsbidragsmodellen for håndtering av MVA på teknisk infrastruktur i forbindelse med utbyggingsavtaler etter Plan- og bygningslovens kapittel 17.

Bruk av anleggsbidragsmodellen forutsetter at det oppnås tilfredsstillende avtale med utbygger hvor følgende hovedprinsipp skal gjelde:

1. Administrative utgifter dekkes av privat utbygger.
2. Privat utbygger stiller sikkerhet for tiltakene som skal gjennomføres.
3. Eiendomsrett og eventuell bruksrett for alle areal som er regulert til offentlige formål, og som er omfattet av avtalen overføres til kommunen før oppstart.
4. Regelverk for gjennomføring av offentlige anskaffelser følges.

### 1.3 Krav til nærmere angitte løsninger for vannforsyning, avløp, mv. jf 11-9 nr. 3

#### 1.3.1 Vannforsyning og tilknytning til offentlig vannforsyning

All ny bebyggelse i områder for konsentrert bolig- og næringsbebyggelse skal knyttes til offentlig vannforsyning så langt annet ikke er fastsatt i reguleringsplan for området. Bestemmelsen gjelder også ved utvidet bruk av eksisterende byggverk som ved opprettelse av ny boenhet, eller vesentlig utvidelse av tidligere drift jf plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav d.

For annen konsentrert bebyggelse og spredt bebyggelse gjelder tilknytningsplikt jf plan- og bygningslovens § 27-1.

#### 1.3.2 Avløpsanlegg og tilknytning til offentlig avløpsanlegg

All ny bebyggelse i områder for konsentrert bolig- og næringsbebyggelse skal knyttes til offentlig avløpsanlegg så langt annet ikke er fastsatt i reguleringsplan for området. Bestemmelsen gjelder også ved utvidet bruk av eksisterende byggverk som ved opprettelse av ny boenhet, eller vesentlig utvidelse av tidligere drift jf plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav d.

For annen konsentrert bebyggelse og spredt bebyggelse gjelder tilknytningsplikt jf plan- og bygningslovens § 27-2.

#### 1.3.3 Opparbeidelse av private atkomstveier

Nye private atkomstveier med tilknytning til 3-12 boliger skal ha minimum veibredde på 3 meter.

Nye private atkomstveier med tilknytning til mer enn 12 boliger skal utformes iht. krav til offentlig atkomstvei.

#### 1.3.4 Utforming av avkjørsler til kommunal vei

For eiendom for bebyggelse som grenser til offentlig vei tillates kun én avkjørsel der annet ikke er angitt i reguleringsplan. Ved opparbeidelse av direkte avkjørsel fra kommunal vei til tilgrensende eiendom for bebyggelse skal avkjørselen ikke overstige 10 meter bredde ved veikant der annet ikke er angitt i reguleringsplan.

#### 1.3.5 Håndtering av overvann

Overvann skal tas hånd om lokalt og åpent der annet ikke er tillatt i reguleringsplan. Eksisterende bekkeløp skal holdes åpne. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

#### Retningslinjer for flomveier og lukkede bekker:

*Kommunen kan utarbeide eget temakart for flomsoner, erosjon, flomveier, forsenkninger og stormflo som skal legges til grunn i plan- og byggesaker.*

*Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner (nr.2/2011, siste revisjon).*

## 1.4 Rekkefølgekrav jf 11-9 nr. 4

### Retningslinjer for krav om atkomst og teknisk infrastruktur:

Jf plan- og bygningsloven kapittel 27 gis det ikke tillatelse til tiltak før nødvendig vannforsyning, avløp og atkomst er sikret. For bygg med kjøreatkomst må det foreligge avkjørselstillatelse etter vegloven. For bebyggelse som medfører ny, eller vesentlig utvidet bruk av eksisterende avkjørsel må det foreligge tillatelse fra vegmyndighet før byggetillatelse kan gis.

## 1.5 Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav jf 11-9 nr. 5

### 1.5.1 Byggegrenser mot vei

Generell byggegrense etter vegloven § 29 på 50 meter langs riks- og fylkesvei, 15 meter langs kommunal vei og gang- og sykkelvei gjelder ikke der egen byggegrense er angitt i kommuneplankartet, eller i reguleringsplan. Innenfor byggegrensen er det forbud mot bygge- og anleggstiltak så lenge det ikke foreligger særskilt tillatelse etter vegloven.

### Retningslinjer for byggegrenser mot riks- og fylkesvei:

Byggegrensen regnes fra senterlinje av veien. Nye bygg og anlegg nærmere veien enn byggegrensen krever tillatelse fra vegmyndigheten etter vegloven.

Byggegrensen skal ivareta hensynet til trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs veien. Byggegrenser langs kommunale veier med konsentrert utbygging skal også ivareta hensynet til byggeskikk i området.

Dersom vilkårene for dispensasjon er til stede, kan kommunen gi unntak fra byggegrensen langs kommunal vei så lenge tiltaket ikke medfører:

- hinder av frisikt,
- ulemper for drift og utbygging av kommunal vei (snørydding, fremtidige utbedringer som fortau/gang- og sykkelvei mv), eller
- brudd på et etablert, eller fastsatt framtidig byggeskikk langs veien.

Statens vegvesen eller fylkeskommunen kan gi dispensasjon fra byggegrense langs hhv riksveier eller fylkesveier. Søknad sendes direkte til vegvesenet/fylkeskommunen. Innvilget dispensasjon legges ved søknad om tillatelse til tiltak.

### 1.5.2 Krav om universell utforming

Universell utforming skal særlig vektlegges i Lakselv sentrum og ved opparbeidelse av uteområder for allmennheten som turveier mv. nær boligområder.

### Retningslinjer universell utforming:

Kommunen benytter blant annet Statens byggt tekniske etat og Husbanken sin veileder «Bygg for alle - Temaveiledning - Universell utforming av byggverk og uteområder» ved vurdering av krav til universell utforming.

### 1.5.3 Krav til opparbeidelse av parkering

Der annet ikke er bestemt i reguleringsplan skal nødvendige parkeringsplasser anlegges på egen eiendom. Kommunen kan utarbeide egne retningslinjer for parkering.

## 1.6 Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur jf § 11-9 nr. 6

### 1.6.1 Byggeforbud mot sjø

Generelt byggeforbud mot sjø iht pbl § 1-8 gjelder der annet ikke er angitt. Byggeforbud mot sjøen jf § 1-8 gjelder ikke i områder der egen grense for byggeforbud er angitt i plankartet. Byggeforbudet gjelder heller ikke for tiltak i tråd med bestemmelsesområder for naust.

#### Retningslinjer for byggeforbud mot sjø

Dersom vilkårene for dispensasjon er til stede kan kommunen også tillate nye frittliggende tiltak som garasjer, uthus mv. tilknyttet eksisterende bebyggelse. Kommunen er positiv til tiltak på eksisterende bebyggelse som er i tråd med bestemmelser for arealformålet, så lenge tiltakene ikke omfatter inngrep nærmere sjøen enn eksisterende tiltak, eller der hensynene bak byggeforbudet ikke er tilsidesatt.

### 1.6.2 Forbud mot tiltak inntil 100 meter langs vassdrag jf § 11-11 nr. 5

Langs verna vassdrag gjelder generelt byggeforbud langs vassdraget som angitt i Tabell 1.

For Olderfjordelva gjelder generelt byggeforbud på 50 meter fra vassdraget. Langs alle øvrige mindre elver, bekker og andre vannveier gjelder generelt byggeforbud nærmere enn 20 meter fra vassdraget.

Generelt byggeforbud langs vassdrag gjelder for alle bygge- og anleggstiltak med unntak av områder der det er angitt egen byggeforbudsgrense i kommuneplankartet eller i reguleringsplan. Grense for vassdrag angis av vannressursloven § 2.

Tabell 1 Byggeforbud langs verna vassdrag

Elv	Klasse	Sone	Byggeforbud
Billefjordelva	2	fra utløp i sjø til omlag Gottejohkas utløp i Billefjordelva	50 m
	3	fra Gottejohkas utløp til Gorbovuonjávri	100 m
Brennelva	2	fra utløp i sjø til Alggasvuovdi	50 m
	3	fra Alggasvuovdi til Rohci	100 m
Børselva	2	fra utløp i sjø til Silfarfossen	50 m
	3	fra Silfarfossen til Bissujávri	100 m
Lakselva	1	fra utløp i sjø til Holmen bru	25 m
	2	fra Holmen bru til Klemetstad og fra og med Nedrevann til og med Gaggavann	50 m
	3	fra Klemetstad til utløpet i Nedrevann og fra Luostejojkas utløp i Gaggavann til utløpet i Guollejohka	100 m
Smørfjordelva	2	fra utløp i sjø til og med Smørfjordvannet	50 m
Stabburselva	2	fra utløp i sjø til Lombola	50 m
	3	fra Lombola til og med Nedre Stabbursdalsvann	100 m

#### Retningslinje for byggeforbud mot vassdrag

Verna vassdrag klasse 1 omfatter vassdragsbelte i og ved byer og tettsteder, som har eller kan få stor betydning for friluftsliv. Klasse 2 omfatter vassdragsbelte med moderate inngrep i selve vannstrengen, og hvor nærområdene består av utmark, skogbruksområder og jordbruksområder med spredt bebyggelse. Klasse 3 omfatter vassdragsbelte som er lite berørt av moderne menneskelig aktivitet, og som derfor har stor opplevelsesverdi og vitenskapelig verdi.

### 1.6.3 Krav om gode visuelle kvaliteter

Porsanger kommune kan utarbeide egne retningslinjer for byggeskikk og estetikk. Ved vedtak om nye retningslinjer skal disse legges til grunn for utforming av tiltak og planer.

Gode visuelle kvaliteter skal vektlegges særskilt ved vurderinger etter plan- og bygningslovens § 29-2 i følgende områder:

- Sentrum i Lakselv
- Bebyggelse nær hovedfartsårer i grender og tettstedsbebyggelse:
  - E6 innenfor Lakselv tettsted, Olderfjord, Billefjord, Stabbursnes,
  - Rv 98 og Fv 8060 ved Børselv

Gode visuelle kvaliteter skal vektlegges særskilt ved vurderinger etter plan- og bygningslovens § 29-2 for følgende type tiltak:

- Bygg med særlig samfunns viktig funksjon og som omfatter bygg for publikum som rådhus, politistasjon, brannstasjon, kirker, og andre viktige institusjoner.
- Særlig viktige veianlegg som E6 gjennom Lakselv sentrum og bruer over store vassdrag.

#### Retningslinjer for estetikk

*Miljøverndepartementets og Kommunal- og arbeidsdepartementets veileder T-1179 Estetikk i plan- og byggesaker og Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) sin veiledning om god byggeskikk og estetikk legges til grunn. Byggeskikksirkelen fra Sintef Byggforsk benyttes ved vurdering av visuelle kvaliteter.*

### 1.6.4 Krav om å ivareta stedlig byggeskikk

I uregulerte områder med eksisterende konsentrert bebyggelse skal ny bebyggelse gis en plassering og utforming med hensyn til orientering, størrelse, form, materialer, farger og lignende som harmonerer med den eksisterende bebyggelsen i området.

### 1.6.5 Landskapstilpasning

Tiltak skal underordne seg naturlandskapet, kulturlandskapet og bygde omgivelser på en slik måte at det ikke bryter landskapsprofiler eller kommer i konflikt/konkurranseløsning med markerte trekk i landskapet og eksisterende bygde omgivelser. Valg av tomter og plassering av bygninger skal tilpasses landskap og terrengformasjonene.

### 1.6.6 Krav om særskilt godkjenning av høye tiltak ved Lakselv lufthavn

Bygg, massedeponi, snødeponi eller andre anlegg som vil få en høyde over rullebanen som er større enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse med 2 km (basert på terskelhøyde), må forelegges Avinor for eventuell godkjenning. Dersom tiltaket ligger på terreng som er lavere enn rullebanen, skal tiltaket forelegges Avinor dersom det i seg selv er høyere enn 1/35-del av avstanden vinkelrett til rullebanens senterlinje eller dennes forlengelse.

#### Retningslinjer for høye tiltak ved Lakselv lufthavn:

*Høye tiltak ved rullebanen kan skape konsekvenser for turbulensforhold ved Lakselv lufthavn. Avinor vil kostnadsfritt gjøre en forenklet vurdering av mulige turbulenseffekter tiltaket kan ha på operasjoner med luftfartøy. Dersom Avinor finner at det er nødvendig med en mer detaljert turbulensanalyse, må tiltakshaver besørge og bekoste slik analyse fra anerkjent leverandør. Dersom Avinor ikke godkjenner tiltaket, kan tiltakshaver påklage/anke beslutningen til Luftfartstilsynet. Klagen/anken skal sendes via Avinor for kommentar.*

#### **1.6.7 Lys nær Lakselv lufthavn**

For å hindre farlig eller villedende belysning ved Lakselv lufthavn skal Avinor høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

#### **1.6.8 Forbud mot skjerming av hinderlys, sirklingslys og ledelys**

Hinderlys, sirklingslys og ledelys skal ikke skjermes av vegetasjon. Nødvendig fjerning av vegetasjon kan bli gjennomført av Avinor.

#### **1.6.9 Forebyggende tiltak mot «birdstrik» ved Lakselv lufthavn**

Faren for «birdstrik» må vurderes for reguleringsplaner nær Lakselv lufthavn. Ny infrastruktur og endringer i landarealer som kommer i berøring / ligger i nærheten av inn- og utflyging samt etablerte soner for nødprosedyrer må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking.

### **1.7 Hensyn til bevaringsverdige bygg og annet kulturmiljø jf 11-9 nr. 7**

#### **1.7.1 Hensynet til undersøkelsesplikten etter kulturminneloven**

Ingen nye områder for bebyggelse i planen inkludert områder for ny spredt bebyggelse er endelig avklart med tanke på fredete kulturminner dersom dette ikke framgår eksplisitt. For hvert område og i hver enkelt sak må tiltaket forelegges kulturminnemyndighetene for vurdering om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres.

Områder som reguleres skal oppfylle undersøkelsesplikten i kulturminneloven § 9. Område som reguleres skal være vurdert/registrert før reguleringsplan kan vedtas i kommunestyret. Automatisk fredete kulturminner og kulturmiljø skal reguleres til hensynssone – båndlegging.

#### **1.7.2 Tiltak på fredete, eller bevaringsverdige bygg**

Tiltak (rivning, bruksendring, fasadeendring, tilbygg, påbygg, inngrep i grunnen med mer, jf. pbl §§ 20-1, 20-2 og 20-3) som berører fredet eller bevaringsverdig kulturminne skal oversendes kulturminnemyndigheten for uttalelse, eventuelt for godkjenning dersom kulturminnet er fredet etter kulturminneloven § 4.

#### Retningslinje for tiltak på fredete, eller bevaringsverdige bygg

*Ved søknad om tiltak på bygg som etter kommunens vurdering kan være bevaringsverdig kan kommunen nedlegge midlertidig bygge- og deleforbud, jf. pbl. § 13-1, inntil en endelig avgjørelse om vern etter kulturminneloven eller etter plan- og bygningsloven er avgjort.*

#### **1.7.3 Krav til utforming av tiltak i områder med verdifullt kulturmiljø**

For alle nye tiltak innenfor områder med verdifullt kulturmiljø skal nye tiltak utformes slik at kulturmiljøverdien ikke forringes. God estetisk utforming skal vektlegges særskilt. Berørt kulturminnemyndighet skal få anledning til å uttale seg til alle søknadspliktige tiltak.

#### Retningslinjer for bevaringsverdige bygg og annet kulturmiljø:

*Ved vurdering skal det legges vekt på bygningens representativitet, autentisitet, arkitektoniske verdi, identitetsverdi og sammenheng med kultur- eller naturmiljø. Kommunen vil utarbeide en egen kulturminneplan hvor bevaringsverdige bygg skal beskrives. Følgende bygg vurderes særskilt:*

- a) Eldre bygg i Lakselv sentrum med særlig historisk verdi
- b) Spesielle verneverdige anlegg
  - Forsvarsanlegg ødelagt som en del av strategien Brent jord.
- c) Gjenreisingsbyggtypen som det generelt er få igjen av
  - Gjenreisingsprovisorier
  - Uthusbygg av alle typer
  - Nissenbrakker
- d) Gjenreisingsbyggtypen som er særlige for Porsanger og spesielle i landssammenheng
  - Bygg av oppskjærte drivstofftønner/oljetønner
  - Bygg av flyplassplank
- e) Rester etter tysk aktivitet fra 2. verdenskrig
  - Otermoen, Lyngbakken, kystfort Veineset
- f) Bygg innenfor UKL med kulturhistorisk bygningsmiljø

## 1.8 Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid jf 11-9 nr. 8

### 1.8.1 Kvikkleire og ustabil grunn

Ved planlegging av nye bygge- og anleggstiltak skal det i forbindelse med reguleringsplan gjennomføres nødvendig kartlegging av grunnforholdene. Fare for kvikkleireskred og stabilitet i grunn skal utredes og dokumenteres. Ved funn av kvikkleire eller andre jordarter med sprøbruddegenskaper skal områdestabilitet vurderes.

#### Retningslinjer for kvikkleire og stabil byggegrunn:

NVE sin «veileder for «Sikkerhet mot kvikkleireskred» og «retningslinjer for Flaum- og skredfare i arealplaner» legges til grunn for kommunens vurdering av krav til sikkerhet og dokumentasjon. NGU sitt kartlag "Mulighet for marin leire" er avsatt som faresone kvikkleire i plankartet, og følger planen som et vedlagt temakart.

### 1.8.2 Ras og skredfare

I aktsomhetsområder for ras- og skredfare skal aktuell rasfare utredes og avbøtende tiltak vurderes. Trygg byggegrunn jf § 28-1 skal i nødvendig grad dokumenteres i forbindelse med reguleringsplan.

#### Retningslinjer for faresoner ras og skred:

NVE sin «veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng» og «retningslinjer for Flaum- og skredfare i arealplaner» legges til grunn for kommunens vurdering av krav til sikkerhet og dokumentasjon. Unntak kan f.eks. gjelde tiltak i snøskredområder som gjennomføres om sommeren.

### 1.8.3 Flomfare og erosjon

Innenfor hensynssone for flom skal flomfare og fare for erosjon utredes i forbindelse med reguleringsplan. Trygg byggegrunn jf § 28-1 skal i nødvendig grad dokumenteres i forbindelse med reguleringsplan og faresoner skal innarbeides i reguleringsplan.

#### Retningslinje:

NVE sine aktsomhetskart er avsatt som faresone flom i plankartet, og følger planen som et vedlagt temakart. NVE sine aktuelle veiledere for håndtering av flom og erosjon i arealplaner legges til grunn.

#### **1.8.4 Stormflo og havnivåstigning**

For reguleringsplaner som legger til rette for ny bebyggelse under kote 3,0 moh skal fare for stormflo og havnivåstigning utredes i tråd med gjeldende veiledere. Nødvendige sikringstiltak skal innarbeides i reguleringsplan. Reguleringsplan skal avklare eventuelle krav om heving av byggegrunn, krav om nedre byggehøyde og krav om dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet mot bølgepåvirkning og vanninntrenging.

##### Retningslinjer

*DSB sin veileder for Havnivåstigning og stormflo legges til grunn.*

#### **1.8.5 Trafikksikkerhet**

I forbindelse med reguleringsplaner skal det gjøres en vurdering av trafikksikkerhet med hensyn til både fotgjengere, syklistene og kjørende. Trafikksikkerhet skal vurderes for planområdet internt og hvordan tiltaket påvirker trafikksikkerheten i omkringliggende områder. For planer som åpner for ny boligbebyggelse skal trygg skolevei vurderes.

##### Retningslinje for trafikksikkerhet

*Statens vegvesens veiledere og trafikknormaler legges til grunn sammen med kommunens egen trafikksikkerhetsplan.*

#### **1.8.6 Støy**

For reguleringsplaner som åpner for tiltak som kan medføre økt støy på omkringliggende støyfølsom bebyggelse eller viktige naturområder skal det gjennomføres støyberegninger og avbøtende tiltak skal utredes.

For reguleringsplaner som åpner for anleggelse av nytt støyfølsomt tiltak på eiendom som grenser til hovedvei med ÅDT over 1000 skal det gjennomføres tilfredsstillende støyutredning og vurdering av avbøtende tiltak tilsvarende som for støysone H220\_1. Tiltak for skjerming av utendørs oppholdsareal skal også vurderes.

##### Retningslinjer for etablering av ny støyende virksomhet:

*Miljødirektoratets veileder om behandling av støy i arealplanlegging M-2061 legges til grunn.*

#### **1.8.7 Forurensning i form av utslipp til luft, vann eller i grunnen**

I forbindelse med reguleringsplan skal det gjennomføres en vurdering av risiko for forurensning i grunn. For områder der det er mistanke om forurensning i grunn skal det gjennomføres nødvendige grunnundersøkelser i forbindelse med reguleringsplanen.

For planer som åpner for virksomhet som er omfattet av forurensningsforskriftens vedlegg I skal konsekvenser og avbøtende tiltak utredes.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner som omfatter tiltak som medfører nye utslipp i områder med nærliggende spredt bebyggelse skal private drikkevannskilder kartlegges innenfor influensområde.

##### Retningslinjer for etablering av ny støyende virksomhet:

*Miljødirektoratets veileder til luftkvalitet i arealplanlegging T1520 og veileder om forurenset grunn i arealplaner legges til grunn. Temaveileder fra Folkehelseinstituttet «Drikkevann i spredt bebyggelse og på hytta» legges til grunn for nye tiltak i områder med spredt bebyggelse.*

### **1.8.8 Universell utforming**

I alle reguleringsplaner skal behovet for universell utforming av offentlige plasser og fellesarealer vurderes.

#### Retningslinjer for universell utforming:

*Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder om universell utforming i planlegging legges til grunn.*

### **1.8.9 Barn og unges interesser**

I planer som berører barns interesser skal det vurderes hvordan planen tilrettelegger for gode oppvekstvilkår for barn og unge.

#### Retningslinjer for barn og unges interesser:

*Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder om barn og unge i plan- og byggesak legges til grunn.*

### **1.8.10 Byggeskikk og estetikk**

Ved regulering av nye områder for konsentrert bebyggelse skal det fastsettes konkrete føringer for arkitektonisk utforming av tiltak som skal sikre et godt samspill mellom bebyggelsen. Grad av kontrast som tillates skal beskrives. For områder hvor estetikk skal vektlegges særskilt skal det utarbeides en 3D-visualisering av tiltaket i forbindelse med detaljregulering.

#### Retningslinjer for byggeskikk og estetikk

*Følgende veiledere vurderes som aktuelle:*

- *Kommunal og moderniseringsdepartementets veiledning H-2300 grad av utnytting*
- *Miljøverndepartementets veiledning T-1267 Fortetting med kvalitet*
- *Miljøverndepartementets og Kommunal- og arbeidsdepartementets veileder T-1179 Estetikk i plan- og byggesaker*
- *Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) sin veiledning om god byggeskikk og estetikk*

### **1.8.11 Grønnstruktur**

For reguleringsplaner som berører grønnstrukturområder skal det beskrives hvordan grønnstrukturverdiene i området vil bevares og fremmes.

#### Retningslinjer for grønnstruktur

*Miljødirektoratets veileder M100-2014 planlegging av grønnstruktur i byer og tettsteder legges til grunn.*

### **1.8.12 Alternativ energiforsyning og lavenergibygg**

Ved regulering av områder for bebyggelse i sentrums-, nærings- og tjenesteytingsområder hvor det tillates mer enn 2000 m<sup>2</sup>-BRA skal alternative løsninger for bruk av fornybar energi og lavt energiforbruk vurderes.

Tilknytningsplikt for tilknytning til fjernvarmeanlegg vurderes i forbindelse med reguleringsplan for Lakselv sentrum.

### **1.8.13 Overvannshåndtering og snødeponering**

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det utarbeides en VAO-rammeplan som viser prinsipp-løsninger for overvannshåndtering og snødeponering. Reguleringsplaner skal identifisere og

sikre nødvendige arealer for overvannshåndtering og snødeponering. Dersom det legges opp til fordrøyning av overvann skal det vurderes og beskrives hvordan løsningen kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter i uteområdene.

Eierskap av og areal for snødeponi tilknyttet offentlig anlegg skal godkjennes av kommunen. Arealet skal sikres tilstrekkelig avrenning som unngår overvannskonflikter. Behov for rensning av overvann fra snødeponi skal vurderes.

*Retningslinjer for overvannshåndtering:*

*Det vises til NVE sin veileder nr. 4/2022 for håndtering av overvann i arealplaner.*

*Overvann bør fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, eller på annen måte utnyttet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker, eller kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, bør det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.*

## 2 Bebyggelse og anlegg

### 2.1 Boligbebyggelse (B)

Formålet boligbebyggelse omfatter arealer hvor alle former for permanent helårs boligbebyggelse og bruk til bolig samt tilhørende anlegg er tillatt. Tilhørende anlegg er slikt som fellesarealer, uthus, garasje, hage, grøntarealer, lekeplasser og møteplasser.

Nødvendige anlegg for kjøreatkomst, vann, avløp, kraftfremføring internett/telekommunikasjon tilknyttet boligene tillates også.

#### 2.1.1 Krav om reguleringsplan jf § 11-9 nr.1

For områder angitt i Tabell 2 er det krav om reguleringsplan for nye tiltak. Unntak fra plankrav i uregulerte områder er angitt i bestemmelse 2.1.2.

Tabell 2 Krav om reguleringsplan

Feltnr	Områdenavn	Plankrav
Tidligere Olderfjord skolekrets		
B1	Olderfjord boligfelt	Ja
B2	Olderfjord strand	Nei
Billefjord skolekrets		
B10	Billavuotna	Nei
B11	Galdodievva	Nei
B12	Galdodievva	Nei
B13	Jekkirveien	Nei
B14	Billefjord boligfelt	Ja
B15	Billefjord boligfelt utvidelse	Ja
Lakselv skolekrets		
B20	Saarila	Ja
B21	Saarila transformasjon	Ja
B22	Sagveien	Nei
B23	Sandmo	Ja
B24	Langmyr	Ja
B25	Haukibrinken	Ja
B26	Opstadvfeltet	Ja
B27	Helsetunveien	Ja
B28	Peder Sivertsens vei	Ja
B29	Smørstadbrinken	Ja
B30	Kirkeveien	Ja
B32	Idrettsveien	Ja
B33	Nordlysveien	Ja
B34	Meieriveien	Ja
B35	Porsveien	Ja
B36	Bjørneveien	Ja
B37	Silfarveien	Ja
B38	Ulveveien	Ja
B39	Tamsøyringen	Ja
B40	Reinøyringen	Ja
B41	Akkøyringen	Ja

Feltnr	Områdenavn	Plankrav
B42	Slåttebakken	Nei
B43	Bakkelyveien	Ja
B44	Holmenveien	Ja
B45	Lyngveien	Ja
B46	Holmenveien transformasjon	Ja
B47	Holmenveien transformasjon	Ja
B48	Storfyllingen	Ja
B49	Gjestgiveribrinken	Ja
B50	Bjørkåsveien nord	Ja
B51	Bjørkåsveien	Ja
B52	Sennagressbekken	Ja
B53	Ildskog boligfelt	Nei
B54	Østgårdfeltet	Nei
B55	Østerbotn boligfelt	Ja
B56	Smed-Johnbrinken	Nei

### 2.1.2 Tiltak uten krav om reguleringsplan jf 11-10 nr. 1

Følgende tiltak tillates uten krav om reguleringsplan:

- oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av boligbebyggelse inntil maksimalt antall nye boligbygg, maksimal grad av utnyttning, mønehøyde som angitt i Tabell 3
- oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger inntil maksimalt antall boenheter per boligbygg som angitt i Tabell 3.
- vesentlig terrenginngrep for opparbeidelse av gårdsplass og hage
- oppføring av innhegning mot veg
- anleggelse av parkeringsplass på boligtomt
- opprettelse av ny grunneiendom så lenge antall ubebygde eiendommer for boligbebyggelse ikke overstiger antall nye frittliggende boliger som tillates, eller arealoverføring, jf. Matrikkellova inntil maksimal tomtestørrelse som angitt i tabell 5.
- hovedombygging av eksisterende bygg
- øvrige tiltak angitt i Tabell 4

Tabell 3 Tillatt bebyggelse uten reguleringsplan

Feltnr	Områdenavn	Frittliggende boligbygg	Tomte-utnyttelse	Mønehøyde	Tomtestørrelse	Boenheter per bygg
B01	Olderfjord boligfelt	2	40 %-BYA	9,0 m	2,0 dekar	2
B02	Olderfjord strand	Ingen	30 %-BYA	9,0 m	2,5 dekar	2
B10	Billávuotna	Ingen	30 % BYA	9,0 m	2,5 dekar	2
B11	Gáldodievva	2	30 % BYA	9,0 m	1,5 dekar	2
B12	Gáldodievva	Ingen	40 % BYA	9,0 m	1,5 dekar	2
B13	Jekkirveien	2	30 % BYA	9,0 m	2,5 dekar	2
B15	Billefjord utvidelse	1	30 % BYA	9,0 m	2,0 dekar	2
B22	Sagveien	2	30 %-BYA	9,0 m	1,5 dekar	2
B23	Sandmo	Ingen	30 %-BYA	9,0 m	1,5 dekar	2
B24	Langmyr	Ingen	30 %-BYA	9,0 m	1,5 dekar	2
B30	Kirkeveien	Ingen	40 % BYA	9,0 m		3
B31	Smed-Johnbrinken	Ingen	30 % BYA	9,0 m		2
B32	Idrettsveien	Ingen	40 % BYA	9,0 m		4
B33	Nordlysveien	Maks 3	40 % BYA	9,0 m		4
B34	Meieriveien	Ingen	40 % BYA	7,0 m		2
B35	Porsveien	Ingen	40 % BYA	7,0 m		2
B36	Bjørneveien	Ingen	30 % BYA	5,5 m		2
B37	Silfarveien	Ingen	30 % BYA	5,5 m		2
B38	Ulveveien	Ingen	40 % BYA	5,5 m		2 (3)
B42	Slåttebakken	Ingen	30 % BYA	9,0 m		2
B47	Holmenveien transformasjon	Ingen	30 %-BYA	9,0 m		1 (2*)
B48	Storfyllingen	Ingen	500 m <sup>2</sup> -BYA	9,0 m	2,5 dekar	2
B31	Smed-Johnbrinken	Ingen	30 % BYA	9,0 m		2
B49	Gjestgiveribrinken	Ingen	30 %-BYA	7,0 m		2
B50	Bjørkåsveien nord	Ingen	30 %-BYA	6,0 m		2
B53	Ildskogveien	4	25 %-BYA	9,0 m		2
B54	Østgårdfeltet	5	25 %-BYA	9,0 m	2,5 dekar	2

\*Ny boenhet innenfor B47 Holmenveien forutsetter stenging av atkomst fra E6 og ny atkomst fra Holmenveien eller Lyngveien.

Tabell 4 Øvrige tiltak som er unntatt fra plankrav jf § 11-10 nr. 1

Område med plankrav		Tiltak som er unntatt plankrav
B23	Sandmo	Stenging av direkte avkjørsel til E6 og opparbeidelse av privat atkomstvei.
B24	Langmyr	Utbedring av avkjørsel og privat atkomstvei.
B30	Kirkeveien	Bruksendring fra kontor, eller tjenesteyting til boligbebyggelse.
B36	Bjørneveien	Bruksendring fra kontor, eller tjenesteyting til boligbebyggelse.
B46	Holmenveien transformasjon	Stenging av direkte avkjørsel til E6 og opparbeidelse av privat atkomstvei fra Holmenveien.

### 2.1.3 Krav om ferdigstilling av infrastruktur for fremtidige boligområder jf § 11-9 nr. 4

Bygging av nye boliger eller fradeling av boligtomter kan ikke skje før nødvendig infrastruktur er ferdigstilt jf Tabell 5.

Tabell 5 Rekkefølgekrav til infrastruktur

Feltnr	Områdenavn	Krav til infrastruktur
B21	Saarila transformasjon	- Sperre avkjørsler fra E6 og etablere avkjørsel fra Kv Olderøveien
B23	Sandmo	- Etablere G/S-vei vest for E6 med tilknytning til Kv Heggeveien. - Utbedre avkjørsel fra E6
B24	Langmyr	- Utbedre avkjørsel fra E6 - Sikre egen atkomst til landbruksareal på gnr 16 bnr 9.
B25	Haukibrinken	- Krav fra Forsvaret for å ivareta sikkerhetshensyn på tilgrensende område.
B46	Holmenveien transformasjon	- Etablere G/S-vei nord for Holmenveien fra E6 til Lyngveien
B47	Holmenveien transformasjon	- Etablere G/S-vei nord for Holmenveien fra E6 til avkjørsel B47 - For ny bebyggelse på eksisterende boligtomter skal avkjørsel fra E6 sperres og ny avkjørsel opprettes til Kv Holmenveien eller Kv Lyngveien.
B48	Storfyllingen	- Sperre avkjørsel fra E6 og etablere avkjørsel til Bjørkåsveien
B49	Gjestgiveribrinken	- Utbedre avkjørsel fra E6 - Utbedre atkomstvei

#### Retningslinje for krav om ferdigstilling av infrastruktur

Ved behandling av reguleringsplan kan det gis unntak til denne bestemmelsen så lenge trafiksikkerhet er ivaretatt på annen måte og tilfredsstillende sikkerhet for ferdigstilling av infrastrukturen er dokumentert gjennom utbyggingsavtale.

### 2.1.4 Krav til opparbeidelse av lekeplasser for fremtidige boligområder jf § 11-9 nr. 4

I forbindelse med utbygging av nye boligområder med konsentrert bebyggelse skal det opparbeides felles lekeplasser. Lekeplassene skal være sikret mot luft- og grunnforurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Lekeplassene skal ha tilfredsstillende størrelse og anlegges på areal med egnet solforhold og lokalklima.

### 2.1.5 Tillatt arealutnyttelse i nye boligområder jf 11-9 nr. 5

Områdene for boligbebyggelse i Tabell 6 skal reguleres for arealutnyttelsen (antall boenheter per dekar) som angitt i tabellen.

Tabell 6 Tillatt arealutnyttelse i nye boligområder

Feltnr	Områdenavn	Arealutnyttelse
B21	Saarila transformasjon	Min 1,5 per dekar og maks 4 per dekar
B23	Sandmo	Min 0,5 per dekar og maks 1,5 per dekar
B24	Langmyr	Min 0,5 per dekar og maks 1,5 per dekar
B25	Haukibrinken	Minimum 1 per dekar og maks 3 per dekar
B46	Holmenveien transformasjon	Min 2 per dekar og maks 4 per dekar
B47	Holmenveien transformasjon	Min 2 per dekar og maks 4 per dekar
B48	Storfyllingen	Maks 3 per dekar
B49	Gjestgiveribrinken	Min 0,5 per dekar og maks 1,5 per dekar

### 2.1.6 Minste uteoppholdsareal jf § 11-9 nr. 5

I regulerte boligområder gjelder krav til minste uteoppholdsareal (MUA) som angitt i reguleringsplan.

I uregulerte boligområder gjelder følgende krav til MUA:

- Enebolig: 100 m<sup>2</sup>-MUA
- Tomannsbolig, rekkehus, kjedehus og andre småhus: 70 m<sup>2</sup>-MUA per boenhet
- Store boligbygg og andre boligbygg med flere enn tre boliger: 50 m<sup>2</sup>-MUA per boenhet

### 2.1.7 Krav til parkering jf § 11-9 nr. 5

For eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, kjedehus og andre småhus skal det etableres minimum to biloppstillingsplasser per boenhet. For utleiedel skal det etableres minimum én biloppstillingsplass.

For store boligbygg og andre boligbygg med flere enn tre boliger skal det etableres minimum 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet.

### 2.1.8 Krav til utforming av boligbebyggelse jf § 11-9 nr. 6

I regulerte boligområder gjelder krav til utforming som angitt i reguleringsplan.

I uregulerte boligområder gjelder følgende krav til utforming:

- Høyden på sekundærbygg skal ikke overstige tilhørende bolig målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå.
- Frittliggende sekundærbygg som overstiger 15 m<sup>2</sup>-BRA skal tilpasses hovedbygg med hensyn til materialvalg.
- Frittliggende sekundærbygg som overstiger 50 m<sup>2</sup>-BRA skal tilpasses hovedbygg med hensyn til materialvalg og takform.

### 2.1.9 Særskilte krav ved regulering av nye boligområder jf § 11-9 nr. 8

Ved regulering av nye boligområder skal forhold nevnt i Tabell 7 vurderes særskilt.

Tabell 7 Forhold som skal vurderes ved regulering av nye boligområder

Feltnr	Områdenavn	Forhold som skal vurderes i reguleringsplan
B21	Saarila transformasjon	- Hensynet til eksisterende boliger
B23	Sandmo	- Byggetrinn og krav til byggeskikk - Byggetrinn og eventuell privat eller kommunal atkomstvei - Behov for ytterligere G/S-vei langs E6 ved B29 Smørstadbrinken
B24	Langmyr	- Utbedre avkjørsel fra E6 - Sikre egen atkomst til landbruksareal på gnr 16 bnr 9
B25	Haukibrinken	- Landskapshensyn og bevaring av vegetasjon mot brinken, herunder eierskap av areal mellom boliger og brinken - Byggetrinn og krav til byggeskikk - Byggetrinn og eventuell privat eller kommunal atkomstvei - Sikker byggegrunn
B46	Holmenveien transformasjon	- Hensynet til eksisterende boliger - Felles uteoppholdsarealer
B47	Holmenveien transformasjon	- Hensynet til eksisterende boliger - Felles uteoppholdsarealer
B49	Gjestgiveribrinken	- Hensyn til krigsminner - Landskapshensyn og bevaring av vegetasjon mot brinken, herunder eierskap av areal mellom boliger og brinken - Utbedring av snarvei til Bakkelyveien - Etablering av ny snarvei til Holmenveien - Byggetrinn og eventuell omklassifisering til kommunal atkomstvei
B50	Bjørkåsveien nord	- Omklassifisering til Kv Bjørkåsveien med felles avkjørsel til B50. - Fellesareal for eksisterende og nye boliger

## 2.2 Fritidsbebyggelse (FB)

Formålet fritidsbebyggelse omfatter privateide fritidsboliger med tilhørende anlegg. Fritidsboliger er sekundærboliger som ikke brukes til permanent opphold. Tilhørende anlegg omfatter sekundærbygg som garasje, uthus, annek, naust og bryggeanlegg. Utleiehytter som drives i kommersiell sammenheng omfattes ikke av formålet fritidsbebyggelse.

Innenfor områder for fritidsbebyggelse kan det tillates opparbeidet felles uteoppholdsareal i tråd med reguleringsplan for området.

### 2.2.1 Krav om reguleringsplan jf § 11-9 nr.1

For områder angitt i Tabell 8 er det krav om reguleringsplan. Unntak fra plankrav er angitt i bestemmelse 2.2.3.

Tabell 8 Plankrav for områder for fritidsboliger

Feltnr	Områdenavn	Plankrav
FB1	Bringnes nord	Ja
FB2	Bringnes sør	Ja
FB3	Åsheim	Ja
FB4	Luostejohka	Ja
FB5	Luostejohka utvidelse	Ja
FB6	Gaggavann	Ja
FB7	Gaggavann vest	Ja
FB8	Caskil	Ja

### 2.2.2 Tiltak uten krav om reguleringsplan jf § 11-10 nr. 1

På eiendommer med eksisterende fritidsbebyggelse innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse tillates følgende tiltak uten krav om reguleringsplan:

- oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av fritidsbebyggelse inntil maksimal utnyttelse som angitt i Tabell 9
- anleggelse av inntil 3 parkeringsplasser på eiendommer med etablert atkomstvei
- hovedombygging

Tabell 9 Tillatt utnyttelse av fritidseiendommer uten krav om reguleringsplan

Feltnr	Områdenavn	Tomte- utnyttelse	Byggehøyde (møne/gesims)	Antall bygg per eiendom
FB1	Bringnes nord	130 m <sup>2</sup> -BYA	6,0 m / 4,0 m	4
FB2	Bringnes sør	150 m <sup>2</sup> -BYA	6,5 m / 4,5 m	4
FB3	Åsheim	150 m <sup>2</sup> -BYA	6,5 m / 4,5 m	4
FB4	Luostejohka	150 m <sup>2</sup> -BYA	6,5 m / 4,5 m	4
FB5	Luostejohka utvidelse	150 m <sup>2</sup> -BYA	6,5 m / 4,5 m	4
FB6	Gaggavann	130 m <sup>2</sup> -BYA	6,0 m / 4,0 m	4
FB7	Gaggavann vest	130 m <sup>2</sup> -BYA	6,0 m / 4,0 m	4
FB8	Časkil	150 m <sup>2</sup> -BYA	6,5 m / 4,5 m	4

### 2.2.3 Tillatt antall nye fritidsboliger jf § 11-9 nr. 5

Ved regulering av områder for fritidsbebyggelse skal antall nye fritidsboliger ikke overstige antallet angitt i Tabell 10.

Tabell 10 Tillatt antall fritidsboliger

Feltnr	Områdenavn	Nye fritidsboliger (totalt antall)
FB1	Bringnes nord	10 (16)
FB2	Bringnes sør	20 (23)
FB3	Åsheim	30 (37)
FB4	Luostejohka	12(15)
FB5	Luostejohka utvidelse	30 (30)
FB6	Gaggavann	0 (27)
FB7	Gaggavann vest	0 (76)
FB8	Časkil	10 (14)

### 2.2.4 Krav til fysisk utforming av fritidsbebyggelse jf § 11-10 nr. 2

For områder uten gjeldende reguleringsplan gjelder følgende krav til utforming:

- Sekundærbygg tilknyttet fritidsboligen skal plasseres i tilknytning til hovedbygget slik at byggene fremstår i fellesskap.
- Sekundærbygg som er større enn 15 m<sup>2</sup>-BRA skal tilpasses hovedbygning i form, materialvalg og farge.
- Fargene hvit, oransje, gul, grønn, blå, fiolett eller nyanser av disse tillates ikke på fasade, med unntak av bygningsdetaljer.
- Tak skal utformes med sort matt tak, torv, eller skifer/stein.
- Fyllinger eller utgravinger på mer enn 1,0 meter høyde tillates ikke. Utsprengning av fjell tillates ikke.
- Utendørs arealer rundt bebyggelsen skal fremstå mest mulig urørt. Mindre terrenginngrep kan tillates mellom byggene på tomte. Opparbeidelse av hage, eller annen beplantning av «ikke stedegen vegetasjon» tillates ikke.
- Inngjerding av tomt tillates ikke.

For regulerte områder for fritidsbebyggelse gjelder krav til utforming som angitt i reguleringsplanen.

#### Retningslinje for krav til fysisk utforming av fritidsbebyggelse

Bestemmelsene gjelder ikke for FB4 Luostejohka, FB6 Gaggavann og FB7 Gaggavann vest som har eldre gjeldende reguleringsplan.

## 2.3 Sentrumsformål (SF)

Sentrumsformålet omfatter kjøpesenter, forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, samt nødvendig samferdsel og teknisk infrastruktur, samt grøntareal tilknyttet bebyggelsen.

### 2.3.1 Krav om reguleringsplan jf § 11-9 nr.1

For områder for sentrumsformål er det krav om reguleringsplan jf Tabell 11. Unntak fra plankrav er angitt i bestemmelse 2.3.2.

Tabell 11 Krav om reguleringsplan for sentrumsformål

Feltnr.	Områdenavn	Plankrav
SF1	Lakselv sentrum	Ja*
SF2	Lakselv sentrum - Klemetstadveien	Ja
SF3	Lakselv sentrum - Banakveien	Ja
SF4	Gamle sentrum - Banakveien	Ja
SF5	Gamle sentrum - Sentrum	Ja
SF6	Gamle sentrum - Sentrum	Ja
SF7	Gamle sentrum - Sentrum	Ja
SF8	Gamle sentrum - Meieriveien	Ja

\*For området SF1 skal det foreligge områderegulering før detaljregulering kan vedtas.

### 2.3.2 Tiltak uten krav om reguleringsplan jf § 11-10 nr. 1

På uregulerte eiendommer med eksisterende bebyggelse med sentrumsformål tillates følgende tiltak uten reguleringsplan:

- oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg inntil maksimal grad av utnyttning på 50 %-BRA innenfor områdene SF6, SF7 og SF8
- varig eller tidsbestemt bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak med unntak av bruksendring til boligformål.
- vesentlige terrenginngrep som ikke endrer offentlige trafikkløsninger
- arealoverføring, jf. Matrikellova så lenge nye eiendommer er i tråd med etablert bruk.
- hovedombygging av eksisterende sentrumsbebyggelse

#### Retningslinjer

Ny boligbebyggelse i sentrum innebærer en rekke hensyn som krever detaljert planavklaring som bokvalitet, parkering, offentlig/felles/privat areal mv. Gjeldende reguleringsplan for sentrum er gammel og må fornyes for å oppnå gode arealføringer.

## 2.4 Offentlig eller privat tjenesteyting (T)

Områder for tjenesteyting omfatter arealer og bygninger for forskjellige former for privat eller offentlig tjenesteyting som kultur- og forskningsbygninger, helsebygninger og beredskapsbygninger.

### 2.4.1 Krav om reguleringsplan jf § 11-9 nr.1

For områder angitt i Tabell 12 er det krav om reguleringsplan. Unntak fra plankrav er angitt i bestemmelse 2.4.2.

Tabell 12 Plankrav for områder for tjenesteyting

Felt nr	Områdenavn	Plankrav
T1	Kistrand kirke	Nei
T2	Billefjord oppvekstsenter	Ja
T3	Billefjord kapell	Nei
T4	Stabbursdalen naturhus	Nei
T5	Lakselv helsetun	Ja
T6	Fagertun barnehage	Ja
T7	Lakselv kirke	Ja
T8	Lakselv barnehage	Ja
T9	Lakselv ungdomsskole	Ja
T10	Lakselv skole	Ja
T11	Lakselv VGS	Ja
T12	Bærtua barnehage	Ja
T13	Bedehus	Ja
T14	Østerbotn barnehage	Ja
T15	Skoganvarre kapell	Nei
T16	Kvensk institutt	Nei
T17	Børselv kirke	Nei
T18	Flyplassveien	Nei

### 2.4.2 Tiltak uten krav om reguleringsplan jf § 11-10 nr. 1

På uregulerte eiendommer med eksisterende bebyggelse for tjenesteyting tillates følgende mindre tiltak uten krav om reguleringsplan:

- oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg inntil maksimalt utbyggingsvolum som angitt i Tabell 13.
- oppføring av innhegning mot veg
- plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg tilknyttet bebyggelsen
- anleggelse av nødvendig parkeringsplass tilknyttet bebyggelsen
- arealoverføring, jf. Matrikellova så lenge nye eiendommer er i tråd med etablert bruk.
- hovedombygging.

Tabell 13 Tillatt utnyttelse av områder for tjenesteyting

Feltnr	Områdenavn	Utnyttelse	Mønehøyde
T1	Kistrand kirke	2000 m <sup>2</sup> -BRA	12,0 m
T2	Billefjord oppvekstsenter	Eks. + 300 BRA	
T3	Billefjord kapell	800 m <sup>2</sup> -BRA	9,0 m
T4	Stabbursdalen naturhus	1200 m <sup>2</sup> -BRA	9,0 m
T6	Fagertun barnehage	Eks. + 300 BRA	
T9	Lakselv ungdomsskole	Eks. + 300 BRA	
T10	Lakselv skole	Eks. + 300 BRA	
T11	Lakselv VGS	Eks. + 300 BRA	
T15	Skoganvarre kapell	800 m <sup>2</sup> -BRA	9,0 m
T16	Kvensk institutt	40 %-BYA	9,0 m
T17	Børselv kirke	2000 m <sup>2</sup> -BRA	12,0 m
T18	Flyplassveien	500 m <sup>2</sup> -BRA	9,0 m

### 2.4.3 Offentlig bebyggelse jf 11-10 nr. 3

Følgende områder skal være offentlig:

- T2 Billefjord oppvekstsenter
- T5 Lakselv helsetun
- T8 Lakselv barnehage
- T9 Lakselv ungdomsskole
- T10 Lakselv skole og kultursal
- T11 Lakselv VGS

## 2.5 Fritids- og turistformål (FTU)

Områder for fritids- og turisme omfatter utleiehytter, overnattingsanlegg, campingplasser, reiselivsvirksomheter og andre tiltak for fritids- og turisme.

### 2.5.1 Krav om reguleringsplan jf § 11-9 nr.1

For områder for fritids- og turismeformål er det krav om reguleringsplan jf Tabell 14. Unntak fra plankrav er angitt i bestemmelse 2.5.2.

Tabell 14 Plankrav for områder for fritids- og turistformål

Feltnr	Områdenavn	Plankrav
FTU1	Olderfjord camping	Ja
FTU2	Falas camping	Ja
FTU3	Ligajohka	Ja
FTU4	Stabburdsnes camping	Ja
FTU5	Olderø	Ja
FTU6	Banakkrysset	Ja
FTU7	Bergbukta utvidelse	Ja
FTU8	Bergbukta	Ja
FTU9	Holmen	Ja
FTU10	Hamnbuktveien	Ja
FTU11	Skoganvarre camping	Ja
FTU12	Børselv camping	Ja

## 2.5.2 Tiltak uten krav om reguleringsplan jf § 11-10 nr. 1

For tiltak på eiendommer med eksisterende bebyggelse for overnatting tillates følgende mindre tiltak uten krav om reguleringsplan:

- oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg inntil maksimalt utbyggingsvolum som angitt i Tabell 15
- oppføring av innhegning mot veg
- plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg tilknyttet bebyggelsen
- anleggelse av nødvendig parkeringsplass tilknyttet bebyggelsen
- arealoverføring, jf. Matrikellova så lenge nye eiendommer er i tråd med etablert bruk
- hovedombygging.

Tabell 15 Tillatt utnyttelse av områder for tjenesteyting

Feltnr	Områdenavn	Utnyttelse	Mønehøyde
FTU1	Olderfjord camping	15 %-BYA	7,0 m
FTU2	Falas camping	15 %-BYA	7,0 m
FTU4	Stabburdsnes camping	15 %-BYA	7,0 m
FTU5	Olderø	500 m <sup>2</sup> -BYA	7,0 m
FTU8	Bergbukt	15 %-BYA	7,0 m
FTU11	Skoganvarre camping	15 %-BYA	7,0 m
FTU12	Børselv camping	15 %-BYA	7,0 m

### Retningslinje for tiltak uten krav om reguleringsplan

FTU1 Olderfjord camping, FTU2 Falas camping, FTU4 Stabburdsnes camping, FTU5 Olderø, FTU8 Bergbukt, FTU11 Skoganvarre camping og FTU12 Børselv camping har eksisterende bebyggelse for overnatting.

## 2.6 Råstoffutvinning (RU)

I områder for råstoffutvinning tillates uttak av mineralske løsmasser (leire, silt, sand, grus, stein, blokk) og uttak fast fjell (pukk) for produksjon av byggeråstoff. Det kan tillates etablert asfaltverk, knuseanlegg for stein, massedeponi, kontorlokaler tilknyttet produksjon og lagerbygg tilknyttet produksjon.

### 2.6.1 Krav om reguleringsplan jf § 11-9 nr.1

For områder angitt i Tabell 16 er det krav om reguleringsplan. Unntak fra plankrav er angitt i bestemmelse 2.6.2.

Tabell 16 Plankrav for områder for råstoffutvinning

Feltnr	Områdenavn	Plankrav
RU1	Veines masseuttak	Ja
RU2	Ytre Billefjord grusuttak	Nei
RU3	Jonsnes grusuttak	Nei
RU4	Rappa grusuttak utvidelse	Ja
RU5	Rappa grusuttak	Ja
RU6	Østerbotn pukkverk	Ja
RU7	Caskil grusuttak	Ja
RU8	Tjeldgrunn grusuttak	Ja

Følgende tiltak utløser krav om reguleringsplan:

- asfaltverk (med unntak av midlertidig asfaltverk)
- knuseanlegg for stein
- deponering/lagring av rene masser over 500 m<sup>3</sup>
- deponering/lagring av ikke rene masser
- tillatelse til årlig masseuttak over 500 m<sup>3</sup>
- tillatelse til samlet uttak over 10 000 m<sup>3</sup>

### 2.6.2 Tiltak uten krav om reguleringsplan jf § 11-10 nr. 1

På eiendommer med eksisterende masseuttak tillates følgende mindre tiltak uten krav om reguleringsplan:

- oppføring, tilbygging, påbygging eller plassering av lagerbygning på inntil 100 m<sup>2</sup>-BRA.
- vesentlig terrenginngrep i form av:
  - o videre uttak iht gitte tillatelser etter mineralloven
  - o opprydding, planering ved avslutning og tilbakeføring iht driftsplan
  - o deponering inntil 500 m<sup>3</sup> rene masser
- arealoverføring, jf. Matrikkellova i henhold til etablert bruk

## 2.7 Næringsbebyggelse (NÆ)

Næringsformål omfatter industri- håndverks- og lagervirksomhet. Arealkrevende forretningsvirksomhet og engroshandel inngår ikke, men kan tillates der dette er i tråd med reguleringsplan. Forretning direkte tilknyttet næringsvirksomheten kan også tillates. Annen type forretning, handel og tjenesteyting tillates ikke.

### 2.7.1 Krav om reguleringsplan jf § 11-9 nr.1

For områder for næringsformål er det krav om reguleringsplan jf Tabell 17. Unntak fra plankrav er angitt i bestemmelse 2.5.2.

Tabell 17 Plankrav for områder for næringsbebyggelse

Feltnr	Områdenavn	Plankrav
NÆ1	Olderfjord hotell	Ja
NÆ2	Olderfjordkrysset	Ja
NÆ3	Olderfjord bru	Ja
NÆ4	Klubben industriområde utvidelse	Ja
NÆ5	Klubben industriområde	Ja
NÆ6	Hamnbukt	Ja
NÆ7	Sagveien	Ja
NÆ8	Banakveien Saareala	Ja
NÆ9	Skoganvarreveien	Ja
NÆ10	Ildskogveien	Ja
NÆ11	Ildskog næringsområde - utvidelse	Ja
NÆ12	Ildskog næringsområde	Ja
NÆ13	Holmenveien nord	Ja
NÆ14	Holmenveien sør	Ja
NÆ15	Gjestgiverbrinken	Ja
NÆ16	Gairasmoen	Ja
NÆ17	Gairasmoen utvidelse	Ja

### 2.7.2 Særskilte krav ved regulering av nye boligområder jf § 11-9 nr. 8

Ved regulering av nye næringsområder skal forhold nevnt i Tabell 18 vurderes særskilt.

Tabell 18 Forhold som skal vurderes ved regulering av nye boligområder

Feltnr	Områdenavn	Forhold som skal vurderes i reguleringsplan
NÆ4	Klubben industriområde utvidelse	- Avbøtende tiltak for reindrift - Avbøtende tiltak mht kulturminner - Alternative lokaliseringer
NÆ11	Ildskog næringsområde utvidelse	- Lokalisering av døgnhvileplass

### 2.7.3 Tiltak uten krav om reguleringsplan jf § 11-10 nr. 1

For tiltak på eiendommer med eksisterende næringsbebyggelse tillates følgende mindre tiltak uten krav om reguleringsplan:

- oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg inntil maksimal utnyttelse som angitt i Tabell 19
- oppføring av innhegning mot veg
- plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg tilknyttet bebyggelsen
- anleggelse av nødvendig parkeringsplass tilknyttet bebyggelsen
- arealoverføring, jf. Matrikkellova så lenge nye eiendommer er i tråd med etablert bruk
- hovedombygging.

Tabell 19 Tillatt utnyttelse av næringsområder uten plankrav

Feltnr	Områdenavn	Type bebyggelse	Utnyttelse
NÆ1	Olderfjord hotell	Hotell- og restaurantbygning, kontor- og forretning	40 %-BRA
NÆ3	Olderfjordelva bru	Hotell- og restaurantbygning, kontor- og forretning	40 %-BRA
NÆ6	Hamnbukt	Industri- og lagerbygning	30 %-BRA
NÆ7	Sagveien	Lager, verksted	40 %-BRA
NÆ9	Skoganvarreveien	Lager, verksted, forretning	30 %-BRA
NÆ10	Ildskogveien	Lager, verksted, forretning	40 %-BRA

## 2.8 Idrettsanlegg (IDR)

Formålet omfatter større anlegg som skianlegg, idrettsstadion, nærmiljøanlegg, golfbaner, skytebaner, motorcrossanlegg og lignende.

### 2.8.1 Krav om reguleringsplan jf § 11-9 nr.1

For områder angitt i Tabell 20 er det krav om reguleringsplan. Unntak fra plankrav er angitt i bestemmelse 2.8.2.

Tabell 20 Plankrav for områder for idrettsanlegg

Feltnr	Områdenavn	Plankrav
IDR1	Olderfjord idrettsanlegg	Nei
IDR2	Klubben skytebane	Ja
IDR3	Billefjord idrettsanlegg	Nei
IDR4	Igeldas skianlegg	Nei
IDR5	Lakselv golfbane	Ja
IDR6	Lakselv idrettsanlegg	Ja
IDR7	Storhallen	Ja
IDR8	Lakselv travbane	Nei
IDR9	Gairasmoen motorsportanlegg	Ja
IDR10	Gairasmoen skytebane	Ja
IDR11	Børselv idrettsanlegg	Nei
IDR12	Hestnes skytebane	Ja

### 2.8.2 Tiltak uten krav om reguleringsplan jf § 11-10 nr. 1

For tiltak på eiendommer med eksisterende idrettsanlegg tillates følgende mindre tiltak uten krav om reguleringsplan:

- tilbygging, påbygging, underbygging av eksisterende bygning inntil maksimal utnyttelse som angitt i Tabell 21
- oppføring eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg inntil 100 m<sup>2</sup>-BRA inntil maksimal utnyttelse som angitt i Tabell 21
- oppføring av innhegning mot veg
- plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg tilknyttet bebyggelsen
- anleggelse av nødvendig parkeringsplass tilknyttet bebyggelsen
- arealoverføring, jf. Matrikkelova så lenge nye eiendommer er i tråd med etablert bruk
- hovedombygging.

Tabell 21 Tiltak unntatt plankrav i områder for idrettsanlegg

Feltnr	Områdenavn	Type bebyggelse	Utnyttelse
IDR1	Olderfjord idrettsanlegg	Fotball- og annen idrettsanlegg	500 m <sup>2</sup> -BRA
IDR2	Klubben skytebane	Skytebane	300 m <sup>2</sup> -BRA
IDR3	Billefjord idrettsanlegg	Fotball- og annen idrettsanlegg	300 m <sup>2</sup> -BRA
IDR4	Igeldas skianlegg	Skistadion	300 m <sup>2</sup> -BRA
IDR6	Lakselv idrettsanlegg	Fotballanlegg	2000 m <sup>2</sup> -BRA
IDR7	Lakselv idrettshall	Idrettshall	8000 m <sup>2</sup> -BYA
IDR8	Lakselv travbane	Travbane	300 m <sup>2</sup> -BRA
IDR10	Gairasmoen skytebane	Skytebane	300 m <sup>2</sup> -BRA
IDR11	Børselv idrettsanlegg	Fotball- og annen idrettsanlegg	500 m <sup>2</sup> -BRA

## 2.9 Uteoppholdsareal (UTE)

Uteoppholdsarealer er arealer som er ment egnet til lek, opphold og rekreasjon.

### 2.9.1 Tillatt utnyttelse jf § 11-9 nr. 5

Felles uthus og anlegg tilknyttet boliger kan tillates i tråd med reguleringsplan. Innenfor uregulerte områder eller der annet ikke er oppgitt i reguleringsplan tillates ikke ny bebyggelse.

### 2.9.2 Funksjonskrav jf § 11-9 nr. 5

Felles anlegg skal utformes slik at de er tilgjengelig for flest mulig brukere.

## 2.10 Grav- og urnelunder (GU)

Grav og urnelunder omfatter områder for kirkegårder og offentlige gravplasser som går under gravferdsloven som Lakselv gravlund, Øvre Smørstad gravlund, Billefjord gravlund, Kistrand gravlund og Børselv gravlund

### 2.10.1 Tillatt utnyttelse jf § 11-9 nr. 5

Innenfor områder for grav- og urnelunder tillates nødvendige tiltak knyttet til drift og vedlikehold av grav- og urnelunder.

### 2.10.2 Offentlige formål jf 11-10 nr. 5

Områdene for grav og urnelund skal være offentlig formål.

## 2.11 Områder med kombinert bebyggelse (KBA)

Formålet kombinert bebyggelse omfatter områder for flere enn ett hovedformål tjenesteyting, bolig, forretning mv.

### 2.11.1 Krav om reguleringsplan jf § 11-9 nr.1

For områder angitt i Tabell 22 er det krav om reguleringsplan. Unntak fra plankrav er angitt i bestemmelse 2.11.2.

Tabell 22 Tiltak unntatt plankrav i områder for kombinert bebyggelse

Feltnr	Områdenavn	Plankrav
KBA1	Idrettsveien	Ja
KBA2	Kirkeveien	Ja
KBA3	Helsetunveien	Ja
KBA4	Banak leir	Nei
KBA5	Billefjord 1	Nei
KBA6	Billefjord 2	Nei
KBA7	Billefjord skole	Ja
KBA8	Billefjord havn	Ja
KBA9	Russenes havn	Ja
KBA10	Børselv skole	Ja
KBA11	Børselv	Nei
KBA12	Lakselv golf	Ja

### 2.11.2 Tiltak uten krav om reguleringsplan jf § 11-10 nr. 1

For tiltak på eiendommer med eksisterende bebyggelse tillates følgende mindre tiltak uten krav om reguleringsplan:

- tilbygging, påbygging, underbygging av eksisterende bygning, konstruksjon eller anlegg inntil maksimal utnyttelse som angitt i Tabell 23
- oppføring eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg inntil 100 m<sup>2</sup>-BRA inntil maksimal utnyttelse som angitt i Tabell 23
- oppføring av innhegning mot veg
- plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg tilknyttet bebyggelsen
- anleggelse av nødvendig parkeringsplass tilknyttet bebyggelsen
- arealoverføring, jf. Matrikkelova så lenge nye eiendommer er i tråd med etablert bruk
- hovedombygging.

Tabell 23 Tiltak uten krav om reguleringsplan - kombinert bebyggelse

Feltnr	Områdenavn	Formål	Utnyttelse
KBA1	Idrettsveien	Tjenesteyting	150 %-BRA
KBA2	Kirkeveien	Tjenesteyting	150 %-BRA
KBA4	Banak leir	Boliger og næringsvirksomhet	30 %-BYA
KBA5	Billefjord1	Forretning og tjenesteyting	500 m <sup>2</sup> -BRA
KBA6	Billefjord2	Tjenesteyting og idrett	30 %-BYA
KBA7	Billefjord skole	Undervisning	Eks. +200 m <sup>2</sup> -BRA
KBA8	Billefjord havn	Næring	Eks. +500 m <sup>2</sup> -BRA
KBA9	Russenes havn	Næring	Eks. +500 m <sup>2</sup> -BRA
KBA10	Børselv skole	Undervisning	Eks. +200 m <sup>2</sup> -BRA
KBA11	Børselv	Forretning og næring	30 %-BYA
KBA12	Lakselv golf	Idrett - golfbane	Eks. + 500 m <sup>2</sup> -BRA

### 2.11.3 Offentlige formål jf § 11-10 nr. 3

Følgende områder skal være offentlig:

- KBA3 Helsetunveien

## 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 3.1 Vei (V)

Veiformål omfatter kjøreveier, gang- og sykkelvei og nødvendige sidearealer.

#### 3.1.1 Krav om reguleringsplan jf § 11-9 nr.1

Etablering av offentlig gang- og sykkelvei eller kjørevei krever reguleringsplan.

#### 3.1.2 Tiltak uten krav om reguleringsplan jf § 11-10 nr. 1

Utbedring av kryss, avkjørslar, sidearealer, gatelys mv. tillates uten reguleringsplan.

#### 3.1.3 Krav til utforming av offentlig vei jf § 11-10 nr. 2

Offentlige veier og avkjørsel fra offentlig vei skal utformes i henhold til Statens vegvesens gjeldende vegnormaler. Ved eventuell fastsettelse av kommunale veinormaler vil disse gjelde ved utforming av kommunale veier. Eventuelle unntak fra vegnormalene kan tillates med bakgrunn i godkjent reguleringsplan.

#### 3.1.4 Krav om areal til snødeponi jf § 11-9 nr. 3

Ved etablering av offentlig vei skal det settes av tilstrekkelig offentlig tilgjengelig areal til snødeponering.

### 3.2 Lufthavn (LHA)

Formålet lufthavn omfatter arealer for lufthavn med tilhørende anlegg.

#### 3.2.1 Krav om reguleringsplan jf § 11-9 nr. 1

For området LHA er det krav om reguleringsplan. Unntak fra plankrav er angitt i bestemmelse 3.2.2.

#### 3.2.2 Tiltak uten krav om reguleringsplan jf § 11-10 nr. 1

Innenfor uregulerte områder tillates utvidelse av eksisterende bebyggelse inntil 20 %-BRA.

### 3.3 Havn (H)

Havneformålet omfatter arealer på land til brygge- og kaianlegg, lagerbygg og andre bygg og anlegg nødvendige for havneformålet.

#### 3.3.1 Krav om reguleringsplan jf § 11-9 nr. 1

Følgende tiltak krever utarbeidelse av reguleringsplan:

- Etablering av ny type havneformål jf Tabell 24
- Etablering av nye kaianlegg, moloer og større utfyllinger for opparbeidelse av landareal, samt større utvidelser av kaier, moloer og utfyllinger.

Tabell 24 Områder for havneformål

Feltnr.	Områdenavn	Etablert havneformål
H1	Kistrand havn	Fiskeri- og småbåthavn
H2	Veines havn	Logistikkhavn
H3	Holmfjord havn	Fiskeri- og småbåthavn
H4	Tjeldgrunn havn	Logistikkhavn
H5	Hamnbukt havn	Flerbrukshavn: cruise-, fiskeri-, logistikk- og småbåthavn

### 3.3.2 Tiltak uten krav om reguleringsplan jf § 11-10 nr.1

Mindre utvidelser av eksisterende kaianlegg og utfyllinger, samt utlegging av flytebrygger kan tillates uten reguleringsplan.

### 3.3.3 Offentlig havn jf § 11-10 nr. 3

Havneformål H1 Hamnbukt havn skal være offentlig.

## 3.4 Parkering (P)

### 3.4.1 Offentlig parkering jf § 11-10 nr. 3

Områder for parkering skal være offentlig formål.

## 4 Grønnstruktur

### 4.1 Blå/grønnstruktur (BG)

#### Retningslinjer blå/grønnstruktur:

Områder for blå/grønnstruktur omfatter grøntområde av ulik størrelse og opparbeidelse.

- Naturverdier i området skal bevares. Naturverdier omfatter rødlista arter, viktige og svært viktige naturtyper, verdifulle kulturlandskap og kantsonen langs verna vassdrag.
- Allmennheten skal sikres tilgang til strandsonen. Etablering av stengsler og hinder for allmenn bruk av utmarksområder tillates ikke.
- I skogkledde skrenter skal vegetasjon søkes bevart for landskaphensyn og for sikring mot erosjon.
- I tettbygde områder skal naturpreget søkes bevart som miljøkvalitet og høy vegetasjon som klimavern.
- Opparbeidelse av stier, gapahuker, grillplasser og andre mindre inngrep for å fremme friluftsliv og som er åpen for allmennheten kan tillates så lenge øvrige hensyn ikke tilsidesettes. Større tiltak for tilrettelegging for friluftsliv krever utarbeidelse av reguleringsplan

### 4.2 Friområde (FRI)

#### **4.2.1 Funksjonskrav jf § 11-9 nr. 5**

Friområder skal planlegges og utformes for bruk av flere alders- og brukergrupper. Gangveier og opparbeidete oppholdsplasser skal gis universell utforming. Ved utforming skal det tas særlig hensyn til type friområde jf Tabell 25.

Tabell 25 Friområder

Feltnr	Områdenavn	Type friområde
FRI1	Smørstadbrinken	Lekepark
FRI2	Fritidsparken	Lekepark
FRI3	Meieriparken	Lekepark
FRI4	Brennelvneset	Festivalområde
FRI5	Handelsbukt	Strandcamp
FRI6	Skoganvarre strand	Strandområde

#### **4.2.2 Offentlig friområder jf § 11-10 nr. 3**

Friområder skal være offentlige formål og skal sikres tilgjengelighet.

### 4.3 Park (PA)

#### **4.3.1 Funksjonskrav jf § 11-9 nr. 5**

Gangveier og opparbeidete oppholdsplasser skal gis universell utforming.

#### **4.3.2 Offentlig parkområde jf § 11-10 nr. 3**

Parkområde skal være offentlige formål og skal sikres tilgjengelighet.

## 5 Forsvaret

### 5.1 Skyte- og øvingsfelt (FS)

FS1 Halkavarre skyte- og øvingsfelt er område for militært skyte- og øvingsfelt.

#### 5.1.1 Mindre tiltak uten krav om reguleringsplan jf. § 11-10 nr. 1

Etablering av nødvendige tekniske installasjoner, bruk og vedlikehold av eksisterende anlegg og infrastruktur tillates uten krav om reguleringsplan.

#### 5.1.2 Forsvarets vedtaksmyndighet jf. § 11-10 nr. 5

Innenfor angitt formål tillates ikke andre tiltak etter plan- og bygningsloven uten samtykke fra Forsvaret.

### 5.2 Forlegning/Leir (FF)

Områdene FF1 Porsangmoen og FF2 Banak er militære forlegnings- og leirområder.

#### 5.2.1 Mindre tiltak uten krav om reguleringsplan jf. § 11-10 nr. 1

Innenfor områder tillates bebyggelse, anlegg, veger og andre trafikkarealer i tråd med Forsvarets behov, samt den aktivitet som følger av Forsvarets behov.

#### 5.2.2 Forsvarets vedtaksmyndighet jf. § 11-10 nr. 5

Innenfor områdene kan Forsvaret i medhold av § 20-7 selv fatte vedtak om virksomhet, bygg og anlegg i området.

## 6 Landbruk-, natur- og friluftsliv, samt reindrift

### 6.1 Generelle bestemmelser for landbruk-, natur- og friluftsliv, samt reindrift (LNFR)

Bestemmelsene gjelder generelt for landbruks-, natur- og friluftsliv, samt reindrift (LNFR) inkludert underformålene

- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L),
- areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv (LS)
- areal for spredt fritidsbebyggelse (LSF)

#### 6.1.1 Tillatt landbruksbebyggelse jf §11-11 nr. 1

Oppføring av bygg eller iverksettelse av anlegg eller andre tiltak som er nødvendige for drift av næringsmessig landbruk, det vil si jordbruk, skogbruk og reindrift, herunder gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag tillates. Der annet ikke er angitt er det forbud mot øvrige tiltak.

#### Retningslinje for landbruksbebyggelse

*Det vises til Veileder H-2401 Garden som ressurs fra KMD og LMD som angir hva som regnes som landbruksbebyggelse. Reindriftsbebyggelse inngår i landbruksbegrepet. Det vises også til LMD sin veileder for Reindrift og plan- og bygningsloven.*

#### 6.1.2 Lokalisering av bebyggelse og anlegg jf §11-11 nr. 1

For plassering av ny bebyggelse og anlegg gjelder følgende:

- Ny bebyggelse skal ikke plasseres på områder med:
  - myr,
  - utvalgte naturtyper,
  - naturtype verdi A eller B jf DN håndbok 13
  - KU-verdi stor, eller svært stor jf NIN-kartlegging
  - dyrket mark
- Ny bebyggelse tillates ikke lavere enn kote 3,0 meter over havet. Unntak tillates for bygg i sikkerhetsklasse F1 jf TEK17 § 7-2.

#### 6.1.3 Tillatelse til nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i strandsonen jf § 11-11 nr. 4

Innenfor byggeforbudet langs strandsonen tillates ombygging av eksisterende driftsbygninger i landbruket, samt å gjenoppføre slike bygninger etter brann eller skade.

Naustbebyggelse tillates innenfor bestemmelsesområder for naustbebyggelse som angitt i plankart og i bestemmelser.

#### 6.1.4 Utforming av utmarkskoier og koier jf § 11-9 nr. 6

Ved hovedombygging skal utmarkskoier utformes med sort matt tak eller torvtak. Størrelse på lysåpninger skal ikke overstige 0,5 m<sup>2</sup> og samlet 1,5 m<sup>2</sup>.

Ved hovedombygging av gamle etter skade skal gammer utformes tradisjonelt i tråd med reglene nedfelt i jordsalgsbestemmelsene § 17 som var gitt i medhold av jordsalgsloven av 1965.

### 6.1.5 Bebyggelse og anlegg som ikke er landbruk

#### Retningslinje for bebyggelse og anlegg som ikke er landbruk

Tiltak som ikke er knyttet til landbruk jf bestemmelse 6.1.1 vil kreve dispensasjon. Dersom vilkårene for dispensasjon er til stede, kan kommunen gi tillatelse til tiltak. Retningslinjene er kun førende for kommunens skjønnsutøvelse, og ikke for kommunens rettsanvendelse.

#### Retningslinjer for dispensasjon for boligbebyggelse

Kommunen vil være positive til dispensasjon for tiltak på eksisterende boligbebyggelse der tiltakene bedrer forhold for fast bosetting.

Bestemmelser om utnyttelse og lokalisering mv. som gjelder områder for spredt bebyggelse vil være relevant for vurdering av tiltak på boligbebyggelse.

#### Retningslinjer for dispensasjon for næringsbebyggelse mv.

Kommunen vil være positive til dispensasjon for tiltak på eksisterende næringsbebyggelse mv. der tiltakene bedrer forhold for etablerte næringsvirksomheter og tjenesteyting for fast bosetting så lenge tiltaket ikke medfører vesentlige negative konsekvenser på berørte parter.

Bestemmelser om utnyttelse og lokalisering mv. som gjelder områder for spredt bebyggelse vil være relevant for vurdering av tiltak på boligbebyggelse.

#### Retningslinjer for dispensasjon for fritidsbebyggelse

Kommunen vil være positiv til dispensasjon for tiltak på eksisterende fritidsboliger der de negative sidene ved tiltakene er små og tiltakene ikke medfører vesentlig større inngrep/bebyggelse enn det kommunen har åpnet opp for i sammenlignbare LNFR-områder med spredt fritidsbebyggelse.

Bestemmelser om maksimal tomteutnyttelse, byggehøyder, utforming mv. vil være relevant for vurdering av tiltak på fritidsbolig. Kommunen vil ved søknad om dispensasjon søke «like vilkår for lik fritidsbebyggelse» og vil med dette kunne tillate tiltak i tråd med retningslinjene så lenge det finnes hjemmel for dispensasjon.

#### Retningslinjer for dispensasjon for allmenntilretteleggende tiltak:

Kommunen vil være positiv til dispensasjon for allmenntilretteleggende tiltak innenfor LNFR der de negative sidene ved tiltakene er små og tiltakene ikke medfører uforholdsmessig stort inngrep i forhold til den allmenntilretteleggende verdien av tiltaket.

## 6.2 Arealer for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. (LS)

Arealer for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. er arealer for landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift hvor det kan tillates annen bebyggelse ut over landbruksformål.

### 6.2.1 Tillatt spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse mv jf § 11-11 nr. 1

Innenfor områder for spredt bebyggelse som angitt i plankart tillates ny bolig-, fritids- og næringsbebyggelse mv. Med næringsbebyggelse mv. omfattes også bygg for forretning, tjenesteyting og fritids- og turisme.

Følgende tiltak tillates:

- oppføring av ny bolig-, fritids- og næringsbebyggelse mv. der dette er angitt i Tabell 27
- opprettelse av nye eiendommer for bolig-, fritids- og næringsbebyggelse mv. der dette er angitt i Tabell 26 og Tabell 27
- anleggelse av atkomstvei og nødvendig teknisk infrastruktur tilknyttet bebyggelsen

Varig eller tidsbestemt bruksendring fra bolig til fritidsbolig tillates ikke.

Det tillates ikke fradelt flere nye eiendommer for bebyggelse (byggetomter) fra samme eiendom enn antallet angitt i tabell 26.

*Tabell 26 Antall nye eiendommer som kan fradeles fra samme eiendom*

Nye enheter som tillates i området jf tabell 27	Nye byggetomter som tillates fradelt per eiendom
1-3	1
4-6	2
7-9	3
10 +	4

Tabell 27 Tillatt utnyttelse ny spredt bebyggelse – bolig- fritids- og næringsbebyggelse

Feltnr	Sted	Ant nye enheter (totalt)		
		Boliger	Fritidsboliger	Næring mv.
Tidl. Olderfjord skolekrets				
LS01	Ytre Nordmannset	0	2 (6)	0 (1)
LS02	Indre Nordmannset	0 (2)	3 (14)	0
LS03	Seljenes	0 (2)	5 (14)	0
LS04	Smørfjord	5 (45)	7 (25)	0 (1)
LS05	Bringnes	1 (8)	4 (7)	1 (2)
LS06	Russenes	1 (14)	6 (19)	1 (1)
LS07	Olderfjord (5 parseller)	5 (35)	0 (15)	0 (2)
LS08	Kistrand	2 (39)	22 (35)	1 (3)
Billefjord skolekrets (Ytre Billefjord, Indre Billefjord, Valdak-Igeldas, Stabbursnes)				
LS10	Ytre Billefjord	0 (15)	5 (14)	1 (4)
LS11	Indre Billefjord (4 parseller)	15 (84)	0 (28)	0 (1)
LS12	Kolvik (2 parseller)	2 (23)	0 (19)	0
LS13	Gårdak og Anopset	2 (30)	0 (11)	0 (1)
LS14	Igeldas	2 (10)	5 (15)	0
LS15	Stabbursnes (2 parseller)	2 (13)	0 (3)	0
Lakselv skolekrets				
LS20	Øvre Smørstad	0 (36)	0 (2)	0 (1)
LS21	Holmen bru	4 (14)	0 (3)	0
LS22	Stangnes	2 (11)	0 (2)	0
LS23	Gjøkenes	2 (14)	3 (8)	0
LS24	Revfossnes	2 (9)	2 (5)	0
LS25	Klemetstadveien	2 (17)	0 (3)	0
LS26	Solstad	4 (14)	0	0
LS27	Ildskogveien	3 (21)	0 (1)	0
LS28	Ildskog	10 (31)	0	0 (0)
LS29	Solhøgda	0 (5)	0	0
LS30	Ruud-Lyngmo	3 (15)	0	0
LS31	Hamnbuktveien (2 parseller)	6 (47)	0 (8)	0
LS32	Øvre Brennelv	2 (34)	0 (2)	1 (1)
LS33	Fossestrand	2 (16)	0	0 (3)
Børselv skolekrets				
LS40	Vækker (2 parseller)	0 (12)	3 (6)	0
LS41	Børselv (2 parseller)	5 (112)	5 (40)	3 (12)
LS42	Hestnes	0 (5)	0 (2)	0 (1)
LS43	Holmfjord	0 (6)	3 (9)	0 (2)
LS44	Leirpollen (2 parseller)	0 (8)	0 (6)	0
LS45	Mårnes	0 (6)	0 (5)	0 (1)
LS46	Brenna	0 (18)	4 (11)	0
LS47	Styrnes	0 (5)	3 (9)	0
LS48	Kjæs	0 (2)	0 (10)	0
Tidl. Skoganvarre skolekrets				
LS50	Skoganvarre (2 parseller)	3 (43)	5 (41)	0 (2)
LS51	Grøtterud	0 (3)	3 (17)	0

Ant nye enheter (totalt) = Antall nye enheter som tillates er angitt. Totalt antall enheter inklusiv eksisterende er angitt i parentes.

### **6.2.2 Lokalisering av spredt bebyggelse og anlegg jf § 11-11 nr. 1**

Bestemmelser om lokalisering angitt i bestemmelse 6.1.2 gjelder også for spredt bebyggelse.

I tillegg gjelder følgende krav for plassering av ny bebyggelse, eiendommer for bebyggelse, samt for tilhørende veier og infrastrukturanlegg i tråd med 6.2.1.

Av hensyn til landbruksvirksomhet gjelder følgende:

- Ny bebyggelse og anlegg med unntak av bebyggelse som omfattes av bestemmelse 6.1 .1, skal ikke plasseres på kartlagte arealer for nydyrking som fremkommer av NBIO Kilden.
- Ny bolig- eller fritidsbebyggelse skal plasseres minimum 25 meter fra fulldyrka og overflatedyrka jord og minimum 15 meter fra innmarksbeite.
- Ny næringsbebyggelse skal plasseres minimum 50 meter fra fulldyrka og overflatedyrka jord og minimum 30 meter fra innmarksbeite.

Av hensyn til omkringliggende bebyggelse gjelder følgende:

- Ny bolig eller fritidsbolig skal ligge minimum 40 meter fra eksisterende bolig eller fritidsbolig.
- Nytt næringsbygg mv. skal ligge minimum 150 meter fra eksisterende bolig eller fritidsbolig.
- Ny bolig-, fritids- og næringsbebyggelse mv. kan likevel plasseres nærmere eksisterende bolig/fritidsbolig dersom nytt bygg ligger på eiendom som er fradelt fra samme eiendom som eksisterende bygg.

#### Retningslinje for lokalisering av bebyggelse og anlegg:

*Jf plan- og bygningslovens § 29-4 skal byggets plassering og høyde godkjennes av kommunen.*

*Dersom byggets plassering og eller høyde medfører betydelige ulemper for omgivelsene kan kommunen ha adgang til ikke å godkjenne en foreslått plassering og høyde. Kommunen skal i så tilfelle anviser en alternativ plassering som i større utstrekning ivaretar hensyn til lys, luft, utsikt, brannsikkerhet med mer. Tiltakshavers ønske skal imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette.*

### **6.2.3 Tillatelse til tiltak ved enkeltsaksbehandling jf § 11-11 nr. 2**

Tiltak tillates gjennom behandling av enkeltvis søknader uten krav om reguleringsplan så lenge tiltakene er i tråd med angitt omfang og lokalisering.

### **6.2.4 Tillatt utbyggingsvolum for boligbebyggelse jf § 11-9 nr. 5**

For eiendommer for boligbebyggelse skal maksimal grad av utnytting ikke overstige 25 %-BYA eller 750 m<sup>2</sup>-BYA. For eiendommer som er mindre enn 1000 m<sup>2</sup> tillates inntil 250 m<sup>2</sup>-BYA.

### **6.2.5 Tillatt utbyggingsvolum for fritidsbebyggelse jf § 11-9 nr. 5**

For eiendommer for fritidsbebyggelse skal maksimal grad av utnytting ikke overstige 150 m<sup>2</sup>-BYA. Mønehøyde skal ikke overstige 7,0 meter og gesimshøyde skal ikke overstige 5,0 meter.

### **6.2.6 Tillatt utbyggingsvolum for næringsbebyggelse mv. jf § 11-9 nr. 5**

For eiendommer for næringsbebyggelse mv. skal grad av utnytting verken overstige 30 %-BYA eller 800 m<sup>2</sup>-BRA.

### 6.3 Eiendommer med eksisterende boligbebyggelse avsatt til spredt bebyggelse

Angitte eiendommer er avsatt til spredt boligbebyggelse jf § 11-7 nr. 5 bokstav b uten anvisning i plankart.

#### 6.3.1 Tillatt spredt boligbebyggelse jf § 11-11 nr. 1

Innenfor eiendommer med eksisterende boligbebyggelse angitt i vedlegg D tillates boligbebyggelse.

Følgende tiltak tillates:

- Hovedombygging, tilbygging, påbygging, underbygging av eksisterende boligbebyggelse
- oppføring av sekundærbygg tilknyttet eksisterende boligbebyggelse jf bestemmelse 2.1.

#### 6.3.2 Lokalisering av tiltak på eiendommer for spredt boligbebyggelse jf § 11-11 nr. 1

Bestemmelser om lokalisering angitt i bestemmelse 6.1.3 gjelder også for spredt bebyggelse. I tillegg til gjelder følgende krav for plassering av ny bebyggelse og anlegg:

- Ny bebyggelse og anlegg skal plasseres innenfor maksimalt 25 meter fra eksisterende boligbygning.

#### 6.3.3 Tillatelse til tiltak ved enkeltsaksbehandling jf § 11-11 nr. 2

Tiltak tillates gjennom behandling av enkeltvise søknader uten krav om reguleringsplan så lenge tiltakene er i tråd med angitt omfang og lokalisering.

#### 6.3.4 Tillatt utbyggingsvolum for boligbebyggelse jf § 11-9 nr. 5

For eiendommer for boligbebyggelse skal maksimal grad av utnytting ikke overstige 25 %-BYA eller 750 m<sup>2</sup>-BYA. For eiendommer som er mindre enn 1000 m<sup>2</sup> tillates inntil 250 m<sup>2</sup>-BYA.

## 6.4 Arealer for spredt fritidsbebyggelse (LSF)

Områder for spredt fritidsbebyggelse LSF omfatter frittliggende fritidsboliger med tilhørende sekundærbygg. Innenfor områdene kan det også tillates nødvendig anlegg for atkomstvei, parkering, og kraftfremføring til fritidsboligene.

### 6.4.1 Krav om reguleringsplan jf 11-9 nr. 1

For områder angitt i Tabell 28 er det krav om reguleringsplan. Gjeldende eldre reguleringsplan oppfyller plankravet. Plankravet gjelder ikke for tiltak på eiendommer med eksisterende fritidsbebyggelse.

Tabell 28 Områder med krav om reguleringsplan

Feltnr	Sted	Plankrav
Porsangerfjorden vest		
LSF01	Eidevann hyttefelt	Ja
LSF02	Olderfjorddalen hyttefelt	Ja
LSF03	Leaibevuonjohka hyttefelt	Nei
LSF04	Solset hyttefelt	Nei
LSF05	Ádjnjárga hyttefelt	Nei
LSF06	Trevikneset hyttefelt	Ja
LSF07	Vuolmmašjohka hyttefelt	Ja
LSF08	Oterberget hyttefelt	Ja
LSF09	Sälletjohka hyttefelt	Ja
LSF10	Kolvik hyttegrend	Nei
LSF11	Solbakken hyttefelt	Nei
LSF12	Stabbursdalen	Ja
Lakselvdalen		
LSF20	Roži hyttefelt	Ja
LSF21	Roživuopmi	Nei
LSF22	Otermoen hyttefelt	Nei
LSF23	Luovosvarri hyttefelt	Ja
LSF24	Lávkajávri hyttefelt	Ja
Porsangerfjorden øst		
LSF30	Bjørnnesbukta hyttefelt	Nei
LSF31	Roddenes hyttefelt	Ja
LSF32	Čahppiljohka hyttefelt	Ja
LSF33	Ligajohka hyttefelt	Ja
LSF34	Gjøkhaugen hyttefelt	Ja
LSF35	Børselva hyttefelt	Ja
LSF36	Vilgesčohkka hyttefelt	Nei
LSF37	Børselvneset hyttefelt	Ja
LSF38	Ailegas hyttefelt	Ja

#### 6.4.2 Omfang av spredt fritidsbebyggelse jf § 11-11 nr. 1

Antall nye fritidsboliger som tillates innenfor områder for spredt fritidsbebyggelse LSF er angitt i Tabell 29.

Tabell 29 Omfang – antall nye fritidsboliger - spredt fritidsbebyggelse (LSF)

Feltnr	Sted	Nye fritidsboliger (totalt antall)
Porsangerfjorden vest		
LSF01	Eidevann hyttefelt	0 (12)
LSF02	Olderjorddalen hyttefelt	1* (16)
LSF03	Leaibevuonjohka hyttefelt	4 (12)
LSF04	Solset hyttefelt	5 (20)
LSF05	Ádjnjárga hyttefelt	2 (5)
LSF06	Trevikneset hyttefelt	7 (17)
LSF07	Vuolmmašjohka hyttefelt	0 (3)
LSF08	Oterberget hyttefelt	0 (7)
LSF09	Sälletjohka hyttefelt	0 (8)
LSF10	Kolvik hyttegrend	0 (3)
LSF11	Solbakken hyttefelt	0 (13)
LSF12	Stabbursdalen	15 (42)
Lakselvdalen		
LSF20	Roži hyttefelt	0 (10)
LSF21	Roživuopmi	0 (7)
LSF22	Otermoen hyttefelt	2 (8)
LSF23	Luovosvarri hyttefelt	13 (14)
LSF24	Lávkajávri hyttefelt	1 (15)
Porsangerfjorden øst		
LSF30	Bjørnnesbukta hyttefelt	1 (17)
LSF31	Roddenes hyttefelt	10 (26)
LSF32	Čahppiljohka hyttefelt	4 (21)
LSF33	Ligajohka hyttefelt	5 (8)
LSF34	Gjøkhaugen hyttefelt	5 (14)
LSF35	Børselva hyttefelt	3* (15)
LSF36	Vilgesčohkka hyttefelt	3 (14)
LSF37	Børselvneset hyttefelt	0 (9)
LSF38	Ailegas hyttefelt	0 (14)

Antall nye fritidsboliger er angitt med totalt antall inklusive eksisterende angitt i parentes.

\* Etablering av nye eiendommer for bebyggelse tillates ikke innenfor LSF02 og LSF35. Nye fritidsboliger må etableres på etablerte eiendommer.

#### 6.4.3 Lokalisering av spredt bebyggelse og anlegg jf § 11-11 nr. 1

For områder uten gjeldende reguleringsplan gjelder bestemmelser 6.1.3 og 6.2.2 for lokalisering av fritidsbebyggelse og anlegg.

#### 6.4.4 Tillat bebyggelse ved enkeltsaksbehandling jf § 11-11 nr 2.

Innenfor områder for spredt fritidsbebyggelse kan det tillates ny fritidsbebyggelse mv. gjennom behandling av enkeltvis søknader så lenge bebyggelsens omfang og lokalisering er i tråd med bestemmelsene.

#### 6.4.5 Tillatt utbyggingsvolum for eiendommer for spredt fritidsbebyggelse jf § 11-9 nr. 5

På eiendommer for fritidsbebyggelse tillates fritidsbebyggelse inntil maksimal tomteutnyttelse, mønehøyde og gesimshøyde som angitt i Tabell 30. For sekundærbygg tilknyttet fritidsbolig gjelder maksimal størrelse 30 m<sup>2</sup>-BYA.

Bestemmelsene gjelder så lenge annet ikke er angitt i reguleringsplan for området.

Tabell 30 Tillatt utnyttelse av fritidseiendommer i områder for spredt fritidsbebyggelse

Feltnr	Sted	Utnyttelse	Byggehøyde (møne/gesims)
Porsangerfjorden vest			
LSF01	Eidevann hyttefelt	120 m <sup>2</sup> -BYA	5,0 m/3,5 m
LSF02	Olderjorddalen hyttefelt	120 m <sup>2</sup> -BYA	5,0 m/3,5 m
LSF03	Leaibevuonjohka hyttefelt	200 m <sup>2</sup> -BYA	7,0 m/5,0 m
LSF04	Solset hyttefelt	200 m <sup>2</sup> -BYA	7,0 m/5,0 m
LSF05	Ádjnjárga hyttefelt	150 m <sup>2</sup> -BYA	6,0 m/4,5 m
LSF06	Trevikneset hyttefelt	120 m <sup>2</sup> -BYA	5,0 m/3,5 m
LSF07	Vuolmmašjohka hyttefelt	120 m <sup>2</sup> -BYA	5,0 m/3,5 m
LSF08	Oterberget hyttefelt	150 m <sup>2</sup> -BYA	6,0 m/4,5 m
LSF09	Sälletjohka hyttefelt	150 m <sup>2</sup> -BYA	6,0 m/4,5 m
LSF10	Kolvik hyttefelt	120 m <sup>2</sup> -BYA	5,0 m/3,5 m
LSF11	Solbakken hyttefelt	150 m <sup>2</sup> -BYA	6,0 m/4,5 m
LSF12	Stabbursdalen	80 m <sup>2</sup> -BYA	5,0 m/3,5 m
Lakselvdalen			
LSF20	Roži hyttefelt	120 m <sup>2</sup> -BYA	5,0 m/3,5 m
LSF21	Roživuopmi	120 m <sup>2</sup> -BYA	5,0 m/3,5 m
LSF22	Otermoen hyttefelt	150 m <sup>2</sup> -BYA	6,0 m/4,5 m
LSF23	Luovosvarri hyttefelt	120 m <sup>2</sup> -BYA	5,0 m/3,5 m
LSF24	Lávkajávri hyttefelt	120 m <sup>2</sup> -BYA	5,0 m/3,5 m
Porsangerfjorden øst			
LSF30	Bjørnnesbukta hyttefelt	150 m <sup>2</sup> -BYA	6,0 m/4,5 m
LSF31	Roddenes hyttefelt	150 m <sup>2</sup> -BYA	6,0 m/4,5 m
LSF32	Čahppiljohka hyttefelt	150 m <sup>2</sup> -BYA	6,0 m/4,5 m
LSF33	Ligajohka hyttefelt	150 m <sup>2</sup> -BYA	6,0 m/4,5 m
LSF34	Gjøkhaugen hyttefelt	150 m <sup>2</sup> -BYA	6,0 m/4,5 m
LSF35	Børselva hyttefelt	120 m <sup>2</sup> -BYA	5,0 m/3,5 m
LSF36	Vilgesčohkka hyttefelt	150 m <sup>2</sup> -BYA	6,0 m/4,5 m
LSF37	Børselvneset hyttefelt	120 m <sup>2</sup> -BYA	5,0 m/3,5 m
LSF38	Ailegas hyttefelt	120 m <sup>2</sup> -BYA	5,0 m/3,5 m

#### 6.4.6 Krav til fysisk utforming av fritidsbebyggelse jf § 11-9 nr. 6

For områder uten gjeldende reguleringsplan gjelder følgende krav til utforming:

- Sekundærbygg tilknyttet fritidsboligen skal plasseres i tilknytning til hovedbygget slik at byggene fremstår i fellesskap.
- Sekundærbygg som er større enn 15 m<sup>2</sup>-BRA skal tilpasses hovedbygning i form, materialvalg og farge.
- Fargene hvit, oransje, gul, grønn, blå, fiolett eller nyanser av disse tillates ikke på fasade, med unntak av bygningsdetaljer.
- Tak skal utformes med sort matt tak, torv, eller skifer/stein.

- Fyllinger eller utgravinger på mer enn 1,0 meter høyde tillates ikke. Utsprengning av fjell tillates ikke.
- Utendørs arealer rundt bebyggelsen skal fremstå mest mulig urørt. Mindre terrenginngrep kan tillates mellom byggene på tomta. Opparbeidelse av hage, eller annen beplantning av «ikke stedegen vegetasjon» tillates ikke.
- Inngjerding av tomt tillates ikke.

For regulerte områder for fritidsbebyggelse gjelder krav til utforming som angitt i reguleringsplanen.

#### Retningslinje for krav til fysisk utforming av fritidsbebyggelse

Bestemmelsene gjelder ikke for FB4 Luostejohka, FB6 Gaggavann og FB7 Gaggavann vest som har eldre gjeldende reguleringsplan.

For LSF12 gjelder egne vernebestemmelser, hvor tiltak ikke tillates før det er gitt tillatelse fra vernemyndighet.

## 6.5 Naustbebyggelse

### 6.5.1 Tillatt naustbebyggelse jf § 11-9 nr. 1

Innenfor angitte bestemmelsesområder for naust tillates oppført naust og andre mindre tiltak som båtspill med videre. Utsetningsplass for småbåter kan tillates i områder med veiатkomst. I Naustområde 4 tillates fiskehjeller.

Antall naust innenfor hvert av områdene skal ikke overstige antallet angitt i Tabell 31.

Tabell 31 Antall naust som tillates

Feltnr	Naustområde	Sted	Nye naust (totalt)
Spredt bebyggelse (LS)			
LS01	Naustområde 1	Ytre Nordmannsett	4 (5)
LS02	Naustområde 2	Indre Nordmannsett	6 (8)
LS03	Naustområde 3	Seljenes	9 (16)
LS04	Naustområde 4	Smørfjord	5 (10)
LS04	Naustområde 5	Smørfjord	4 (6)
LS04	Naustområde 6	Skjånes	5 (6)
LS11	Naustområde 7	Indre Billefjord	10 (10)
LS42	Naustområde 8	Hestnes	10 (10)
LS42	Naustområde 9	Hestnes	9 (10)
LS43	Naustområde 10	Holmfjord	0 (1)
LS43	Naustområde 11	Holmfjord	3 (4)
LS44	Naustområde 12	Leirpollen	4 (6)
LS46	Naustområde 13	Brenna	9 (10)
LS47	Naustområde 14	Styrnes	10 (10)
Spredt fritidsbebyggelse (LSF)			
LSF03	Naustområde 15	Treviknes	14 (17)
LSF10	Naustområde 16	Kolvik	2 (6)
LSF32	Naustområde 17	Čahppiljohka	16 (21)

### 6.5.2 Tillatt bebyggelse etter enkeltsaksbehandling jf § 11-11 nr. 2

Innenfor områder for naust kan det tillates ny bebyggelse gjennom behandling av enkeltvise søknader så lenge bebyggelsens omfang og lokalisering er i tråd med bestemmelsene.

### **6.5.3 Tillatt utbyggingsvolum for naust jf § 11-9 nr. 5**

Naust skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup>-BYA. Gesimshøyde skal ikke overstige 3 meter. Veranda eller opparbeidet uteoppholdsareal tilknyttet naust tillates ikke

### **6.5.4 Krav til utforming av naustbebyggelse jf § 11-9 nr. 6**

For naust gjelder følgende krav til utforming:

- Taktekket skal være mørkt og matt. Torvtak kan også tillates.
- Tak skal utformes som saltak med takvinkel mellom 35 og 45 grader.
- Vindusåpning skal maksimalt utgjøre 20 % av veggflate.
- Naust som oppføres i naustrekke skal i størrelse, utforming, farge- /materialbruk og lokalisering tilpasse seg eksisterende bebyggelse.

## 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag

### 7.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV)

Området er fellesområde for fiske, ferdsel, natur, friluft og akvakultur.

#### 7.1.1 Forbud mot akvakultur av anadrom fiske jf § 11-11 nr. 7

Områder for oppdrett av anadrome fiskearter (laks og ørret) tillates ikke.

### 7.2 Farled (FA)

#### 7.2.1 Bruk av farleden jf § 11-11 nr. 3

Oppankring eller andre tiltak som kan være til hinder for farleden tillates ikke.

#### 7.2.2 Utdypning av farled jf. § 11-11 nr. 3

Nødvendige utdypninger av farleder kan tillates uten reguleringsplan dersom virkninger for naturmangfold, kulturminner og strømforhold er tilstrekkelig utredet.

##### Retningslinjer for farled:

*Farleder reguleres gjennom havne- og farvannsloven. Tiltak i farleden krever tillatelse etter havne- og farvannsloven.*

#### 7.2.3 Deponeringer av overskuddsmasser jf 11-11 nr. 3

Innenfor bestemmelsesområdet for sjødeponi som angitt i plankart tillates det deponert overskuddsmasser fra utdypning av farled så lenge deponiet ikke berører viktig, eller svært viktig marine naturtyper. Deponering av masser tillates ikke i periodene fra og med mars til og med april måned.

##### Retningslinje for deponering av overskuddsmasser

*DN-håndbok 19-2001 fra Direktoratet for naturforvaltning legges til grunn for kartlegging og verdisetting. Dispensasjon fra forbudet om deponering i periodene mars-april (gyte- og larveperioden for torsk) kan anbefales så lenge det er påvist at det ikke foregår aktiv gyting i området.*

### 7.3 Havneområde i sjø (HOS)

#### 7.3.1 Tillatt bruk av havneområder jf § 11-11 nr. 3

Innenfor områdene tillates etablert forankringsanlegg, flytebrygger, kaianlegg, molo, bølgedempere, båtutsett/båtrampe, båttopptrekk mv nødvendig for havneformålet. Nødvendig mudring/utdypning av havneområder i sjø kan tillates der tiltaket er tilfredsstillende utredet.

#### 7.3.2 Krav om reguleringsplan jf § 11-9 nr. 1

Følgende tiltak krever utarbeidelse av reguleringsplan:

- Etablering av ny type havneformål jf Tabell 31
- Nye kaianlegg, moloer og større utfyllinger for opparbeidelse av landareal, samt større utvidelser av kaier, moloer og utfyllinger.

Tabell 32 Havneområder sjø

Feltnr	Områdenavn	Etablert havneformål
HOS1	Smørfjord havn	Fiskerihavn
HOS2	Veines havn	Logistikkhavn
HOS3	Holmfjord havn	Fiskeri- og småbåthavn
HOS4	Klubben havn	Logistikkhavn
HOS5	Billefjord havn	Fiskeri-, logistikk- og småbåthavn
HOS6	Tjeldgrunn havn	Logistikkhavn
HOS7	Hamnbukt havn	Flerbrukshavn: cruise-, fiskeri, logistikk og småbåthavn

### 7.3.3 Krav til oljeskiller og oppsamlingsordning 11-9 nr. 3

Havner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal det etableres oljeskiller og oppsamlingsanordning med fast dekke for avvirket materiale fra vedlikehold av båter.

## 7.4 Småbåthavn (SH)

Formålet omfatter anlegg som er nødvendige for formålet småbåthavn.

### 7.4.1 Tillatt bruk av områdene jf 11-11 nr. 3

I områdene tillates flytebrygger for småbåtflåten med tilhørende anlegg (f.eks. flytende innretning for bølge-/isbeskyttelse). I strandsonen tillates ikke annet enn nødvendig fortøyning (landfeste), båtutsett og eventuelt (vinter-) opplag av flytebrygger.

### 7.4.2 Tillatelse til tiltak uten plankrav 11-11 nr. 2

Mindre tiltak for småbåthavn, som etablering av flytebrygger med samlet plass til inntil 20 småbåter med tilhørende anlegg innenfor hvert av områdene, kan tillates uten reguleringsplan.

### 7.4.3 Krav til oljeskiller og oppsamlingsordning 11-9 nr. 3

I småbåthavner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal det etableres oljeskiller og oppsamlingsanordning med fast dekke for avvirket materiale fra vedlikehold av båter.

#### Retningslinjer for småbåthavn

Områder for småbåthavn omfatter SH1 Smørfjord småbåthavn og SH2 Kolvik småbåthavn.

## 7.5 Fiske (FI)

Områder for fiske omfatter områder for aktive og passive redskaper, kaste- og låssettingsplasser og gytefelt.

### 7.5.1 Forbud mot hinder av fiske jf § 11-11 nr. 3

Tiltak som er til hinder for næringsmessig eller fritidsrettet fiske etter havressursloven er forbudt.

#### Retningslinjer for fiske

Fiskeområdene omfatter arealer i samsvar med Fiskeridirektoratets kystnære fiskeridata, herunder gyte- og oppvekstområder, låssettingsplasser, områder for aktive og passive redskap, samt gytefelt for torsk verifisert av Havforskningsinstituttet.

Ferdsl og friluftsliv tillates så lenge det ikke er til vesentlig ulempe for fiskerivirksomheten.

## 7.6 Drikkevann (DV)

Områder avsatt til drikkevann DV1-DV8 omfatter drikkevannskilder som har vern etter drikkevannsforskriften § 12 jf. vannressursloven som gir rammer og begrensninger for tiltak som ligger til disse områdene.

### 7.6.1 Forbud mot motorisert ferdsel jf § 11-11 nr. 3

All motorisert ferdsel på drikkevannene DV1 (Civvajávri) og DV2 (Jeahkirjávri) er forbudt både på åpent og islagt vann.

#### Retningslinjer for drikkevann:

Områder for drikkevann omfatter overflatevann ved Smørfjord, Lakselv og Skoganvarre vannverk. Porsanger kommune/vannverkseier kan etablere egne regler for drikkevann jf. drikkevannsforskriften.

## 7.7 Naturområde vann (NO)

### 7.7.1 Forbud mot tiltak i strid med vernehensyn jf § 11-11 nr. 3

Innenfor naturområder vann NO1 og NO2 tillates ikke tiltak som strider mot vernehensynene etter naturmangfoldloven.

#### Retningslinjer:

Naturområdene omfatter Børselvosen naturreservat og Stabbursnes naturreservat.

## 7.8 Friluftsområde vann (FV)

### 7.8.1 Tillatelse til tiltak uten plankrav 11-11 nr. 2

Innenfor området for friluftsområde i vann FV kan det tillates mindre tiltak som fremmer friluftsliv og rekreasjon uten reguleringsplan. Tiltak som hindrer allmennheten tilgang eller foringer områdets verdi som friluftsområde tillates ikke.

#### Retningslinjer for friluftsområde vann

Planen omfatter ett friluftsområde vann som omfatter Skoganvarre badestrand.

## 8 Bestemmelser til hensynssoner

### 8.1 Sikring- støy- og faresoner jf § 11-8 bokstav a

#### 8.1.1 Sikringssone for nedslagsfelt drikkevann (H110)

Innenfor sikringssoner for nedslagsfelt drikkevann H110\_1-10 som vises på vedlagt temakart er det forbud mot:

- lagring av farlige kjemikalier og farlig avfall,
- høstpløying,
- søppeldeponering og
- virksomheter som inngår i forurensningsforskriftens vedlegg I eller § 37-2.

Fare for forurensning skal utredes dersom tiltaket kan medføre fare for forurensning av drikkevann. Vurderingene skal gjøres med basis i drikkevannsregelverket, restriksjonsbestemmelsene og kunnskap om kilden. Før tillatelse til slike tiltak kan gis skal det foreligge godkjenning fra vannverkseier og vannverkets tilsynsmyndigheter.

#### Retningslinjer for nedslagsfelt drikkevann

*Mattilsynets temaveileder «Drikkevannshensyn i kommunalt, regionalt og statlig planarbeid legges til grunn ved vurdering, samt relevante veiledere fra Folkehelseinstituttet. Før det gis tillatelse til tiltak skal godkjenning foreligge fra vannverkseier og vannverkets tilsynsmyndigheter. Vurderingene skal gjøres med basis i drikkevannsregelverket, Folkehelseinstituttets veiledere, restriksjonsbestemmelsene og kunnskap om kilden.*

*For grunnvannskildene er det ikke utarbeidet tilstrekkelig sikringssoner. Porsanger kommune vil oppdatere sikringssonene. Inntil sikringssoner for grunnvannskildene er oppdatert vil kommunen føre strenge til krav om utredning jf kommunens beredskapsplan for drikkevann.*

Tabell 33 Sikringssone - nedslagsfelt drikkevann

Feltnr	Nedslagsfelt drikkevann	Type vannkilde	Status sikringssone
H110_1	Lakselv vannverk	Grunnvann	Uavklart grense
H110_2	Porsvannet reservelkilde	Overflatevann (ikke i bruk)	
H110_3	Drikkevann Lakselv reservelkilde	Overflatevann (ikke i bruk)	
H110_4	Billefjord vannverk	Overflatevann	
H110_5	Olderfjord vannverk	Grunnvann	Uavklart grense
H110_6	Smørfjord drikkevann – Civvajávri	Overflatevann	
H110_7	Børselv vannverk	Grunnvann	Uavklart grense
H110_8	Skoganvarre vannverk	Grunnvann	Uavklart grense
H110_9	Skoganvarre reservelkilde	Overflatevann (ikke i bruk)	
H110_10	Skoganvarre reservelkilde	Overflatevann (ikke i bruk)	

#### 8.1.2 Hensynssone – Høyderestriksjoner ved Lakselv lufthavn (H190\_1)

Innenfor hensynssone H190\_1 gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter (sorte streksymboler) på gjeldende restriksjonsplan for Lakselv lufthavn, Avinors tegning ENNA-P-08. For områder som ligger mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor hensynssonen kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet. Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon kan bli gjennomført av Avinor. Det gjelder

egen saksbehandlingsrutine for håndtering av utsjekk mot hinderflatene rundt rullebanen på lufthavnen.

Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190\_1 skal innarbeide høyderestriksjonene i form av egne hensynssoner på reguleringsplanene. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis bestemmelser med maksimal tillatt byggehøyde (mønehøyde) på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen ENNA-P-08 for lufthavnen.

Dersom det skal benyttes byggekraner som bryter høyderestriksjonene i restriksjonsplanen, skal Avinor Lakselv lufthavn varsles på forhånd og godkjenne bruk av byggekran.

#### Retningslinjer

*Restriksjonsplan for Lakselv lufthavn, Avinors tegning ENNA-P-08 er vedlagt som eget temakart.*

#### **8.1.3 Hensynssone – Byggerestriksjoner ved Lakselv lufthavn (H190\_2)**

Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssonene H190\_2, dvs. områder med byggerestriksjoner rundt flynavigasjonsanlegg ved Lakselv lufthavn vist med koter (røde streksymboler) på Avinors tegning ENNA-P-09, skal håndteres etter egen saksbehandlingsrutine. For områder beliggende mellom de viste koter, skal byggerestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon.

#### Retningslinjer

*Avinors tegning ENNA-P-09 er vedlagt som eget temakart.*

#### **8.1.4 Støysoner for Lakselv lufthavn (H210 og H220)**

Innenfor rød støysoner (H210) er det forbud mot ny støyfølsom bebyggelse. Innenfor gul støysoner (H220) tillates ny støyfølsom bebyggelse dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold i henhold til retningslinje T-1442/2016 for behandling av støy i arealplanlegging eller senere gjeldende retningslinje.

Ved søknad om byggetillatelse innenfor hensynssonene, skal det utarbeides rapport med bygningstegninger og utomhusplan som viser støyisolering/støyavskjerming i henhold til gjeldende retningslinjer og forskrifter. Nødvendige støyreducerende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.

#### Retningslinjer for støysoner

*Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, legges til grunn ved behandling av tiltak innenfor støysoner. Med særlig risiko for utendørs støy på uteoppholdsarealer menes utsatte områder hvor mange personer samles/oppholder seg. Ansvarlig søker skal sørge for at støynivåer utendørs og innendørs er i tråd med planbestemmelser.*

Tabell 34 Støysoner

Feltnr	Støysoner
H210_1	Lakselv lufthavn – Rød sone
H220_1	Lakselv lufthavn – Gul sone

#### **8.1.5 Faresone – Ras og skred (H310)**

For tiltak innenfor faresoner for ras og skred angitt som hensynssoner H310 med angitt skredfare skal sikker byggegrunn dokumenteres i tråd med gjeldende veiledere.

Innenfor områder H310\_0 som vist på temakart kvikkleire med mulig fare for kvikkleire er det generelt forbud mot bygging, sprengning, masseoppfylling, andre inngrep i grunnen. Tillatelse kan gis ved dokumentasjon av sikker grunn gjennom geologisk undersøkelse og eventuell sikring av rasutsatt område.

Tabell 35 Faresoner ras og skred

Feltnr	Type skredfare
H310_0	Kvikkleire
H310_1	Kombinert snø, stein- og jordskred
H310_2	Snøskred
H310_3	Jordskred

Retningslinjer for faresoner for ras- og skred:

Veiledere og retningslinjer som legges til grunn:

- NVEs retningslinjer for flaum- og skredfare i arealplaner
- NVEs veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng
- NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred

### 8.1.6 Faresone – Flomfare (H320)

Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor områder angitt med hensynssone H320 skal flomfare utredes og nødvendige sikrings- og eller risikoreduserende tiltak beskrives. Utredning skal gjennomføres av fagkyndig i henhold til byggeteknisk forskrift TEK17 § 7-2 med tilhørende veiledere. Krav om utredning kan unntas der det åpenbart ikke er flomfare, eksempelvis for areal langs vassdrag uten årssikker vannføring, eller der aktsomhetskart er beregnet for vassdrag med feil eller mangelfull geometri.

Retningslinje

Hensynssoner H320 er utarbeidet på bakgrunn av NVE sine aktsomhetsområder for flom. NVEs retningslinjer for flaum- og skredfare i arealplaner legges til grunn.

## 8.2 Hensynsoner for landbruk mv. jf § 11-8 bokstav c.

### 8.2.1 Hensynsone – Reindrift (H520)

Innenfor angitte hensynsoner for reindrift H520\_1-11 skal det tas særlig hensyn til reindriftnas bruk av områdene jf Tabell 35.

Tabell 36 Hensynssoner reindrift

Feltnr	Sted	Anlegg
H520_1	Smørfjord	Gjerdeanlegg som brukes både ved merking og ved slakting av rein.
H520_2	Stabbursdalen	Beitehage
H250_3	Snekkernes	Gjerdeanlegg som brukes både ved merking og ved slakting av rein.
H250_4	Stabbursnes	Beitehage
H250_5	Stabbursdalen øvre	Beitehage
H250_6	Leavnnjaš	Beitehage
H250_7	Hálkavárri	Beitehage
H250_8	Časkil	Beitehage
H250_9	Čáhppil	Beitehage og skilleanlegg
H250_10	Láppar	Gjerdeanlegg som brukes både ved merking og ved slakting av rein.
H250_11	Guhttorvárri	Skilleanlegg og teltplass

#### Retningslinjer for hensynsone reindrift

Tiltak som kan komme i konflikt må vurderes i samråd med berørte reindriftsaktører og reindriftsmyndighetene.

#### **8.2.2 Hensynsone – Bevaring av naturmiljø - (H560\_1)**

Innenfor hensynssoner for bevaring av naturmiljø (H560\_1) skal naturmiljøhensyn vektlegges særskilt.

#### **8.2.3 Hensynsone – Bevaring kulturmiljø (H570)**

Innenfor hensynssoner for bevaring av kulturmiljø H570\_0, som omfatter ikke freda registrerte kulturminner, skal kulturminnemyndigheten få saken til uttalelse før det kan gis tillatelse til tiltak.

Innenfor hensynssoner for bevaring av kulturmiljø H570\_1-10 gjelder bestemmelse 1.7 for alle tiltak. Innenfor områdene tillates ikke tiltak som bryter med hensynet til kulturmiljøet jf Tabell 24.

Innenfor området H570\_9 Kistrand kirke tillates det ikke oppført ny bebyggelse.

Innenfor området H570\_10 skal det ved utvendige tiltak på bygg tas hensyn til kulturhistorisk bygningsmiljø.

Tabell 37 Bevaringsverdig kulturmiljø

Feltnr	Områdenavn	Kulturverdier
H570_0	Ikke freda registrerte kulturminner	
H570_1	Gåradak og Sandvikhalvøya	UKL*
H570_2	Ytre Sandvik	UKL*
H570_3	Indre Sandvik	UKL*
H570_4	Anopset	UKL*
H570_5	Gåradak	UKL*
H570_6	Jonsnes	Kulturlandskap
H570_7	Skallenes	Krigsminner
H570_8	Lasarettmoen	Krigsminner
H570_9	Kistrand Kirke	Bevaringsverdig bygningsmiljø
H570_10	Banak leir	Bevaringsverdig bygningsmiljø

\*UKL = utvalgte kulturlandskap (biologi/naturmangfold, arkeologi, kulturhistori, formidling)

#### Retningslinje for hensynsone – bevaring kulturmiljø

Innenfor hensynsonene angitt med H570\_0 finnes registrerte kulturminner som ikke er automatisk fredet etter kulturminneloven.

### 8.3 Båndlagte områder jf § 11-8 bokstav d

#### 8.3.1 Båndlagte områder etter lov om naturvern og lov om naturmangfold (H720)

Innenfor områder båndlagt etter lov om naturvern og lov om naturmangfold H720\_1-10 skal det foreligge tillatelse etter lov om naturvern før tiltak kan tillates etter plan- og bygningsloven.

Tabell 38 Naturvernområder

Feltnr	Naturvernområde
H720_1	Stabbursdalen nasjonalpark
H720_2	Stabbursdalen landskapsvernområde
H720_3	Stabbursnes naturreservat
H720_4	Reinøya naturreservat
H720_5	Børselvosen naturreservat
H720_6	Vækker naturreservat
H720_7	Børselvdalen naturreservat
H720_8	Bihkkacohkka naturreservat
H720_9	Roddinesset naturreservat
H720_10	Skoganvarre naturreservat

#### 8.3.2 Båndlagte områder etter lov om kulturminner (H730)

Innenfor områder båndlagt etter kulturminneloven (H730) skal det foreligge tillatelse etter kulturminneloven før tiltak kan tillates etter plan- og bygningsloven.

##### Retningslinjer for båndlagte områder etter kulturminneloven

Områdene gjelder freda kulturminner.

#### 8.3.3 Båndlagte områder etter andre lover energiloven (H740)

Innenfor områder båndlagt etter andre lover - energiloven (H740) skal det foreligge tillatelse etter energiloven før tiltak kan tillates etter plan- og bygningsloven.

##### Retningslinjer for båndlagte områder etter andre lovverk

Områdene gjelder sentralt og regionalt høyspentanlegg båndlagt etter energiloven.

### 8.4 Gjennomføringssoner (H810) jf § 11-8 bokstav e

#### 8.4.1 Krav om felles planlegging § 11-9 nr. 1

For områder merket med gjennomføringssone H810\_1-H810\_3 skal det utarbeides felles reguleringsplan for hele området som angitt i Tabell 38.

Tabell 39 Gjennomføringssoner

Feltnr	Områdenavn	Eiendommer/sted	Type plan
H810_1	Lakselv sentrum	Sentrum	Områderegulering
H810_2	Saarila	16/405, 16/415, del av 16/202	Detaljregulering
H810_3	Holmenveien	393, 406, 415, 575	Detaljregulering

### 8.5 Detaljeringsoner – reguleringsplaner skal gjelde (H910) jf § 11-8 bokstav f

Innenfor område angitt som hensynssone H910\_1 – Gjeldende reguleringsplan, jf. § 11-8, skal reguleringsplaner angitt i Vedlegg A fortsatt gjelde.

## Vedlegg

### A. Planer som fortsatt skal gjelde – uendret

Kommuneplanens arealdel er ikke gjeldende for områdene som omfattes av reguleringsplanene angitt i tabellen under.

Tabell 40 Planer som fortsatt skal gjelde - uendret

PlanID	Plannavn	Hovedformål	Vedtatt	Type plan
2015001	E6 Ny Skarvberg tunnel	Infrastruktur	2016.06.16	Detalj
2016002	Detaljregulering for Kirkeveien 23	Bolig		Detalj
2016003	Reguleringsplan for Peder Sivertsen vei nord	Bolig		Område
2017001	Detaljregulering for Kirkegårdsveien boligområde	Bolig		Detalj
2016001	Reguleringsplan for Vuolmasjohka bru	Infrastruktur		Detalj

### B. Planer som fortsatt skal gjelde – delvis erstattet

Kommuneplanens arealdel gjelder foran reguleringsplanene angitt i tabellen under ved motstrid i kart eller bestemmelser.

Tabell 41 Planer som fortsatt skal gjelde - delvis

PlanID	Plannavn	Hovedformål	Vedtatt
1974001	Reguleringsplan for Boligfelt 1 (Smørstadbrinken).	Bolig	17.06.1974
1974002	Sentrum	Sentrum	14.06.1974
1976001	Reguleringsplan for Lakselv Felt 5	Bolig	26.04.1976
1979001	Opstadfeltet, endring sentrum	Bolig	21.06.1979
1980001	Reguleringsplan for Saarela	Bolig	27.02.1980
1980003	Reguleringsplan for Østerbotnhalsen	Bolig	13.10.1980
1981001	Eidevann hyttefelt	Fritidsbolig	30.04.1981
1981002	Reguleringsplan for Bakkelyveien, Felt 5	Bolig	16.06.1981
1981003	Reguleringsendring for Falas	Fritids- turisme	24.08.1981
1982001	Tomt 6 og 6a endring sentrum	Sentrum	19.01.1982
1982002	Laatasveien endring sentrum	Sentrum	18.05.1982
1982003	Salletjokka hyttefelt	Fritidsbolig	23.06.1983
1983001	Del av Saarela, Felt IV	Bolig	13.06.1983
1983002	Tomt nr. 584, Bakkelyveien	Bolig	13.06.1983
1983003	Oterberget hyttefelt	Fritidsbolig	17.10.1983
1983004	Børselveneset hyttefelt	Fritidsbolig	24.04.1984
1984001	Saarela Vest	Bolig	10.01.1984
1984002	Reguleringsplan for Østerbotnhalsen endring	Bolig	20.02.1984
1984003	Saarela - Endring av plan stadfestet 27.02.80	Bolig	12.03.1984
1984004	Reguleringsplan Nedre Brennelv Østgårdfeltet	Bolig	22.10.1984
1985001	Reguleringsendring Olderfjord, Forretningstomt	Forretning	05.08.1985
1985002	Reguleringsendring for Bakkelyveien Vest (Felt 5)	Bolig	19.08.1985
1986001	Saarela Felt IV - Elveringen	Bolig	30.06.1986

PlanID	Plannavn	Hovedformål	Vedtatt
1989002	Reguleringsplan for Sentrum	Sentrum	13.03.1989
1990001	Gaggavann hyttefelt	Fritidsbolig	10.12.1990
1993001	Peder Sivertsensv. endring sentrum	Sentrum	03.05.1993
1993002	Samvirkekrysset endring sentrum	Infrastruktur	14.06.1993
1993003	Reguleringsendring Skole/barnehage Olderfjord	Tettsted	09.02.1993
1993004	Treviknes hyttefelt	Fritidsbolig	29.04.1993
1994001	Bakkelyveien Vest	Bolig	29.09.1900
1995001	Reguleringsplan for Felt 2 Bjerkland	Bolig	29.04.1995
1996001	Lavkajavri hyttefelt	Fritidsbolig	26.02.1996
1996002	Reguleringsplan - endring for Saarela	Bolig	01.04.1996
1996003	Reguleringsplan for Vuolmassuovka hyttefelt	Fritidsbolig	25.11.1996
1996004	E6 Gamle Rådhus-Brennelv bru, E6 Meierivn.-Sennagr.	Infrastruktur	03.06.1996
1997002	Rázzi hyttefelt	Fritidsbolig	28.04.1997
1998001	Reguleringsplan for Ildskogmoen	Næring	
1998002	Reguleringsplan Motorsportsbane Gairasmoen	Idrett	03.04.2002
1999001	Reguleringsplan for Bakkelyveien nord	Bolig	15.03.1999
1999002	Reguleringsplan for torget	Sentrum	28.06.1999
1999003	Reguleringsplan for Peder Sivertsen vei	Bolig	27.09.1999
2001002	Reguleringsplan for Sjøsamisk Tun - Smørfjord	Næring/tjenes.	29.05.2002
2001003	Reguleringsplan for Opstadveien Nord	Bolig	29.05.2002
2001004	Reguleringsplan Golfbane ved Banak flyplass	Idrett	19.12.2001
2001005	Sivilt område på Banak flyplass	Infrastruktur	19.12.2001
2002001	Caskil Masseuttak	Råstoffutv.	
2002002	Reguleringsplan for Lakselvmoen Nord	Bolig	30.04.2003
2002003	Bebyggelsesplan Gaggavann Vest	Fritidsbolig	15.05.2002
2003001	Cahppirjohka hyttefelt	Fritidsbolig	26.05.2005
2005001	Smørfjord fiskerihavn	Havn	15.12.2010
2005002	Ailegas-/Roancejavrit hyttefelt	Fritidsbolig	04.05.2005
2006001	Gairasmoen Mottaksanlegg	Næring	28.06.2006
2006002	Roddenes hyttefelt	Fritidsbolig	13.12.2011
2007002	Reguleringsendring Holmenveien Nord	Fritidsbolig	23.04.2008
2007003	Lavkavann Nord hyttefelt	Fritidsbolig	11.02.2010
2007004	Solbakken og Sennagressbekken	Bolig	
2008001	Myrland (5-85) hyttefelt	Fritidsbolig	16.12.2009
2011002	Reguleringsplan for Børselv kirkegård	Gravlund	26.09.2013

*Retningslinjer for planer som skal fortsette å gjelde delvis:*

*Planer som skal fortsette å gjelde delvis har fortsatt juridisk betydning, men gjelder ikke dersom reguleringsplanen er i strid med arealformål og/eller bestemmelser i kommuneplanen.*

*Kommuneplanens arealdel gjelder foran reguleringsplanen ved motstrid.*

### C. Planer som oppheves

Reguleringsplanene angitt i tabellen under oppheves ved vedtak av kommuneplanen. Reguleringsplanene vil ikke lenger ha juridisk betydning. Berørte hjemmelshavere underrettes ved høring og gis klageadgang.

Tabell 42 Reguleringsplaner som oppheves

PlanID	Plannavn	Hovedformål	Vedtatt
1977001	Reguleringsplan for Olderfjord	Tettsted	14.12.1977
1978001	Olderfjordalen - Felt I	Fritidsbolig	15.02.1979
1978002	Bjørnelv Hytteområde Felt 1	Fritidsbolig	?
1978002	Bjørnelv Hytteområde Felt 2	Fritidsbolig	?
1978002	Bjørnelv Hytteområde Felt 3	Fritidsbolig	?
1980002	Reguleringsplan for Indre Billefjord	Bolig	20.07.1980
1984004	Nedre Brennelv Østgårdfeltet	Bolig	22.10.1984
1992002	Rasteplass i Skarvbergvika	Infrastruktur	15.06.1992
1997001	Reguleringsplan Brennelvneset/Lohtiniemi friluftsomr.	Naturområde	01.07.1997
2001001	Reguleringsplan for Klubben	Næring	?
2006003	Reguleringsplan Deponiområde i Klubben	Annet	?
2007001	Reguleringsplan Banak Camping Sør	Fritids- turisme	29.04.2008

**D. Eiendommer som er avsatt til spredt boligbebyggelse uten angitt arealformål i plankart**

Eiendommer angitt i tabell 43 er avsatt til spredt boligbebyggelse jf bestemmelse 6.3.

Tabell 43 Eiendommer som er avsatt til spredt boligbebyggelse

Gnr/Bnr/Fnr	Gnr/Bnr/Fnr	Gnr/Bnr/Fnr	Gnr/Bnr/Fnr	Gnr/Bnr/Fnr
3/32	7/459	16/31	21/117	25/9
3/34	7/46	16/364	21/129	26/1/4
3/37	9/1/25	16/397	21/130	26/19
3/40	9/136	16/431	21/133	26/2
3/61	9/142	17/17	21/141	33/1/16
3/74	9/16	18/19	21/142	34/1/45
4/62	9/18	18/51	21/152	34/143
5/101	9/38	19/12	21/157	34/183
5/102	9/41	19/135	21/170	34/203
5/103	9/49	19/140	21/185	34/228
5/111	9/53	19/159	21/201	34/228
5/113	9/61	19/162	21/204	34/231
5/148	9/65	19/175	21/227	34/24
5/45	9/70	19/181	21/231	34/25
5/83	9/70	19/23	21/237	34/46
6/1/7	9/72	19/23/1	21/248	34/52
6/12	9/75	19/24	21/258	34/83
6/35	9/76	19/24	21/278	34/83
6/60	9/8	19/27	21/28	34/90
7/1/26	9/80	19/31	21/33	35/20
7/1/39	9/86	19/548	21/35	35/26
7/1/46	9/87	19/56	21/36	36/17
7/104	9/94	19/6	21/45	36/7
7/107	9/95	19/71	21/51	37/1/4
7/110	10/25	19/73	21/54	39/14
7/112	10/27	19/8	21/64	
7/125	15/102	20/1/13	21/65	
7/129	15/11	20/1/5	21/68	
7/130	15/20	20/23	21/72	
7/139	15/29	20/30	21/74	
7/143	15/29	20/36	21/77	
7/158	15/3	20/37	21/78	
7/172	15/433	20/42	21/97	
7/185	15/5	20/48	21/98	
7/193	15/5	20/51	22/12	
7/201	15/53	20/52	22/14	
7/205	15/66	20/55	22/15	
7/211	15/7	20/58	22/18	
7/217	16/1/16	20/59	22/2	
7/219	16/102	20/70	22/20	
7/253	16/103	20/9	22/26	
7/266	16/11	21/1/15	22/3	
7/34	16/11	21/1/28	22/7	
7/36	16/11	21/1/41	23/2	
7/364	16/18	21/1/55	25/1/5	
7/432	16/3	21/113	25/1/7	
7/438	16/3	21/115	25/14	

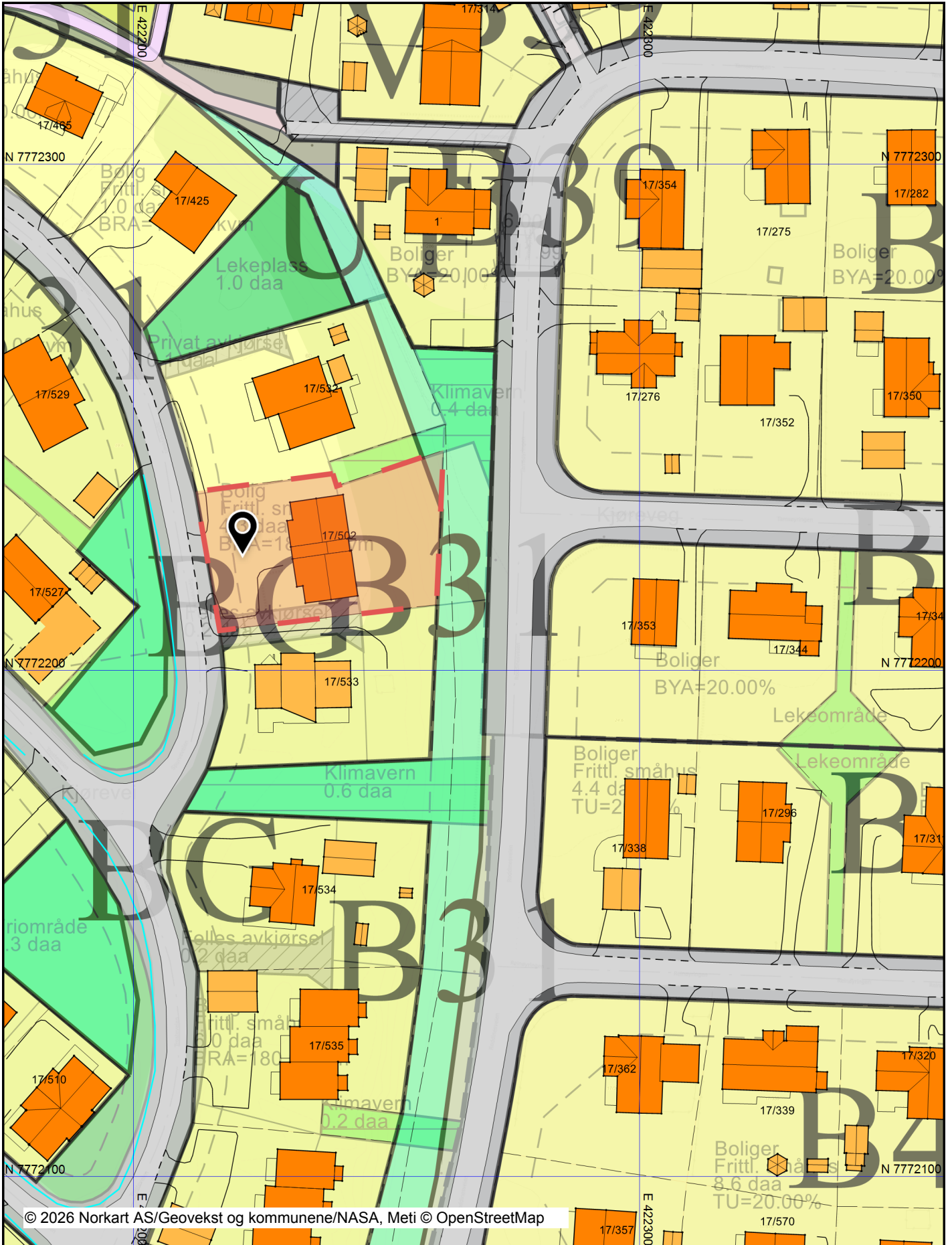


# 17-502 Situasjonskart

Dato: 11.05.2026

Målestokk: 1:1000
























































Koordinatsystem: UTM 35N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

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.

## Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.1ec)</i>			Bygning - Boligbygg
	Frittliggende småhusbebyggelse		Bygning - Andre bygg
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.1ec)</i>			Annen bygning
	Kjøreveg		Bygning punkt
	Gang-/sykkelveg		Takriss
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.1ec)</i>			Trapp inntil bygg, kant
	Friområder		Veranda
	Anlegg for lek		Bygningslinje
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.1ec)</i>			Taksprang
	Privat veg		Mønelinje
	Klimavernsone		
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.1ec)</i>			
	Felles avkjørsel		
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 § 25,1.1ec)</i>			
	Boligbebyggelse, konsentrerte småhus		
	Nærmere angitt næring		
	Lekeplass		
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra</i>			
	Kjøreveg		
	Gangveg, gangareal eller gågate		
	Annen veggrunn, teknisk anlegg		
	Annen veggrunn, grøntareal		
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i>			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrænse		
	Regulert tomtegrænse		
	Eiendomsgrænse som skal oppheves		
	Byggegrænse		
	Bebyggelse som inngår i planen		
	Regulert senterlinje		
	Målelinje/Avstandslinje		
Abc	Påskrift feltnavn		
Abc	Påskrift plantilbehør		
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift		
<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 § 11)</i>			
	Boligbebyggelse - eksisterende		
	Uteoppholdsareal - eksisterende		
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra</i>			
	Veg - eksisterende		
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 11-7 NR.3)</i>			
	Blågrønnstruktur - eksisterende		
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål s:</i>			
	LNFR-areal - eksisterende		
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)</i>			
	Kraftledning - eksisterende		
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>			
	Planområde		
	Grænse for arealformål		
	Gangveg - eksisterende		
Abc	Påskrift områdenavn		
VEG			
	Annet vegareal		
	Avgrensning mot annet vegareal		
	Gang/Sykkelveg		
	Vegdekkekant		
	Vegbom		
	Veg		
<i>Innsjøer og vassdrag</i>			
	Veggroft åpen		
<i>Eiendomsinformasjon</i>			
	Eiendomsgrænse		
	Eiendomsteig		
Abc	Gårds- og bruksnummer		
<i>Bygninger</i>			
	Bygningsdelelinje		
	Grunnmur		
	Taksprang Bunn		

# Porsanger kommune

## Teknisk avdeling

Eiendom Invest AS

Postboks 65  
9711 Lakselv

Deres ref:

Vår ref:  
2007/1777-  
10185/2008

Saksbehandler:  
Trond Paulsen

Dato:  
08.12.2008

### FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr. 1

Byggested:	Spurveveien 4a, 4b, 4c og 4d 9700 Lakselv	Gnr/Bnr:	17/502
Tiltakshaver:	Eiendom Invest AS	Adresse:	Postboks 65, 9711 Lakselv
Ansvarlig søker:	Lindbæck Bygg & Tre AS	Adresse:	9700 Lakselv
Tiltakets art:	Nytt bygg - boligformål - over 70 m <sup>2</sup>	Bruksareal:	300

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker mottatt Porsanger kommune den 08.12.2008.

I den innsendte sluttokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

**Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2007/1777.**

## Porsanger kommune

### Teknisk avdeling

Trond Paulsen  
Fagleder

Kopi: Ansvarshavende

<i>Besøksadresse</i>	<i>Postadresse</i>	<i>Telefon</i>	<i>Bankkonto - kommunen</i>	<i>Org.nr.</i>	<i>E-post</i>
9700 Lakselv	Rådhuset 9712 Lakselv	Telefaks	Bankkonto - skatt	959 411 735	postmottak@porsanger.kommune.no
					<i>Internett:</i> www.porsanger.kommune.no



# Porsanger Kommune

Adresse Postboks 400, 9712

Telefon

Utskriftsdato: 11.05.2026

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Porsanger Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5622 **Gårdsnr.:** 17 **Bruksnr.:** 502 **Seksjonsnr.:** 3

**Adresse:** Spurveveien 4C, 9700 LAKSELV

**Referanse:** 89260089

<b>Vann</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
<b>Avløp</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

#### [FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.](#)

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslers.



# Porsanger Kommune

Adresse Postboks 400, 9712

Telefon

Utskriftsdato: 07.05.2026

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Porsanger Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5622 **Gårdsnr.:** 17 **Bruksnr.:** 502 **Seksjonsnr.:** 3

**Adresse:** Spurveveien 4C, 9700 LAKSELV

**Referanse:** 89260089

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		4090,21
Avløp		3588,23
Renovasjon		9271
Branntilsyn, feiing		1079
Eiendomsskatt		6563

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørlser.



# Porsanger Kommune

Adresse Postboks 400, 9712

Telefon

Utskriftsdato: 07.05.2026

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Porsanger Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5622 **Gårdsnr.:** 17 **Bruksnr.:** 502 **Seksjonsnr.:** 3

**Adresse:** Spurveveien 4C, 9700 LAKSELV

**Referanse:** 89260089

### Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

### Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

#### Kommentar

Termin 2. kvartal 2026 på kr 6147,87 fakturert 06.05.26 med forfall 20.05.26.

#### [FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.](#)

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Adresse

**Spurveveien 4C, 9700 LAKSELV**

Dato for energimerking  
**11.06.2026**

Merkenummer  
**Energiattest-2026-310798**

Bygningskategori  
**Boligblokker**

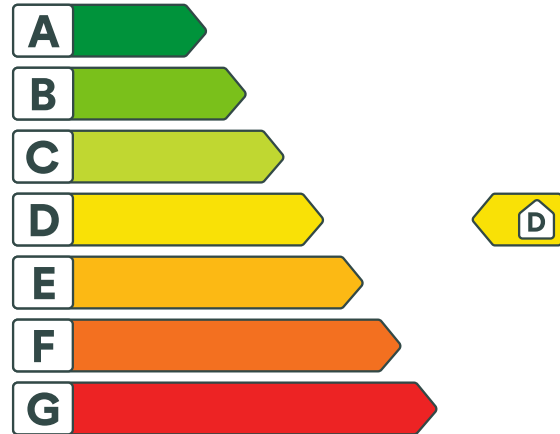
Bygningsnummer  
**19289656**

Gårdsnummer  
**17**

Bruksnummer  
**502**

Seksjonsnummer  
**3**

Bruksenhetsnummer  
**H0201**



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår  
**2008**

Bygningstype  
**Leilighet**

Bruksareal  
**77,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal  
**77,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje  
**1**

Bygningsmateriale  
**Tre**

Oppvarming  
**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon  
**Naturlig ventilasjon**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**169,75 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**279,94 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**22 892 kWh**



## Spurveveien 4C, 9700 LAKSELV



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Spurveveien 4C, 9700 LAKSELV



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

## Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



## Om grunnlaget for energimerket

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

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



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>